

DÉPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE
Commune de Gaillard

ENQUÊTE PUBLIQUE
28 novembre 2025 au 5 janvier 2026

Décision du tribunal administratif de Grenoble
N° T.A.: E25000225/ 38

Opération d'aménagement multisites
Déclaration d'utilité publique
Enquête parcellaire
Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
et
SES CONCLUSIONS MOTIVÉES

Georges CHAMOIX
Commissaire Enquêteur

SOMMAIRE

RAPPORT

Préambule	p. 4
1) GÉNÉRALITÉS CONCERNANT L'ENQUÊTE	
1.1 Le contexte physique	p. 5
1.2 Cadre juridique	p. 5
1.3 Le projet	p. 6
2) ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE	
2.1 Pièces présentées à la consultation	p. 9
2.2 Mesures de publicité	p. 9
2.3 Modalités de consultation du public	p. 9
2.4 Déroulement de l'enquête et clôture des opérations	p. 10
3) ANALYSE DES OBSERVATIONS	p. 11

CONCLUSIONS MOTIVÉES

Conclusions pour la DUP	p. 13
Conclusions pour l'enquête parcellaire	p. 17
Conclusions pour la mise en compatibilité du PLU	p. 20

PIÈCES ANNEXES

LETTRE DE REMISE DU PV DE SYNTHÈSE

PV SYNTHÈSE

MÉMOIRE EN RÉPONSE

DÉPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE
Commune de Gaillard

ENQUÊTE PUBLIQUE
28 novembre 2025 au 5 janvier 2026

Décision du tribunal administratif de Grenoble
N° T.A.: E25000225/ 38

Opération d'aménagement multisites
Déclaration d'utilité publique
Enquête parcellaire
Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme

RAPPORT

Georges CHAMOIX
Commissaire-enquêteur

Préambule

L'opération d'aménagement urbain multi-sites d'ensemble « Les Feux Follets – Libération » s'inscrit dans un contexte transfrontalier franco-suisse. La commune de Gaillard, située au cœur de l'agglomération Annemasse-Genève, avec environ 10 000 habitants, adossée à la frontière avec la Suisse, joue un rôle charnière dans cette aire urbaine transfrontalière d'un million d'habitants, marquée par des flux importants de déplacements journaliers. La proximité avec la Suisse permet d'appréhender l'urbanisation ainsi que la nature des constructions implantées sur la commune de Gaillard. En effet, le besoin en main d'œuvre du canton de Genève durant les trente glorieuses a entraîné un développement urbain important au cours duquel la commune de Gaillard a vu sa population doubler en 15 ans. C'est au cours de cette période que les grands ensembles d'habitation ont vu le jour, avec une présence forte de copropriétés privées composées majoritairement, voire exclusivement de studios. Ces copropriétés permettaient de répondre aux demandes des travailleurs frontaliers, à savoir une personne seule en provenance d'autres régions françaises ou d'autres pays.

Aujourd'hui, la copropriété Les Feux Follets composé de 199 logements est une des plus dégradées de Haute-Savoie. Les logements sont pour une grande part insalubre et les espaces collectifs de la copropriété sont très dégradés. La commune mène depuis plusieurs années une politique active pour acquérir de gré à gré les logements afin de mener une opération de rénovation urbaine. Cette opération se déroulera sur deux sites (site des Feux Follets et site de Libération) qui permettront d'accueillir les logements et les équipements publics qui seront rénovés. Afin d'accélérer les acquisitions de la copropriété dégradée, la collectivité a demandé le recours à une procédure de déclaration publique et à une enquête parcellaire qui permettront de procéder aux expropriations des logements de la copropriété. Cette opération s'accompagne de la modification du plan local d'urbanisme afin notamment de préciser les orientations d'aménagement à respecter pour les futures autorisations d'urbanisme sur les deux sites.

Par décision n° E25000225/38 en date du 17 septembre 2025, le président du Tribunal administratif de Grenoble, a désigné Monsieur Georges Chamoux en qualité de Commissaire Enquêteur. Cette décision a été notifiée à la préfète de la Haute-Savoie, à la commune de Gaillard et à Monsieur Georges Chamoux.

1) GÉNÉRALITÉS CONCERNANT L'ENQUÊTE

1.1 Le contexte physique

La commune de Gaillard, une des douze communes de l'agglomération d'Annemasse Les Voirons, s'étend sur une superficie d'un peu plus de 400 hectares. Située à la frontière avec la suisse, à mi-parcours entre Annemasse et Genève, elle présente une importante zone rurale dans la plaine de l'Arve, essentiellement occupée par des activités de maraîchage et horticole, dont la production est acheminée majoritairement en Suisse. La population de près de 12000 habitants rassemblant plus de 110 nationalités est installée dans une zone urbaine plutôt dense sur le « plateau ».

La commune accueille également une zone d'activités économiques à la Châtelaine, où sont regroupées des entreprises comptant plus de 50 salariés. Les petits commerces sont principalement implantés le long de la rue de Genève.

Avec une entrée et une sortie d'autoroute, 3 postes frontières, la ville est traversée chaque jour par près de 40 000 véhicules dont une majorité sur l'A40 implantée en déblais et qui a créé une véritable coupure au sein de la ville. A noter la récente remise en service d'un tram qui a apaisé la circulation sur l'axe urbain de la rue de Genève.

Compte tenu de sa proximité avec Genève, plus de la moitié de la population active travaille en Suisse.

1.2 Cadre juridique

La présente procédure est régie par les dispositions des articles L110-1 du code de l'expropriation et dans la mesure où l'opération serait susceptible d'affecter l'environnement, c'est en application des articles L 123-1 et L 123-2 du code de l'environnement que cette enquête est diligentée.

C'est le 9 octobre 2025 que Mme la Préfète de la Haute-Savoie a pris un arrêté organisant le déroulement de l'enquête publique unique.

Une importante phase de concertation spécifique a été engagée par une délibération de la commune le 8 juillet 2024. Celle-ci s'est déroulée entre le 9 septembre et le 25 octobre 2024. Les principaux enseignements ont révélé un consensus pour apporter des réponses aux nuisances générées par la copropriété les Feux Follets, une attente forte sur les relogements et un projet urbain respectueux de l'environnement, l'amélioration du cadre de vie et un renforcement des équipements publics.

Le projet de mise en compatibilité du PLU a reçu des avis favorables des personnes publiques associées au cours d'une réunion d'examen conjoint tenue le 22 septembre 2025.

Il est noté l'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale Auvergne-Rhône Alpes, émis en application de l'article L122-1 du code de l'environnement, datée du 9 septembre 2024, et qui considérant les précautions prises par le projet pour le respect de l'environnement, conclut que le projet présenté ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

A l'issue de l'enquête publique, le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été exprimés sur le dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, fera l'objet d'un arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique emportant mise en compatibilité du PLU au titre de l'article L 126-1 du code de l'urbanisme et d'un arrêté de cessibilité des emprises identifiées dans le dossier d'enquête parcellaire pour les biens n'ayant

pu être acquis à l'amiable.

Une déclaration de projet portant sur l'intérêt général de l'opération sera également prise par la commune de Gaillard au titre des articles L 122-1 du code de l'expropriation et au titre de l'article L 126-1 du code de l'environnement.

L'arrêté de cessibilité, dernier acte de la phase administrative de l'expropriation, doit obligatoirement être notifié, par lettre recommandée avec avis de réception, aux propriétaires concernés par le projet d'expropriation. Cette notification doit mentionner les délais et les voies de recours. Il est également transmis dans un délai de 6 mois au greffe du juge de l'expropriation. Il n'opère toutefois pas de transfert de propriété. À ce stade, les propriétaires conservent leurs droits sur leurs biens.

En l'absence d'accord amiable, c'est au juge judiciaire de prononcer la cession du bien par l'ordonnance d'expropriation. Cette phase judiciaire a pour but d'effectuer le transfert de propriété au moyen d'une ordonnance d'expropriation et de fixer les indemnités dues aux propriétaires en contrepartie de la cession de leur bien. En cas d'accord sur la proposition indemnitaire, le transfert de propriété se fait par accord amiable entre la personne publique et la personne expropriée. En l'absence d'accord, la personne publique saisit le juge de l'expropriation à l'expiration d'un délai d'1 mois suivant la notification de son offre.

Le juge de l'expropriation rend alors une **ordonnance d'expropriation** qui aura pour effet de transférer juridiquement la propriété du bien et les droits réels immobiliers (usufruit, servitude...) de l'exproprié à la personne publique. À ce stade, l'exproprié ne peut donc plus vendre, ni faire de donation, ni constituer d'hypothèque sur le bien. Le bail signé par un locataire occupant prend également fin.

1.3 Le projet

La commune souhaite, avec ce projet, faire avancer le projet de suppression de la copropriété dégradée des Feux Follets, connue pour être la copropriété la plus dégradée du département de la Haute-Savoie. Depuis en effet plus d'une quinzaine d'année, la copropriété constituée de 199 logements dont majoritairement des studios, s'est lentement dégradée, sans doute faute d'un suivi par les syndics successifs et en l'absence de mobilisation des propriétaires au sein de la copropriété.

Situé au 18 rue de la Paix, au bord d'un des axes majeurs de la commune, rue de la Paix / rue de la Libération, cet ensemble immobilier construit en 1973 sur un ensemble d'anciens terrains vagues, intègre deux bâtiments répartis sur une assiette foncière d'une superficie totale de 6 621 m². Les espaces extérieurs, délaissés, sont principalement affectés aux parkings. Parmi les 217 lots privatifs principaux de la copropriété, 27 lots sont habités par des copropriétaires occupants en mars 2019. Le reste des lots principaux est en location, inhabités ou occupés par des activités clandestines. Les lots accessoires, ou secondaires, des caves sont liés aux lots principaux privatifs et invendables de manière indépendante.

Cette copropriété est confrontée à une problématique d'habitat dégradé et d'insécurité. Depuis plusieurs années, l'État et la commune de Gaillard sont confrontés à une montée des signalements de délinquance urbaine et de dégradation des espaces intérieurs comme extérieurs et des équipements communs au sein de la copropriété, tels que des incendies, accumulations de déchets ou la présence des marchands de sommeil. Lors d'une de mes visites, la présence de « garagistes clandestins », et le constat d'une impossibilité d'accès au sous sol d'un des bâtiments pour cause d'inondation permet de mesurer l'état déplorable de la copropriété.

Des motifs de sécurité, de salubrité et de tranquillité publique contraignent donc la commune de Gaillard à intervenir dans ces espaces privés en déshérence. Afin de tenter de résoudre la situation au sein de la copropriété « Les Feux Follets », la commune de Gaillard a commencé à intervenir dans cette copropriété par des acquisitions de logements «de gré à gré».

Consciente de la nécessité d'intervenir au vu de l'évolution de la situation et au vu du non investissement des propriétaires, la commune a commencé l'acquisition des logements afin de pouvoir mettre en œuvre une opération urbaine qui passera par la démolition des actuels bâtiments qui ne sont plus en état pour être rénovés. Devant la difficulté de procéder aux acquisitions et afin d'accélérer le processus d'acquisition, la commune a demandé le lancement d'une procédure de déclaration d'utilité publique qui se déroulera concomitamment à l'enquête parcellaire en vue d'une expropriation des logements de la copropriété.

Dans ce contexte, et dans un objectif de redynamisation du fonctionnement urbain et social de son centre-ville, la commune a souhaité intégrer les équipements collectifs adjacents à la copropriété (crèche, salle de billard et magasin solidaire) dans une opération plus vaste qui englobe aussi le site dit « Libération » sur lequel pourront être réalisés les équipements collectifs et des logements sociaux. Ainsi, le projet global vise la mise en œuvre d'une opération d'aménagement d'ensemble multi-sites sur deux secteurs stratégiques dans le centre-ville de Gaillard :

- le secteur « Les Feux Follets » comprenant la copropriété privée dégradée et les équipements municipaux attenants qui sont aujourd'hui dans un état de vieillissement avancé et ne permettent plus de répondre au besoin des usagers.

- le Secteur « Libération » comprenant un terrain en friche urbaine ayant accueilli auparavant l'école de musique et le réseau d'assistantes maternelles.

La réalisation de cette opération d'aménagement implique pour la collectivité de maîtriser l'intégralité du foncier. Le coût du foncier a été estimé à 8 millions d'euros à terme. Depuis 2017, la commune a procédé à l'acquisition « de gré à gré » du maximum d'appartements. Elle a également intégré la copropriété dans le périmètre du droit de préemption urbain renforcé et met à contribution l'EPF74 pour les acquisitions. A la date de juillet 2025, la commune était propriétaire de 119 lots sur les 217 lots principaux de la copropriété.

Afin de pouvoir maîtriser l'ensemble des lots fonciers de la copropriété et d'établir une propriété unitaire et communale, une expropriation des lots restants dans la copropriété est indispensable. La voie de l'expropriation supprimera les obstacles liés à la gestion décentralisée et aux copropriétaires réticents, injoignables ou opposés à la requalification du site. Cela représente la condition indispensable à la faisabilité de l'opération d'aménagement urbain multi-sites.

La possibilité d'une rénovation du site est aujourd'hui abandonnée car impossible. Depuis bientôt deux décennies, les acteurs publics ont mobilisé divers outils d'urbanisme pour tenter de sauver et de redresser la copropriété dégradée. Trois contrats de ville successifs et une Opération Programmée d'Amélioration d'Habitat (OPAH) de 2007 témoignent d'une stratégie concertée de longue date entre la commune de Gaillard et Annemasse Agglo mais sans y inscrire le site « Les Feux Follets » et sa copropriété. Ensuite, trois Plans Locaux de l'Habitat (PLH) visaient à résoudre les problématiques liées au logement dégradé, mais sans succès. Un dispositif de Programme Opérationnel de Prévention d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC) mis en place entre 2016 et 2019 n'a rencontré aucune suite efficiente. En 2017, un bilan d'étape confirme que les impayés de la copropriété « Les Feux Follets » dépassent le seuil

d'alerte, soit 25 % des sommes exigibles d'impayés, malgré des améliorations de la gestion et des clarifications comptables. En 2019, la copropriété est inscrite dans le Plan Initiatives Copropriétés (PIC) La situation est jugée à ce moment-là « préoccupante ». Cette initiative n'a pas rencontré de suite opérationnelle efficiente au regard d'une absence d'éligibilité du projet aux dispositifs financiers actuels de l'ANAH.

Depuis, plusieurs arrêtés d'insalubrité remédiable, suite à la procédure menée par l'Autorité Régionale de Santé (ARS) en 2019. L'ARS a mis en évidence le mauvais état des biens de nature à constituer un danger pour la santé des occupants et de toute personne amenée à y vivre.

Le Programme Local de l'Habitat 2023 - 2029, de l'agglomération d'Annemasse inscrit le site comme secteur nécessitant un accompagnement. Un diagnostic social a ainsi été réalisé mi 2025.

Afin d'être en mesure de définir le projet d'aménagement urbain, la commune de Gaillard a réalisé tout un ensemble d'études et de diagnostics nécessaires à l'opérationnalité. Ainsi, une étude a démontré que la copropriété fait l'objet de difficultés financières, sociales et techniques, telles que des problèmes de comptabilité, du trafic de stupéfiants, de la prostitution et des activités commerciales illégales. En 2018/2019, le cabinet d'architecte Oberson a mis en avant la présence de matières nocives, telles que de l'amiante, avec un coût de dépollution important. Son rapport final constate également le manque d'attractivité des appartements au regard de la taille et de la typologie. Une étude d'analyse de scénarios par D2P Aménagement en juillet 2019 a évoqué le scénario d'une acquisition totale et la démolition de la copropriété afin de trouver un meilleur compromis entre complexité du montage opérationnel d'une intervention technique et création de nouvelles typologies de logement et de logement social.

Aujourd'hui, accompagné par une équipe d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO), la commune est arrivée au scénario retenu dans ce dossier et qui combine la démolition-reconstruction du site des feux follets et le déménagement de la crèche sur la friche laissée par l'ancienne école de musique. Afin de permettre la réalisation des opérations, il est nécessaire de procéder à l'adaptation de quelques règles du PLU, réalisée dans le cadre de la DUP qui emportera sa modification.

La commune s'est également entourée d'une étude notariale, principalement pour les problématiques de propriété engendrée par le lancement de l'enquête parcellaire qui permet d'identifier les propriétés à acquérir dans le cadre de l'expropriation.

Les deux sites de l'opération ont fait objet d'une analyse d'un cabinet de géomètre, qui ont notamment révélé une importante différence d'altitude due notamment aux extractions de matériaux avant la construction de la copropriété en 1973.

Les études géotechniques réalisées sur les deux sites ont permis de constater que la composition du sol, notamment coté « Les Feux Follets », est de nature très hétérogène et instable avec une porosité importante.

C'est dans ce contexte qu'intervient la demande de Déclaration d'Utilité Publique pour la réalisation du projet d'aménagement d'ensemble « Les Feux Follets - Libération ». Cette procédure est pleinement portée par la commune de Gaillard dans le but d'accélérer le portage foncier et les étapes administratives autour de la mise en œuvre de l'opération d'aménagement urbain « Les Feux Follets - Libération ».

En complément, il faut citer la réflexion en cours sur le réaménagement de l'axe urbain

rue de la paix avenue de la libération aujourd'hui axe routier que ces deux opérations devraient contribuer à rendre plus urbain avec une circulation apaisée et ainsi faciliter une meilleure cohabitation des différents usagers.

2 / ORGANISATION ET DÉROULEMENT

2.1/ Pièces présentées à la consultation

Le dossier comportait les pièces suivantes :

Arrêté préfectoral du 9 octobre 2025 organisant l'enquête unique.

Dossier de DUP :

- Pièce 1 Notice explicative
- Pièce 2 Plan de situation
- Pièce 3 Plan général des travaux
- Pièce 4 Caractéristiques générales des ouvrages les plus importants
- Pièce 5 Appréciation sommaire des dépenses
- Pièce 6 Délibération du conseil municipal du 31 mars 2025

Dossier d'enquête parcellaire

- Pièce 1 Plan parcellaire
- Pièce 2 Liste des propriétaires

Dossier de mise en compatibilité du PLU

- Pièce 1 Note de présentation
- Pièce 2 Bilan de la concertation du 16 décembre 2024
- Pièce 3 Textes applicables et insertion de l'enquête dans la procédure administrative du projet
- Pièce 4 Note de présentation sur la mise en compatibilité du PLU
- Pièce 5 Décision de la MRAE du 9 septembre 2024
- Pièce 6 Procès verbal de la réunion d'examen conjoint du 22 septembre 2025
- Pièce 7 Correspondance de la commune de Gaillard avec la direction « eau et assainissement » d'Annemasse

2.2 Publicité

Les quatre publications réglementaires (Art. R123-11 du Code de l'Environnement) ont été faites dans la rubrique des annonces légales des journaux suivants :

- | | | |
|----------------------------|---|--|
| ❖ Le Dauphiné libéré | ➤ | Vendredi 7 novembre 2025
Vendredi 5 décembre 2025 |
| ❖ L'Eco des pays de Savoie | ➤ | Vendredi 7 novembre 2025
Vendredi 5 décembre 2025 |

L'affichage a été régulièrement mené. J'ai constaté son maintien sur le panneau d'affichage officiel de la commune au début et à la fin de l'enquête. A noter que sur chacune des entrées des immeubles des Feux Follets, une affiche a été apposée. Un constat d'affichage a été validé par M le maire le 5 janvier 2026.

2.3 Modalités de consultation du public

Cette enquête publique s'est déroulée en Mairie de Gaillard pendant 39 jours consécutifs, du lundi 28 novembre 2025, 9h00, au lundi 5 janvier 2025 à 12h00. Durant cette période, le public a pu prendre connaissance sans problème du dossier et formuler ses remarques sur les registres d'observations, aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux en mairie.

Le dossier était consultable et téléchargeable sur le site internet de la commune.

Un poste informatique en libre-service était à disposition en mairie, pendant toute la durée de l'enquête, auprès de l'accueil du service foncier.

Les observations et propositions du public pouvaient ainsi, pendant toute la durée de l'enquête, être :

- Consignées dans les trois registres d'enquête mis à sa disposition en mairie de Gaillard.
- Adressées par courrier postal à l'adresse suivante : Commune de Gaillard , M. le commissaire-enquêteur de l'enquête unique préalable à la DUP, pour l'enquête parcellaire et pour la mise en compatibilité du PLU, Cours de la République 74240 Gaillard.
- Adressées par messagerie électronique à l'attention de M. le commissaire enquêteur via le site <https://www.gaillard.fr/contributions-a-lenquete-lff-lib/>

Sur la durée de l'enquête 14 dépositions ont été apportées au registre d'enquête dématérialisé tenu par la mairie. Lors des permanences, 29 personnes se sont présentées dont certaines n'ont pas souhaité déposer au registre.

2.4 Déroulement de l'enquête et clôture des opérations

En conformité avec l'arrêté préfectoral du 16 octobre 2025, l'enquête publique a été prescrite pour une durée de 39 jours englobant les vacances de Noël. Dès réception de ma désignation par le Tribunal Administratif, le 17 septembre 2025, j'ai pris contact avec la responsable du bureau des affaires foncières de la préfecture pour l'organisation de l'enquête.

Une réunion de présentation du projet a eu lieu en mairie de Gaillard, le 14 novembre 2025, en présence de M. le Maire, de la directrice générale des services, du responsable urbanisme et du responsable du service foncier de la mairie. Après présentation du projet, nous avons validé les dates de l'enquête, évoqué son déroulement ainsi que les difficultés éventuelles attendues.

Lors des trois permanences tenues le 28 novembre, le 10 décembre 2025 et le 5 janvier 2026, j'ai reçu vingt neuf personnes.

En ne comptabilisant pas les doublons, et les personnes venues pour une simple information, ce sont 21 personnes qui ont déposé, sur les registres papiers ou par internet.

Lors de la première réunion en mairie, j'ai visité le site afin de me fixer une juste idée des lieux. J'ai constaté la dégradation avancée du site des Feux Follets : impossibilité d'accéder aux caves qui étaient inondées le jour de ma visite, des rats qui courent dans les espaces communs de la copropriété, un garage de réparation mécanique improvisé sur le parking de la

résidence, des bâtiments très dégradés ...

Le registre dématérialisé a reçu 14 observations jointes au registre.

Considérant la publicité effectuée, le nombre de personnes reçues en mairie, j'estime que le public pouvait largement s'exprimer sur le projet. Aucune remise en question de la procédure de DUP n'a été formulée. A noter que beaucoup de riverains de l'opération se sont exprimés.

A l'expiration du délai d'enquête, les registres ont été clos par mes soins et j'ai emporté le dossier et les registres d'enquête pour rédiger le présent rapport.

Puis, conformément à l'article R.123-18 du Code de l'Environnement, le procès-verbal de synthèse des observations du public a été remis en mains propres en mairie au maître d'ouvrage **le lundi 12 janvier 2026**, ce dernier disposant de 15 jours pour produire ses réponses et/ou observations éventuelles. Lors de cette réunion de remise du rapport, étaient présents M. le maire, le directeur des services, et la responsable urbanisme de la mairie.

Le maître d'ouvrage m'a fait parvenir sa réponse par courriel daté du **21 janvier 2026** confirmé par un courrier de monsieur le maire.

La lettre de remise ainsi que le procès-verbal de synthèse et le mémoire en réponse du maître d'ouvrage sont annexés à ce rapport d'enquête.

J'estime, que l'ensemble des règles de forme prévues par les textes régissant l'enquête publique et visées dans l'arrêté préfectoral ont été respectées. Les conditions étaient réunies pour que chacun puisse s'exprimer.

3/ Analyse des observations et des réponses de la commune

Cette enquête portait sur la réalisation de deux opérations dépendantes l'une de l'autre. Il s'agira de permettre les acquisitions foncières d'une copropriété dégradée afin de permettre, après sa démolition, de reconstruire un ensemble immobilier. Cet ensemble immobilier viendra aussi s'implanter sur les parcelles voisines de la copropriété dégradée sur lesquelles sont présents des équipements publics (crèche, salle de billard et local associatif) en mauvais état et appelés eux aussi à être démolis. La crèche sera déplacée sur le deuxième site objet de l'enquête, le secteur Libération.

En tout premier lieu, on peut noter que lors de l'enquête, toutes les personnes que j'ai rencontré, y compris les propriétaires ou locataires des Feux Follets, se sont montrés très favorables à la démolition et demandent que l'opération soit réalisée le plus rapidement possible.

Deux observations portées sur les registres ont mis en avant l'adéquation des futurs projets avec le niveau des équipements dont notamment les équipements scolaires. La commune n'a pas apporté de réponse sur ce sujet. Ma recommandation sera ici d'étudier finement les besoins de ces nouvelles opérations et d'intégrer dans les cahiers des charges des futures concessions les contraintes dont elles devront tenir compte pour les équipements publics, voire en y intégrant les financements pour leur réalisation.

Les autres observations portées sur les registres peuvent être regroupées ainsi.

Les premières émises par les riverains des opérations prévues demandent à ce que les projets prennent en considération l'environnement proche et notamment leur propriété. Ainsi, plusieurs dépositions mentionnent la nécessité de prévoir un espace tampon entre le quartier d'habitat individuel et le projet des Feux Follets, avec une crainte que leur intimité ne soit pas respectée, ce qu'on peut entendre. La commune indique que les orientations d'aménagement et de programmation fixent les principes à prendre en considération avec un traitement paysager des retraits avec les propriétés riveraines. La concertation avec les riverains sera un atout pour aborder sereinement cette question.

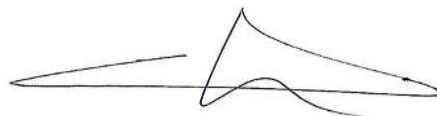
Plusieurs dépositions ont mentionné le faible niveau des indemnités proposées pour les acquisitions des logements de la copropriété. La commune a précisé dans sa réponse qu'elle tenait compte des montants définis par le pôle d'évaluation de la Direction Départementale des Finances Publiques.

Enfin, des demandes d'accompagnement pour des relogements ont été formulées. La commune précise que ce sera un élément du cahier des charges que le futur concessionnaire retenu devra assurer avec des solutions d'hébergement et/ou de relogement adaptées à chaque situation. Ce suivi sera individuel. Elle indique que cet aspect a été inscrit dans la notice du dossier de demande de DUP, et que ce sera l'objet d'une mobilisation partenariale associant l'État, Annemasse Agglo, la commune de Gaillard et des bailleurs sociaux. Cet aspect sera à mon avis un gage de la réussite de l'opération à partir du moment où aucun locataire ne restera à la rue.

A ces catégories d'observations, j'ai ajouté une observation personnelle sur le maintien des arbres remarquables sur le site. Au voisinage de la crèche, au droit du carrefour rue de la paix-rue du Martinet, un espace de détente arboré existe et plusieurs arbres seraient intéressants à conserver. A mon avis, le maintien de cet espace devrait être une contrainte intangible dans l'étude qui sera proposée aux futurs concessionnaires de l'opération d'aménagement. Cet aspect est un atout important pour promouvoir une qualité urbaine basée sur le thème de la nature en ville dont l'agglomération annemassienne a bien besoin.

Enfin, une seule déposition demandant la création d'un passage piéton à la douane de Thonex était hors sujet. Je laisse la commune éventuellement y répondre.

Fait à Nâves-Parmelan, le 26 janvier 2026
Le commissaire enquêteur.

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke at the end.

CONCLUSIONS MOTIVÉES

Opération d'aménagement multisites

Déclaration d'utilité publique

Commune de Gaillard

Désigné commissaire-enquêteur par décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Grenoble n° E220000225/38 en date du 17 septembre 2025 et exécutant l'arrêté préfectoral de Mme la préfète en date du 16 octobre 2025, j'ai effectué l'enquête publique unique portant sur l'opération d'aménagement multisites – Libération, Les Feux Follets – sur le territoire de la commune de Gaillard.

Les conclusions ci-après porte sur la déclaration d'utilité publique.

L'enquête publique s'est déroulée durant 39 jours consécutifs, du 23 novembre 2025 au 5 janvier 2026. En accord avec le maître d'ouvrage, j'ai tenu 3 permanences dans les locaux de la mairie. La publicité a été assurée, comme mentionné dans le rapport, dans les formes réglementaires (annonces légales, affichage). Par ailleurs, un poste informatique dédié qui permettait un accès internet aux documents relatifs à l'enquête, était à disposition à la mairie. Cette information a ainsi permis au public de prendre connaissance du dossier et de déposer ses observations.

Rappel succinct de l'objet de l'enquête

La présente enquête a été demandé par la commune de Gaillard afin de déclarer l'utilité publique de l'opération d'aménagement multisites -Feux Follets - Libération. Cette demande de DUP s'accompagne de l'enquête parcellaire en vue de l'expropriation des logements non encore acquis au sein de la copropriété dégradée.

Le sujet moteur de cette opération d'aménagement vise à résoudre en priorité la question de la copropriété dégradée des Feux Follets. Sur ce site de 6300 m², 199 logements dont 197 studios sont aujourd'hui confrontés à la présence de délinquance urbaine, à la dégradation des espaces intérieurs et extérieurs, aux incendies, à la présence de déchets, et aux marchands de sommeil. Ainsi, les motifs liés à la sécurité et à la salubrité publique, obligent la commune à intervenir sur ces espaces privés pour accélérer les acquisitions qui se sont déroulées jusqu'à aujourd'hui de gré à gré. Sur les 217 lots privés, 59 % ont été acquis par la commune et 20 % sont en cours d'acquisition. Il reste à l'heure actuelle 21 % des lots à acquérir. La commune a ainsi envisagé la réalisation d'un projet d'aménagement qui viserait la reconstruction totale du site.

En complément de ce site, la commune intègre le secteur contigu d'une superficie d'environ 3800 m² sur lequel sont implantés des équipements publics dont une crèche en état de vieillissement avancé, qui sera déplacée sur le site voisin de Libération, secteur en friche depuis plusieurs années suite au départ de l'école de musique et qui sera amené à recevoir également une cinquantaine de logements. L'épicerie sociale et le local associatif du billard club seront aussi déplacés sur la commune.

Sur ces deux secteurs - Les Feux Follets et Libération - ce sont environ 300 logements qui seront réalisés dont un tiers de logements locatifs sociaux.

Motivation et formulation de l'avis

En m'appuyant sur un examen complet et détaillé du dossier mis à l'enquête, et sur les avis formulés lors de l'enquête et après examen des réponses apportées par la commune,

Après avoir :

- ❖ réceptionné le dossier comportant l'ensemble des pièces constituant le dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique de l'opération d'aménagement urbain multisites;
- ❖ analysé et étudié le dossier mis à l'enquête;
- ❖ vérifié et constaté que la procédure, en termes de publicité légale et d'information du public, a été respectée;
- ❖ effectué une visite du site;
- ❖ assuré les permanences prévues dans l'arrêté municipal;
- ❖ rencontré à deux reprises les membres de l'équipe municipale;
- ❖ pris connaissance des avis des personnes publiques;
- ❖ analysé les observations du public;
- ❖ après avoir pris en compte les réponses de la commune à mes interrogations et recommandations.

Considérant que :

- Sur le plan réglementaire, l'enquête s'est déroulée dans le respect des règles applicables aux enquêtes publiques, notamment en ce qui concerne la publicité, le contenu du dossier, le déroulement proprement dit de la procédure.

- Le dossier était bien présenté, lisible et qu'il permettait ainsi à chacun de se faire une juste idée du projet.

- Le public a pu s'informer et s'exprimer librement sur ce projet. Une très large information a été apportée directement aux habitants de la copropriété avec notamment des affiches apposées sur tous les halls d'entrée. Tous les propriétaires ont également été informés de l'enquête par un envoi en recommandé. Au vu de l'enjeu qui vise notamment à l'achat par la collectivité d'une cinquantaine de lots privatifs, on aurait pu s'attendre à une plus grande participation des propriétaires. Soit le public est en phase avec l'objectif poursuivi et n'a pas souhaité déposer à l'enquête, soit l'accès à l'enquête publique n'était pas possible pour des gens forts éloignés des procédures administratives, du fait de leur difficulté d'accès à la langue ou de leur culture.

- Sur la forme, je prends note de la réponse de la commune qui a pris à son compte certaines des dépositions qui sont précisées ci-dessus.

- Afin d'apprécier l'utilité publique de l'opération la théorie du bilan qui permet de mesurer les avantages et les inconvénients d'un projet s'impose. Il s'agit de comparer les avantages de l'opération projetée, et les inconvénients qu'elle génère. Cette analyse bilancielle examine :

1.Si l'opération présente concrètement un caractère d'intérêt Public. Les principaux avantages d'une telle opération seront de permettre une lutte efficace contre l'habitat indigne, la création de logements sociaux selon les normes sanitaires actuelles. Elle aura aussi comme effet de supprimer un îlot d'insécurité, d'insalubrité et de délinquance qui rend difficile la vie des riverains et plus largement de la population de la ville. Elle devrait aussi permettre aux locataires logés dans des conditions indignes, de retrouver un logement convenable.

2.Si l'Expropriation envisagée est nécessaire pour atteindre les objectifs de l'opération. Si l'on procédait aux acquisitions uniquement par le gré à gré, en l'absence de procédure d'expropriation, les acquisitions nécessiteraient certainement plus d'une dizaine d'années, voire serait impossible du fait des attentes irréalistes des propriétaires vis à vis de la valeur de leurs biens. Le recours à cette procédure exceptionnelle pour l'acquisition de tous les lots de la copropriété est inéluctable. Sans cela, la situation ne pourrait qu'empirer avec des logements de plus en plus dégradés avec leur cortège de problèmes sociaux résultants.

3. Si le « Bilan coûts-avantages » penche en faveur de l'opération, à savoir :

Les atteintes à la propriété privée. Les atteintes à la propriété privée seront bien réels pour les propriétaires n'ayant pas encore choisi de vendre de gré à gré. Il faut cependant atténuer cet aspect car, au fur et à mesure du temps, la copropriété se dégrade ainsi que les logements, avec des charges qui continuent à courir, dévalorisant ainsi, encore plus au fil du temps, les propriétés. A ce jour, les logements sont estimés moins du tiers du prix d'un logement de même taille à Gaillard.

Le coût financier. Le bilan estimatif de l'opération s'établit en déficit à 4 890 000 euros. Cette charge importante pour la commune est assumée car jugée indispensable pour lutter contre une dégradation encore plus avancée du site qui augmenterait encore plus les coûts. Les recettes de l'opération, principalement constituée de la cession des sites de projet, ont été estimées à 7 900 000 euros ; ce montant est à comparer au coût de l'opération de 12 790 000 euros dont plus de la moitié pour les acquisitions foncières déjà conclues ou finalisées.

Les inconvénients d'ordre social et l'atteinte à d'autres intérêts publics. Toutes les personnes rencontrées ont fait part de leur souhait de voir rapidement se réaliser cette opération. Les réflexions de la commune l'ont amené à envisager un projet global qui permettra aussi de bénéficier d'une crèche neuve. Les personnes publiques se sont positionnées toutes très favorablement sur ce projet. Les seuls inconvénients soulevés l'ont été par les riverains des opérations, notamment ceux des quartiers d'habitat individuel qui ont relevé la nécessité de prendre en compte un espace tampon. Cette contrainte pourra facilement recevoir une réponse adéquate lors des études fines des projets.

Les raisons sociales. Aujourd'hui, les Feux Follets sont le lieu de la délinquance, des trafics en tout genre, voire de prostitution. Quelques marchands de sommeil profitent ici de la misère humaine. La rénovation totale permettra d'apporter une réponse à cet état de fait. Elle permettra aussi de constituer un parc de logements sociaux pour répondre aux demandes des résidents et plus largement à une partie de l'importante demande existante sur l'agglomération annemassienne.

L'intérêt public de la santé publique. Indéniablement, ce sera un progrès significatif en matière de santé publique. La démolition complète permettra de supprimer

complètement l'amiante sur le site. Par ailleurs des logements aux normes, correctement chauffés, sans humidité, seront un gage supplémentaire pour la santé des futurs habitants.

Les intérêts de l'Environnement. Les diagnostics environnementaux n'ont pas révélé de sensibilité environnementale particulière. La réalisation de stationnement en souterrain permettra de proposer des projets avec des espaces verts dignes de ce nom. Sur le site des Feux Follets, au droit des équipements publics, il sera important d'intégrer le petit espace vert boisé dans les contraintes que le concessionnaire devra respecter. Cette observation dont je ferai une recommandation est fondamentale dans la mesure où les sujets sont de bonne taille et semble en bonne santé sanitaire.

Le projet nécessite une mise en compatibilité du plan local d'urbanisme. Le projet complet englobe le déménagement de la crèche voisine de la copropriété dégradée, actuellement en mauvais état. Afin de permettre une opération à tiroir avec une délocalisation de cet équipement sur le site dit Libération appartenant à la commune, et afin de pouvoir réaliser des logements sociaux qui pourront servir aux locataires des Feux Follets, la commune doit modifier le règlement d'urbanisme afin d'autoriser les logements sur ce site. Par ailleurs, les règles de hauteur et de recul sont aussi adaptées, avec notamment la création d'une marge de recul minimum de 4 m sur les limites séparatives. Cette mise en compatibilité est intégrée à l'enquête et a fait l'objet d'avis favorables des personnes publiques.

La justification du projet retenu par rapport aux solutions alternatives. Deux solutions alternatives ont été envisagées. La première consistait en une rénovation simple sans changement de la taille et de la typologie des logements. La deuxième aurait consisté à rénover en modifiant les logements acquis par la commune pour modifier leur surface et leur typologie en les regroupant. Ces deux alternatives auraient notamment eu l'avantage de ne pas recourir à l'expropriation, mais n'aurait pu être mis en œuvre que sur les logements acquis par la commune. Les coûts importants liés au désamiantage, ainsi que l'impossibilité de réaliser ce désamiantage avec des logements occupés ne militent pas pour retenir ces deux solutions. Ces deux solutions qui ne concerneraient qu'une partie du parc ne permettraient pas de régler les problèmes d'insécurité et de délinquance existants au sein des logements non acquis par la commune. Par ailleurs, la rénovation des communs, la rénovation des réseaux nécessiterait d'avoir une copropriété active et fonctionnelle. Enfin ces deux solutions ne permettraient pas de mettre aux standards actuels de la performance énergétique les logements rénovés.

Ainsi, l'utilité publique de l'opération est évidente et semble la seule solution raisonnable pour atteindre les objectifs recherchés et résoudre tous les problèmes cumulés de cette copropriété dégradée. Les alternatives étudiées n'apporteraient pas de réponse aussi satisfaisante que la démolition totale de la copropriété. Le bilan avantage inconvénient penche aussi largement en faveur de ce choix. Le coût élevé de l'opération vient du fait qu'on traitera de la totalité des logements. Cet aspect financier est connu et entièrement validé par la commune dont on peut attendre qu'elle soit aidé par l'ensemble des financeurs publics, vu les améliorations attendues.

En conclusion, et vu l'intérêt public de l'opération, vu le bilan avantages inconvénients, je donne un avis favorable à la prise de l'arrêté déclarant d'utilité publique l'opération multisites Libération -Feux Follets.

Toutefois, j'émet la recommandation suivante :

L'accompagnement des propriétaires et des locataires de la copropriété dégradée afin de bien leur expliciter le déroulement des opérations lorsque la déclaration d'utilité publique sera prise doit être envisagé. Une « concertation » sur ce sujet avec les habitants en place serait un plus afin de faire adhérer à ce projet le maximum de monde et notamment les propriétaires réfractaires à la vente de leur logement.

**Avec la recommandation formulée ci-dessus,
j'émet un avis favorable à la déclaration d'utilité publique de
l'opération d'aménagement multisites sur la commune de Gaillard.**

**Fait à Nâves-Parmelan, le 26 janvier 2026
Le commissaire enquêteur.**



CONCLUSIONS MOTIVÉES
Opération d'aménagement multisites
Enquête parcellaire
Commune de Gaillard

Désigné commissaire-enquêteur par décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Grenoble n° E220000225/38 en date du 17 septembre 2025 et exécutant l'arrêté préfectoral de Mme la préfète en date du 16 octobre 2025, j'ai effectué l'enquête publique unique portant sur l'opération d'aménagement multisites – Libération, Les Feux Follets – sur le territoire de la commune de Gaillard.

Les conclusions ci-après porte sur l'enquête parcellaire.

L'enquête publique s'est déroulée durant 39 jours consécutifs, du 28 novembre 2025 au 5 janvier 2026. En accord avec le maître d'ouvrage, j'ai tenu 3 permanences dans les locaux de la mairie. La publicité a été assurée, comme mentionné dans le rapport, dans les formes réglementaires (annonces légales, affichage). Par ailleurs, un poste informatique dédié qui permettait un accès internet aux documents relatifs à l'enquête, était à disposition à la mairie. Cette information a ainsi permis au public qui l'aurait voulu de prendre connaissance du dossier et de déposer ses observations.

L'enquête parcellaire a pour objectifs :

- De définir avec exactitude la délimitation des biens à acquérir dans le cadre de la réalisation des travaux précités,
- D'identifier les propriétaires et les titulaires de droits réels,
- De permettre auxdits propriétaires et ayants-droits de prendre connaissance des limites d'emprise du projet, des surfaces à acquérir dans chacune des parcelles concernées, par voie amiable ou par expropriation.

Le dossier de l'enquête parcellaire contenait un plan parcellaire et l'état parcellaire. Les propriétaires concernés ont été notifiés par lettre recommandée et la plupart en ont accusé réception. Pour ceux dont le courrier est revenu avec mention n'habite pas à l'adresse indiqué, la mairie a procédé à l'affichage réglementaire.

Peu de propriétaires sont intervenus lors de l'enquête. Aucune observation sur les limites des biens à exproprier n'a été consigné. Les observations ont porté sur le niveau des indemnités proposées par la commune, dans le cadre des acquisitions amiables, jugées très faibles par les propriétaires. La commune a précisé dans sa réponse qu'elle tenait compte des montants définis par le pôle d'évaluation de la Direction Départementale des Finances Publiques. Ces montants sont conformes aux prix du marché pour des biens dans un état de dégradation avancée. Ma mission sur ce point s'est limitée à expliciter aux déposants la procédure complète d'acquisition en cas de désaccord, tout en mettant en avant les délais qui pourraient intervenir en cas de fixation judiciaire des indemnités.

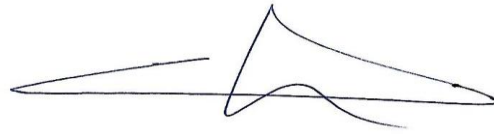
Sur le listing tenu par la mairie pour recenser les envois recommandés, certains propriétaires disposent de plusieurs adresses dont certaines n'étant plus d'actualité.

Il est à noter qu'un affichage supplétif des lots de copropriété a été constaté sur les panneaux d'information de la mairie.

Ainsi, vu la délimitation des biens correctement établie, et vu la bonne information des propriétaires effectuée par la commune, et vu qu'aucun élément n'est venu remettre en cause la validité du plan parcellaire et de l'état parcellaire figurant au dossier,

j'émet un avis favorable pour la déclaration de cessibilité des biens de la copropriété des Feux Follets sur la commune de Gaillard.

Fait à Nâves-Parmelan, le 26 janvier 2026
Le commissaire enquêteur.

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of fluid, overlapping strokes that form a stylized, somewhat abstract shape.

CONCLUSIONS MOTIVÉES

Opération d'aménagement multisites

Mise en compatibilité du PLU

Commune de Gaillard

Désigné commissaire-enquêteur par décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Grenoble n° E220000225/38 en date du 17 septembre 2025 et exécutant l'arrêté préfectoral de Mme la préfète en date du 16 octobre 2025, j'ai effectué l'enquête publique unique portant sur l'opération d'aménagement multisites – Libération, Les Feux Follets – sur le territoire de la commune de Gaillard.

Les conclusions ci-après porte sur la mise en compatibilité du PLU.

L'enquête publique s'est déroulée durant 39 jours consécutifs, du 28 novembre 2025 au 5 janvier 2026. En accord avec le maître d'ouvrage, j'ai tenu 3 permanences dans les locaux de la mairie. La publicité a été assurée, comme mentionné dans le rapport, dans les formes réglementaires (annonces légales, affichage). Par ailleurs, un poste informatique dédié qui permettait un accès internet aux documents relatifs à l'enquête, était à disposition à la mairie. Cette information a ainsi permis au public de prendre connaissance du dossier et de déposer ses observations.

Sur le sujet de la limite entre l'habitat pavillonnaire et les futures opérations, une exigence spécifique devra être intégrée au futur cahier des charges de la concession. Celle-ci devra porter sur un traitement de la zone tampon habitat individuel et pourra comporter aussi une étude d'ensoleillement.

L'adéquation des opérations avec les équipements publics, dont notamment les écoles, est à étudier finement pour en définir les besoins et éventuellement pour les intégrer dans les cahiers des charges des futures concessions, en y intégrant si nécessaire les financements pour leur réalisation.

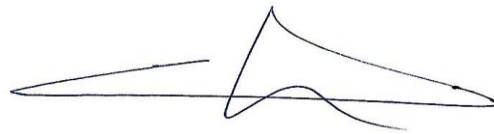
Sur l'ensemble du dossier de mise en compatibilité du PLU, je note que le projet vise à inscrire deux orientations d'aménagement au droit des emprises des projets de construction. Ces orientations sont assez laconiques et les modifications réglementaires permettent une souplesse importante dans le cadrage des opérations. Par exemple, le stationnement en secteur UAa est imposé en sous-sol, ce qui serait un plus pour la qualité urbaine des opérations, mais la règle se poursuit en ajoutant sauf en cas de contraintes techniques ou liées aux caractéristiques de l'opération. Il serait loisible d'être plus ferme sur cette règle qui risque d'être un élément déterminant dans la discussion qui pourra avoir lieu lors de la définition des projets.

Je souhaiterais aussi mettre en avant un objectif affiché par la commune que je partage complètement. Il s'agit avec ces deux opérations de contribuer à la dynamisation de l'axe formé par les rues de la Libération et de la Paix. Il s'agit là d'un objectif ambitieux et fondamental pour le devenir de Gaillard. Quelques bribes de celui-ci sont déclinées dans le dossier. A titre de recommandation, il serait judicieux, même si le projet de rénovation de cet axe urbain doit être reporté pour cause de travaux sur les réseaux de, dès à présent, y réfléchir pour que les projets de reconstruction s'y insèrent parfaitement.

Dans le cadre de l'étude des projets, je pense qu'il faut sanctuariser l'espace vert existant au droit de l'opération des feux Follets et conserver l'arbre majestueux sur le terrain de l'opération Libération.

Avec ces quelques recommandations, j'émet un avis favorable pour la mise en compatibilité du PLU de la commune de Gaillard.

Fait à Nâves-Parmelan, le 26 janvier 2026
Le commissaire enquêteur.

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of fluid, overlapping strokes that form a stylized, somewhat abstract shape.

PIÈCES ANNEXES

Lettre de remise du PV de synthèse

PV Synthèse

Mémoire en réponse

Georges Chamoux
16 impasse de chez Bornand
74370 Nâves-Parmalan
georges.chamoux@free.fr

Ambroise Blouin
Maire de Gaillard
reçu le 12 janvier 2026



Monsieur le maire
Mairie de Gaillard
Cours de la République
74240 Gaillard

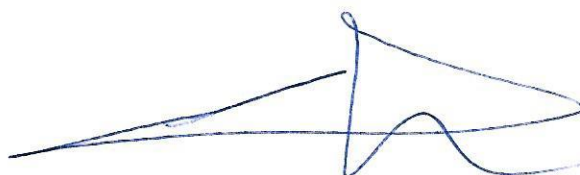
J'ai l'honneur de vous adresser un procès-verbal synthétisant les observations émises lors de l'enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet d'opération d'aménagement urbain multi-sites Les Feux Follets - Libération à Gaillard, à l'enquête parcellaire, et à la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Gaillard. Cette enquête s'est déroulée du 28 novembre 2025 au 5 janvier 2026 dans des conditions satisfaisantes. Le projet vise la réalisation d'un projet d'aménagement urbain multi-sites afin de revitaliser le centre ville en rénovant des équipements publics et en créant de nouveaux logements. La présence de la copropriété « Les Feux Follets », une des plus dégradées du département de la Haute-Savoie, et pour laquelle la commune de Gaillard mène une politique d'acquisition des logements depuis plusieurs années, a conduit à la décision de lancer une procédure visant l'acquisition de la totalité du parc dégradé par voie d'expropriation. En accompagnement de ces deux procédures, la commune engage la modification du PLU afin d'inscrire des orientations d'aménagement sur les deux sites objet de l'enquête.

Au vu du nombre de personnes reçues en permanence, de la large publicité faite sur site tout au long de la procédure, je considère que la collectivité avait pris toutes dispositions pour que le public puisse s'exprimer.

Conformément aux dispositions de l'article R 123-18 du code de l'environnement, vous pouvez me faire part sous 15 jours de vos réponses éventuelles au regard des observations du présent procès-verbal.

Veillez agréer, Monsieur le maire, l'expression de mes sentiments dévoués et respectueux.

**Remis en mains propres au Maître d'Ouvrage
le 12 janvier 2026**



**Le commissaire-enquêteur,
Georges Chamoux**

écrites, des courriers reçus par voie postale ou électronique lors de l'enquête publique unique portant sur l'opération multi-sites « les Feux Follets - Libération » sur la commune de Gaillard.

Référence	Arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête unique portant sur la déclaration d'utilité publique, l'enquête parcellaire et la mise en compatibilité du PLU en date du 16 octobre 2025.
Objet de l'enquête	Enquête portant sur la déclaration d'utilité publique, l'enquête parcellaire et la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Gaillard
Durée de l'enquête	39 jours du mercredi 28 novembre 2025 à 9h00 au lundi 5 janvier 2026 à 12h00.

Ce procès-verbal porte sur la tenue de l'enquête publique unique réalisée pour la déclaration d'utilité publique, l'enquête parcellaire et la mise en compatibilité du PLU de la commune de Gaillard. Le projet vise à engager, avec la DUP et l'enquête parcellaire, les expropriations nécessaires pour que la commune puisse acquérir les logements de la copropriété dégradée des Feux Follets en vue de la réalisation d'une opération de renouvellement urbain. En complément, elle a intégré le secteur libération dont elle est actuellement propriétaire afin de permettre la réalisation de la crèche actuellement située sur le secteur des Feux Follets et qui sera déplacée sur le secteur Libération. Le dossier soumis à enquête concerne ainsi la modification du PLU qui vise à intégrer deux orientations d'aménagement et de programmation (OAP), à modifier les règles de hauteur, les marges de recul, et à autoriser les équipements publics sur le secteur Libération.

Le sujet moteur de cette opération d'aménagement vise à résoudre en priorité la question de la copropriété dégradée des Feux Follets. Sur ce site de 6300 m², 199 logements dont 197 studios sont aujourd'hui confrontés à la présence de délinquance urbaine, à la dégradation des espaces intérieurs et extérieurs, aux incendies, à la présence de déchets, et aux marchands de sommeil. Ainsi, les motifs liés à la sécurité et à la salubrité publique, obligent la commune à intervenir sur ces espaces privés pour accélérer les acquisitions qui se sont déroulées jusqu'à aujourd'hui de gré à gré. Sur les 217 lots privés, 59 % ont été acquis par la commune et 20 % sont en cours d'acquisition. Il reste à l'heure actuelle 21 % des lots à acquérir. La commune a ainsi envisagé la réalisation d'un projet d'aménagement qui viserait la reconstruction totale du site.

En complément de ce site, la commune intègre le secteur contigu d'une superficie d'environ 3800 m² sur lequel sont implantés des équipements publics dont une crèche en état de vieillissement avancé, qui sera déplacée sur le site voisin sur le secteur de Libération, secteur en friche depuis plusieurs années suite au départ de l'école de musique et qui sera amené à recevoir également une cinquantaine de logements. L'épicerie sociale et le local associatif du billard club seront aussi déplacés sur la commune.

Sur ces deux secteurs - Les Feux Follets et Libération - ce sont environ 300 logements qui seront réalisés dont un tiers de logements locatifs sociaux.

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions ; les publicités réglementaires ont été effectuées et constatées par mes soins ainsi que par un certificat de la commune. J'ai noté que les pièces du dossier ont été mis à disposition du public sur le site internet de la commune. Les permanences se sont déroulées correctement avec une présence soutenue dont plusieurs personnes venant simplement recueillir des informations sur le projet. Le dossier était bien présenté, clair et accessible. Aucune remarque n'a été déposée sur la compréhension du dossier.

Lors de mes trois permanences, je n'ai reçu aucun pétitionnaire opposé à la démolition des logements des Feux Follets. Aucune visite n'était totalement hors sujet. Une seule suggestion hors sujet lors d'une visite a été exprimée pour la création d'un passage piéton à la douane de Thonex (n° 21).

Le public était composé soit des riverains des futures opérations venus pour s'informer ou pour exposer leurs requêtes sur les futurs projets, soit des propriétaires de la copropriété des Feux Follets s'interrogeant sur les modalités de cession de leur propriété, et sur les charges réclamées. Tous attendent avec impatience la démolition de la copropriété des Feux Follets.

Dans la suite de ce PV, ne sont exposées que les requêtes ayant été formulées. Les personnes venues pour de simples renseignements sur l'opération ne sont pas recensés ici.

Observation en envoi recommandé

Aucun envoi recommandé ne m'a été soumis.

Observations portées sur les registres papier

Sur les registres papiers, les dépositions suivantes ont été apportées.

1 M René Baigue donne son accord pour l'acquisition de son logement, actuellement occupé par un locataire.

2 Mme Christiane Vuagnat, riveraine de l'opération des Feux Follets demande un recul pour les nouvelles constructions par rapport au tissu pavillonnaire et une limitation des hauteurs.

3 Mme Marie-Claire Regat demande à limiter la hauteur de l'opération sur le secteur Libération à 15 m et demande plus de places de stationnements dans un secteur déjà très saturé. Elle propose d'éviter de retenir une teinte blanc pur pour les constructions, teinte qui se révèle dérangeante pour le voisinage.

4 M Suman Milorad informe que le squatteur de son logement a été évincé début 2025.

5 M Chak, propriétaire aux Feux Follets, depuis 2011 demande un prix supérieur et indique qu'il n'est pas en mesure de régler les charges qui lui sont réclamées.

6 M Charvière, représentant de la SCI 3CE2A indique que la SCI est d'accord pour céder leur bien.

7 Mme Barouche s'informe de la procédure pour répondre à la sollicitation de la commune qui a envoyé un courrier recommandé à tous les propriétaires.

8 Mme Anabella Santos s'informe de la suite de la procédure et souhaite des éclaircissements sur les charges réclamées par le syndic, charges qui ont récemment fortement augmentées, sans qu'on puisse constater une quelconque amélioration des prestations proposées (chauffage absent, eau chaude absente, ascenseur non fonctionnel et aucune prestation de gardiennage).

9 M Williams est venu s'informer et mentionne la présence de squatteurs dans son logement.

10 M Jacques Grémion propriétaire aux Feux Follets est favorable à la vente de son logement qu'il déclare vacant.

11 M et Mme De Freitas dépose un courrier consigné au registre. Ils ne s'opposent pas à la procédure en cours, mais demandent au nom des articles L 321-1 et L321-2 (Note du CE : article ne correspond

pas) du code de l'expropriation une juste indemnisation qui tiendra compte de la valeur vénale du bien, des éventuels frais liés à l'indemnisation, des travaux réalisés, et des préjudices annexes découlant de la perte du bien.

12 M Xavier Chabert exprime une réserve essentielle sur l'estimation des biens pour laquelle il demande une expertise objective et indépendante, et établie à un niveau au moins équivalent aux marchés immobiliers actuels.

13 M Popal et Mme Briki récents riverains des Feux Follets déposent un photo montage des immeubles tels que permettrait le règlement modifié au PLU. A noter deux dépositions sur le registre dématérialisé qui viennent préciser leurs positions.

Observations portées sur le registre dématérialisé

Quatorze dépositions ont été enregistrées sur le registre dématérialisé tenu par sur le site de la commune. Certaines dépositions sont venues doubler ou préciser les dépositions sur le registre papier.

14 M René Baigue double de la déposition du registre papier.

15 Mme Christiane Vuagnat double de la déposition du registre papier.

16 Mme Marie-Claire Regat double de la déposition du registre papier.

17 M Mohammed Lasfar et Mme Fatima Boukerma locataire avec trois enfants sont favorables à la démolition des logements., Ils décrivent des conditions de vie indignes et demandent à disposer d'un logement adapté à une famille avec enfants.

18 M Hamoun Popal récent riverain des Feux Follets, tout en étant favorable au projet, demande un recul suffisant des futures implantations sur les limites séparatives avec une limitation des hauteurs et la création d'un espace tampon végétalisé entre le nouveau quartier et la zone pavillonnaire. Il propose qu'une étude d'insolation soit réalisée. Il soulève aussi l'adéquation du futur projet avec les capacités des équipements publics du secteur, et notamment les infrastructures scolaires.

19 Mme Ana Briki soulève également le risque d'un futur projet sur les Feux Follets qui présentera des hauteurs trop importantes en limite d'un quartier d'habitat individuel. Elle demande une diminution du nombre de logements à réaliser pour tenir compte des infrastructures scolaires existantes sur le secteur. Elle demande aussi d'intégrer de véritables espaces publics ou semi-publics pour les enfants.

20 Mme Dynèle Gautier riveraine, habitante de la résidence Van Gogh, par cette première déposition, en décrivant la situation apocalyptique, exprime son accord avec le projet de démolition des Feux Follets.

21 Mme Maya Valcheva n'est pas opposée au projet de démolition, mais, demande à reconsidérer le projet urbain qui risque selon elle d'entraîner une surpopulation. Elle stigmatise la réalisation future des logements sociaux responsables selon elle d'affecter la sécurité et la qualité de vie. Elle propose la réalisation d'un parc canin plus utile pour les habitants selon elle. Elle suggère la réalisation d'un passage piéton à la douane de Thonex (hors sujet)

22 M Jacques Grémion double de la déclaration au registre.

23 M Joao de Freitas double de la déclaration au registre.

24 Mme Dynèle Gautier, avec cette deuxième déposition, s'exprime à titre de membre du conseil syndical du van Gogh. Elle demande que la clôture qui sépare la copropriété du Van Gogh et les Feux Follets soit remplacée ou remise en état dans le futur projet.

25 Mme Eliane Mollier-Rusterholtz formule les observations faites lors de sa visite lors de sa permanence du 10 décembre. Elle demande à revoir les règles de recul et de hauteur afin de créer un espace tampon entre le quartier pavillonnaire et l'opération des Feux Follets. Elle souhaite que soit conservé l'espace paysager existant sur le site.

26 M Charvière représentant de la SCI 3C2A double de la déclaration au registre.

27 M Xavier Chabert double de la déclaration au registre.

Observations des personnes publiques

Dans son avis n° 2024-ARA-KKP-5310 délibéré lors de sa séance du 9 septembre 2024 la Mission Régionale d'Autorité Environnementale estime que le projet n'est pas soumis à évaluation environnementale.

L'État a émis un avis favorable lors de la réunion d'examen conjoint du PLU.

Les autres personnes publiques, Chambre de Commerce et d'industrie, Chambre d'Agriculture, Annemasse Agglo ainsi que le Pôle Métropolitain Franco-Genevois, ont émis des avis favorables au projet.

Un courrier de la Direction eau et assainissement d'Annemasse agglo précise que le projet est compatible avec les capacités de la station d'épuration et avec les capacités en eau potable. Elle propose de se rapprocher de ses services pour étudier la gestion des eaux pluviales.

De toutes ces remarques et observations, il ressort un projet qui fait l'unanimité en ce qui concerne la démolition des feux Follets.

Plusieurs points en synthèse apparaissent après les dépositions sur les registres.

Le premier concerne les propriétaires riverains qui souhaitent que soit préservé un espace tampon entre le quartier d'habitat individuel et le projet. La végétalisation ou des constructions moins hautes ou des reculs plus importants sur la limite sont proposés. Les riverains du Van Gogh demandent eux la remise en état de la clôture.

Le deuxième concerne la vente de logement occupé, soit par des squatteurs, soit par des locataires régulièrement en place. Un accompagnement juridique de la collectivité auprès de ces propriétaires serait nécessaire, voire indispensable pour ne pas arriver à des solutions extrêmes, voire illégales.

Le troisième point à mettre en avant est le niveau d'indemnisation sur lequel plusieurs propriétaires ont exprimé leur désaccord.

La conservation de l'espace paysager sur l'opération Feux Follets a été mis en avant.

Le dernier point est celui du relogement des locataires en place. Une seule observation sur ce point a été apportée au registre. Au vu de la population en place et sans doute au vu de la difficulté d'accès à l'enquête pour certains locataires réguliers ou victimes de marchands de sommeil, cette question concerne sans doute plusieurs personnes habitant les Feux Follets. En conformité avec le droit de l'expropriation, une information, voire une aide juridique et logistique pourrait être apportée à ces résidents.

Gaillard, le 23 janvier 2026

SERVICE URBANISME-FONCIER

Affaire suivie par : Phillip PRATZAS
phillip.pratzas@gaillard.fr

Monsieur Georges Chamoux
16 impasse de chez Bornand
74370 Nâves-Parmelan

Objet : Enquête publique unique préalable à la DUP -
opération d'aménagement urbain multi-sites
« Les Feux Follets – Libération »

N/Réf : 2026D/125

Monsieur,

Vous m'avez remis le procès-verbal synthétisant les observations émises lors de l'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), de l'enquête parcellaire et de la mise en compatibilité du PLU (MEC-PLU), portant sur l'opération d'aménagement urbain multi-sites « Les Feux Follets – Libération ».

J'ai pris attentivement connaissance de la synthèse des observations et remarques formulées à cette occasion.

Je me félicite, bien entendu, de l'unanimité exprimée en faveur de la démolition de la copropriété actuelle « Les Feux Follets ».

Les remarques émises sur l'insertion paysagère du futur projet seront au cœur du travail du futur concessionnaire d'aménagement retenu afin de concevoir et de réaliser les aménagements projetés.

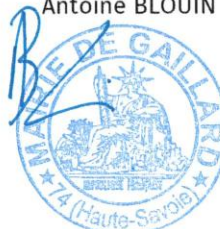
Le dossier MEC-PLU traduit, notamment dans ses Orientations d'Aménagement et de Programmation, les principes à prendre en considération dans ce domaine : le traitement paysager des retraits avec les propriétés riveraines ; enjeu de la qualité urbaine, paysagère et architecturale afin de s'attacher à l'insertion des nouveaux immeubles dans les deux sites.

Le futur concessionnaire d'aménagement devra par ailleurs assurer l'accompagnement des occupants de la copropriété « Les Feux Follets » vers les solutions d'hébergement et/ou de relogement adaptées à leur situation individuelle. Comme précisé dans la notice explicative du dossier de demande de DUP, cet aspect fait aussi l'objet d'une mobilisation partenariale, associant notamment l'Etat, Annemasse Agglo, la commune de Gaillard et des bailleurs sociaux.

Concernant le niveau d'indemnisation des propriétaires pour leurs lots dans cette copropriété très dégradée, il continue, bien sûr, à tenir compte des montants définis par le pôle d'évaluation de la Direction Départementale des Finances Publiques.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de ma sincère considération.

Le Maire,
Antoine BLOUIN



MAIRIE DE GAILLARD
Cours de la République
BP 36 - 74240 Gaillard
04 50 39 76 30



gaillard.fr

