



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 tènements accueilleront des immeubles d'habitation, comprenant une partie de logements sociaux ainsi que des équipements publics sur une partie des pieds d'immeubles. La commune s'est fixé un objectif de création de 250 à 300 logements neufs dans le cadre de cette opération.

- **Le premier site dit « Libération »** est actuellement à l'état de friche urbaine. Ces terrains accueilleraient 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 :

16/04/2025

- de sa mise en ligne le :

16/04/2025

Dossier de demande de Déclaration d'Utilité Publique

Dossier d'enquête publique préalable
à la Déclaration d'Utilité Publique
valant mise en compatibilité du PLU

PIECE I : NOTICE EXPLICATIVE

Mairie de Gaillard
Service Urbanisme-Foncier
Date : 31 mars 2025

Référent : Phillip PRATZAS – chef de projet / responsable foncier

S O M M A I R E

PREFACE	3
1.) CONTEXTE DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT URBAIN MULTI-SITES	4
1.1.) <i>Présentation du contexte territorial de la commune de Gaillard</i>	4
1.2.) <i>Présentation des axes structurants de la commune</i>	5
1.3.) <i>Liaisons urbaines et fonctionnelles entre les deux sites de projet retenus pour l'opération d'aménagement urbain multi-sites</i>	7
1.4.) <i>Présentation du site « Les Feux Follets » : copropriété privée dégradée et les équipements municipaux</i>	9
1.5.) <i>Présentation du site « Libération » : une friche urbaine abandonnée en plein cœur de Gaillard</i>	26
1.6.) <i>Présentation de l'action publique et des procédures administratives mises en œuvre restées sans effet notable</i>	28
1.7.) <i>Panorama des études menées par la commune de Gaillard afin de définir le projet d'aménagement urbain multi-sites</i>	31
2.) OBJET DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT URBAIN MULTI-SITES	35
2.1.) <i>Requalification du centre-ville de Gaillard et sa centralité urbaine</i>	36
2.2.) <i>Suppression de l'habitat dégradé et construction de logements sociaux</i>	36
2.3.) <i>Refonte des équipements publics</i>	36
2.4.) <i>Amélioration de la sécurité publique</i>	38
2.5.) <i>Amélioration de la performance énergétique et environnementale</i>	38
3.) PRESENTATION DU PROJET DE REFERENCE RETENU PAR LA COMMUNE DE GAILLARD	39
3.1.) <i>« Les Feux Follets » : un futur îlot urbain perméable de logements neufs intégrant un nouvel équipement municipal, une Maison d'Assistance Maternelle (MAM)</i>	40
3.2.) <i>« Libération » : un futur secteur de mixité fonctionnelle accueillant la crèche municipale délocalisée et neuve</i>	41
3.3.) <i>Relogement et stratégie partenariale</i>	41
3.4.) <i>Respect des documents d'urbanisme par l'opération d'aménagement urbain multi-sites</i>	42
3.5.) <i>Evaluation des incidences Natura 2000</i>	45
4.) JUSTIFICATIONS DU PROJET RETENU PARMIS LES PARTIS ENVISAGES	46
4.1.) <i>Etat structurel dégradé avec des risques liés à l'amiante dont la rénovation simple ou lourde serait coûteuse et peu efficace</i>	48
4.2.) <i>Typologie de logements obsolète et inadaptée</i>	49
4.3.) <i>Population marquée par la précarité et la délinquance</i>	49
4.4.) <i>Sortie d'une inadaptation technique au bénéfice d'une évolution du site</i>	50
4.5.) <i>Opportunité de redynamiser le quartier et de mettre en œuvre une mixité urbaine</i>	50
5.) AVANTAGES DU PROJET RETENU JUSTIFIANT LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE	51
5.1.) <i>Réorganisation du centre-ville de Gaillard</i>	51
5.2.) <i>Lutte contre l'habitat dégradé</i>	51
5.3.) <i>Opportunité de construire des logements sociaux</i>	52
5.4.) <i>Accélération des acquisitions foncières et réduction de l'impact négatif sur la propriété privée</i>	52
5.5.) <i>Réalisation des équipements publics au bénéfice des usagers</i>	55
5.6.) <i>Absence de sensibilité environnementale des deux sites de projet</i>	56

PREFACE

La présence de la copropriété « Les Feux Follets », une des plus dégradées du département de la Haute-Savoie, mène la commune de Gaillard à un projet d'aménagement urbain visant la requalification d'un ensemble immobilier.

Dans le contexte d'un vieillissement important des bâtiments et d'une dégradation importante d'une copropriété privée, la commune de Gaillard souhaite redynamiser le fonctionnement urbain et social de son centre-ville.

Afin de revitaliser le centre urbain, 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 :

- **Secteur « Les Feux Follets » (LFF)** : comprenant une copropriété privée dégradée et les équipements municipaux attenants
- **Secteur « Libération » (LIB)** : 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. C'est dans ce contexte que la présente notice explicative expose les enjeux et justifications de l'opération pour une Déclaration d'Utilité Publique au regard de la réalisation de ce 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 ».

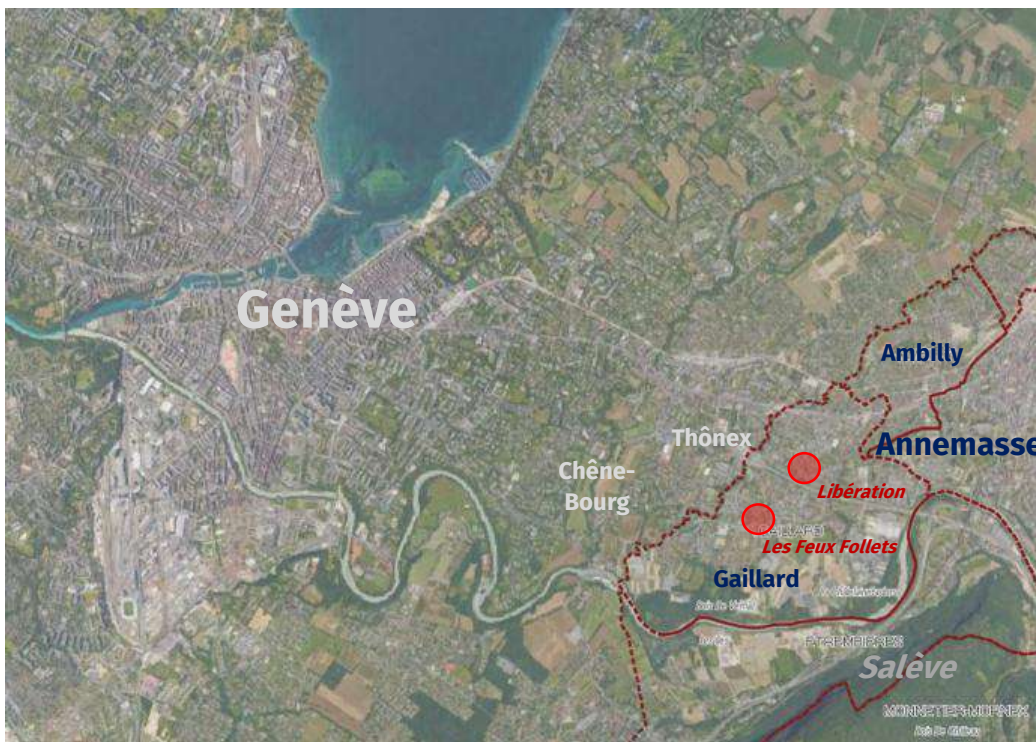
1.) CONTEXTE DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT URBAIN MULTI-SITES

1.1.) Présentation du contexte territorial de la commune de Gaillard

L'opération d'aménagement urbain multi-sites d'ensemble « Les Feux Follets – Libération » s'inscrit dans un contexte territorial propre au fonctionnement socio-économique de la région transfrontalière franco-suisse de la Haute-Savoie.

La commune de Gaillard, située au cœur de l'agglomération Annemasse-Genève, compte aujourd'hui environ 10 000 habitants (INSEE 2021). Adossée à la frontière avec la Suisse, la commune 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 au profil des travailleurs frontaliers, à savoir une personne seule en provenance d'autres régions françaises ou d'autres pays.



Néanmoins, ces ensembles immobiliers implantés sur la commune de Gaillard, qui représentent plus de 15 % du parc de logements de la ville, se sont rapidement dégradés.

En 2021, 11 % des résidences principales de la commune de Gaillard semblent d'être en état de sur-occupation, soit 620 logements sur la collectivité (INSEE 2024). L'ensemble urbain de ces polarités communales est aujourd'hui marqué par une forte densité en bâtiments et logements.

Au-delà des dysfonctionnements techniques et financiers propres aux copropriétés privées dégradées, ces ensembles concentrent des populations très précarisées, logeant dans de l'habitat indigne et de plus en plus aux prises avec des réseaux de délinquance et de criminalité.

L'emplacement des équipements municipaux à proximité de ces ensembles immobiliers dégradés et la présence de tènements fonciers maîtrisés par la collectivité sont les critères majeurs pour la commune de Gaillard d'entamer un projet d'aménagement d'ensemble visant le renouvellement urbain autour d'un axe de centralité urbaine de la collectivité.

1.2.) Présentation des axes structurants de la commune

La commune de Gaillard est aujourd'hui marquée par une structuration autour de trois axes viaires majeurs :

- la rue de Genève
- la rue de la Libération ; qui se prolonge par la rue de la Paix
- l'autoroute A411



L'opération d'aménagement que souhaite mettre en œuvre la commune de Gaillard sera accueillie dans un secteur stratégique du centre-ville municipal en termes de fonctionnement urbain et social de la collectivité.

A l'échelle communale, le projet d'ensemble se décline en deux secteurs complémentaires proches du cœur historique de la commune, à proximité du cours de la République avec l'emplacement de la mairie et d'une de ces artères structurantes Nord-Sud. La rue de la Libération / rue de la Paix, en passant par le centre-ville, relie la centralité des activités commerciales implantées autour de la rue de Genève à la partie Sud de la commune avec les équipements communaux et scolaires. Cet axe majeur communal relie les deux sites de l'opération par plusieurs moyens de transport.

Sur ce tronçon très marquant à l'échelle de la commune de Gaillard se trouvent notamment le site « Les Feux Follets » (LFF) avec les équipements publics (crèche, épicerie sociale et billard club), un skateparc en face, le cimetière municipal, l'église Saint-Pierre avec l'intersection importante du cours de la République, un square reliant le pôle médico-social du département, la maison des arts « Walter Comelli », le bureau de poste communal, plusieurs commerces de restauration et les terrains en friche du secteur « Libération » (LIB). La rue de la Libération / rue de la Paix traverse le cœur historique de la commune et constitue un axe majeur stratégique vis-à-vis du développement social et économique du centre de la commune de Gaillard.



Le projet d'aménagement global vise à redynamiser une partie du centre-ville de Gaillard autour de cet axe, reliant la copropriété « Les Feux Follets » et les équipements municipaux de la rue de la Paix aux friches urbaines de la rue de la Libération. Ainsi, l'opération d'aménagement que souhaite mettre en œuvre la commune de Gaillard sera accueillie dans un secteur stratégique du centre-ville municipal.

En conséquence, la présente demande de Déclaration d'Utilité Publique porte sur une opération d'aménagement urbain multi-sites d'ensemble de deux tènements fonciers importants autour de cet axe structurant de la commune de Gaillard.

1.3.) Liaisons urbaines et fonctionnelles entre les deux sites de projet retenus pour l'opération d'aménagement urbain multi-sites

Concernant le site « Les Feux Follets », situé autour du 18 rue de la Paix, il s'agit d'un site principalement marqué par des bâtiments d'habitation collectifs, étant délimité à l'Est par la rue de la Paix et par le skate parc.

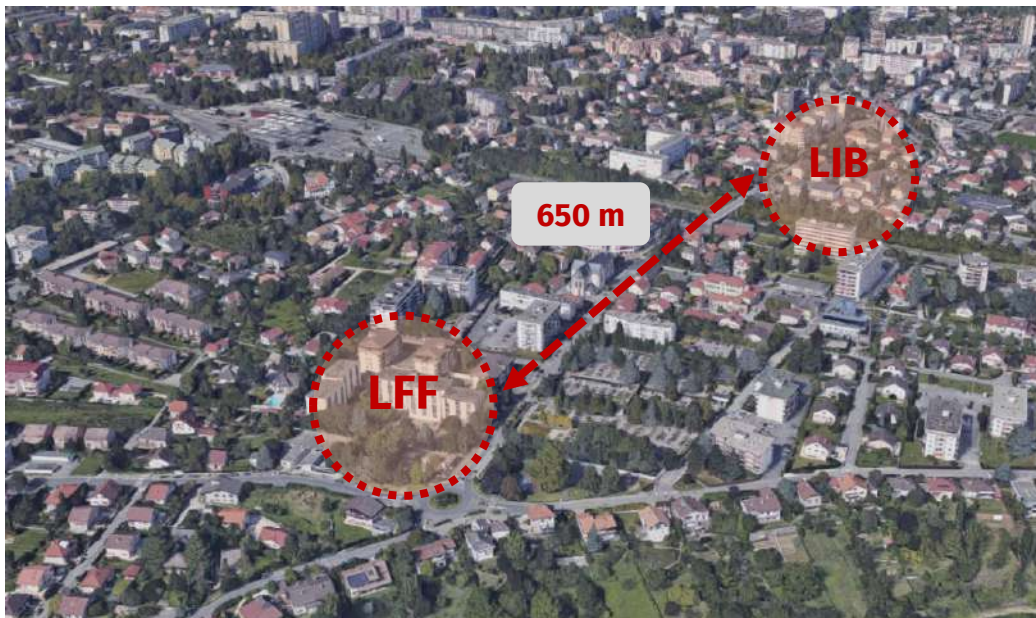
La vocation à usage d'habitation de ce secteur est soulignée par la présence des immeubles collectifs au Nord (copropriété « Le Van Gogh) et par des zones pavillonnaires à l'Ouest du site « Les Feux Follets ».

S'agissant du secteur « Libération », situé au 33 de la rue de la Libération, il a anciennement accueilli une école de musique et le réseau d'assistantes maternelles. Depuis la démolition des équipements en 2022, cet emplacement, directement raccordé à la rue de la Libération, reste en friche non occupée.

La localisation de ce site est un atout essentiel pour le projet d'aménagement global, en ce qu'il est implanté à proximité directe de plusieurs équipements structurants de la commune de Gaillard et notamment :

- Du bureau de poste communal,
- De l'accès au parc communal « Petit Vallard » ;
- De l'accès au complexe sportif accolé au stade municipal ;
- De l'accès à l'espace culturel Louis Simon à proximité

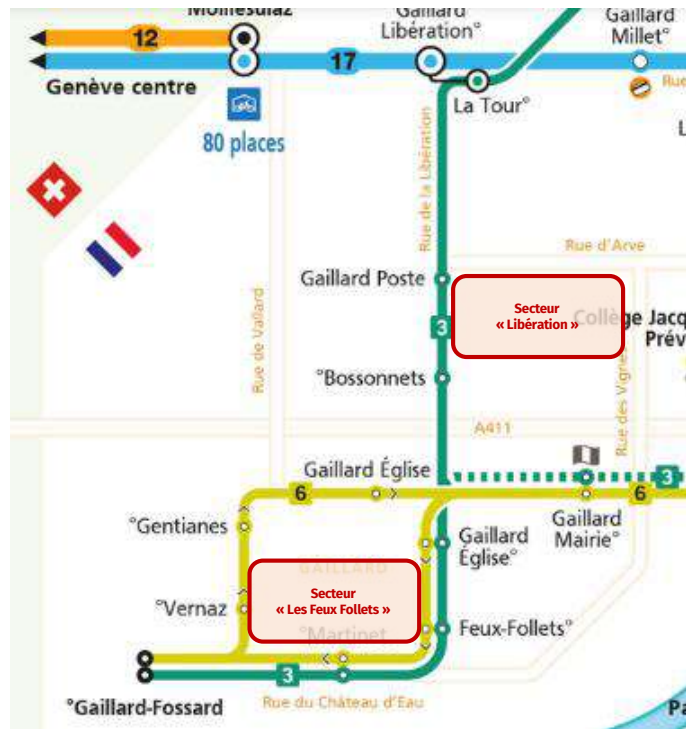
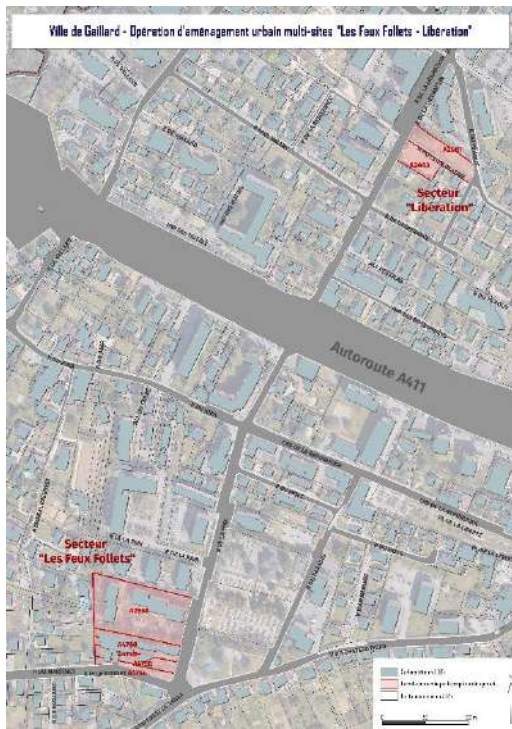
En alternance avec des pavillons individuels et des immeubles collectifs, la rue de la Libération représente une interface où plusieurs formes urbaines se rencontrent dans le centre de Gaillard.



En termes d'accessibilité et de connexion, les deux sites (LFF : « Les Feux Follets », LIB : « Libération ») trouvent une articulation directe dans la structuration urbaine de la commune de Gaillard. Les deux sites retenus pour le projet sont directement reliés par l'axe

viaire « rue de la Paix / de la Libération » en franchissant notamment l'autoroute A411 par une des quatre passages viaires de la commune en forme de ponts.

Leur proximité géographique de 650 mètres rend un déplacement possible en moins de 10 minutes à pied ; en bus entre 4 à 5 minutes ; en voiture seulement en 2 minutes. Les connexions entre les deux sites sont complétées par l'offre en lignes de bus exploitées par le réseau de Transports Annemassiens Collectifs (TAC mobilités).



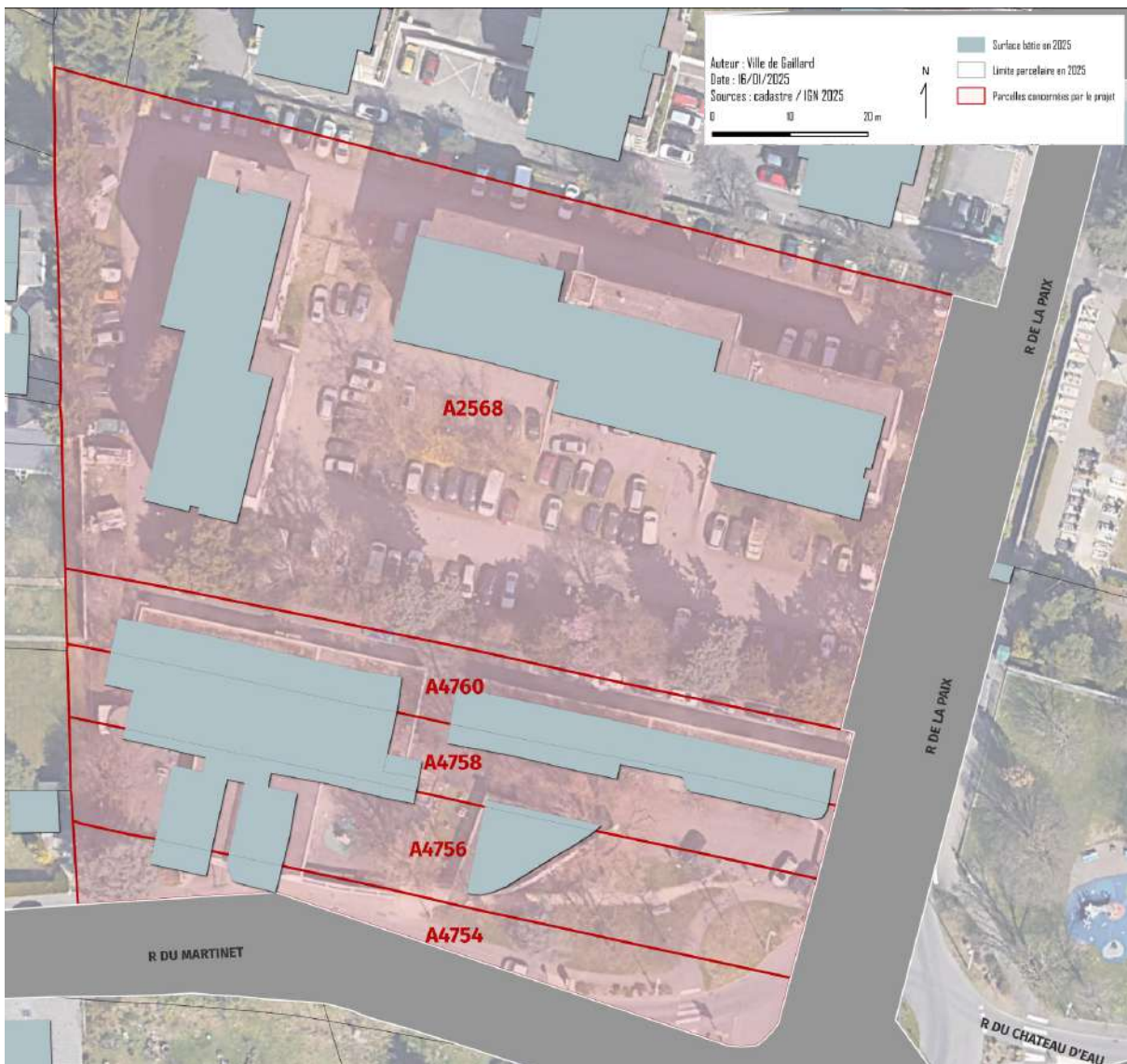
A ce sujet, le site « Les Feux Follets » dispose d'un arrêt bus, desservi par les lignes 3 et 6 du réseau TAC. Le site « Libération » dispose d'un arrêt de bus « Gaillard Poste » à seulement quelques mètres des friches communales de ce secteur, desservi par la ligne 3.

La ligne 3 relie les deux sites par seulement trois arrêts. La ligne 6 permet également de rejoindre les deux sites avec une correspondance à l'église Saint-Pierre, faisant le lien avec le centre historique de la commune de Gaillard en passant par la mairie.

1.4.) Présentation du site « Les Feux Follets » : copropriété privée dégradée et les équipements municipaux

Le site « Les Feux follets » est implanté au cœur du centre-ville de la commune de Gaillard (18 rue de la Paix / 2 rue du Martinet), à proximité immédiate de la mairie, de l'église Saint-Pierre et du cimetière municipal. Il s'inscrit dans une urbanisation linéaire le long de la rue de la Paix.

Dans son contexte urbain le secteur « Les Feux Follets » est délimité à l'Est par la rue de la Paix et un square public (skateparc), au Sud par la rue du Martinet, à l'Ouest par une zone pavillonnaire et au Nord par une zone d'immeubles collectifs.



La copropriété « Les Feux Follets » est située au 18 rue de la Paix sur la commune de Gaillard, au bord d'un des axes majeurs de la commune dans un tissu urbain résidentiel. Cet ensemble immobilier voit le jour en 1973, après la construction sur plusieurs anciens terrains vagues. La copropriété est implantée dans la partie Nord du secteur sur la parcelle cadastrale A2568. Les équipements publics municipaux sont implantés sur les parcelles A4760, A4758, A4756 et A4754.

Aujourd'hui, le foncier de la partie Sud appartient à la commune de Gaillard avec des équipements publics hébergeant la crèche, une épicerie sociale et le billard club. Le site, desservi par plusieurs arrêts de bus, est placé à l'extrémité sud de l'axe structurant formé par les rues de la Libération et de la Paix.

La composition schématique du site « Les Feux Follets » (LFF) ci-dessous illustre la proximité de la copropriété privée avec les équipements municipaux :



Partie A + B : copropriété « Les Feux Follets », assiette foncière = 6 621 m², construite en 1973 avec 199 logements :

- 197 studios T1 de 18 et 28 m²
 - 1 T2 de 73 m²
 - 1 T5 de 109 m²
 - 196 lots associés aux logements des bâtiments A et B (cave et un local annexe)
- Bâtiment **A** : 139 logements
 - 91 studios T1 de 18 m²
 - 46 studios T2 de 28 m²
 - 1 T2 de 73 m²
 - 1 T5 de 109 m²
 - Bâtiment **B** : 60 logements
 - 60 studios T1 de 28 m²
 - 18 garages-box (33 m²) en rez-de-chaussée

Partie C : domaine communal, assiette foncière = 3 835 m²

- **C** : 3 bâtiments communaux accolés de plain-pied, datés de 1990 et comprenant :
- Centre de la petite enfance (bureaux et crèche de 49 berceaux) : env. 805 m²
- Epicerie sociale : env. 160 m²
- Billard club : env. 177 m²

a) Etat des lieux de la copropriété « Les Feux Follets »

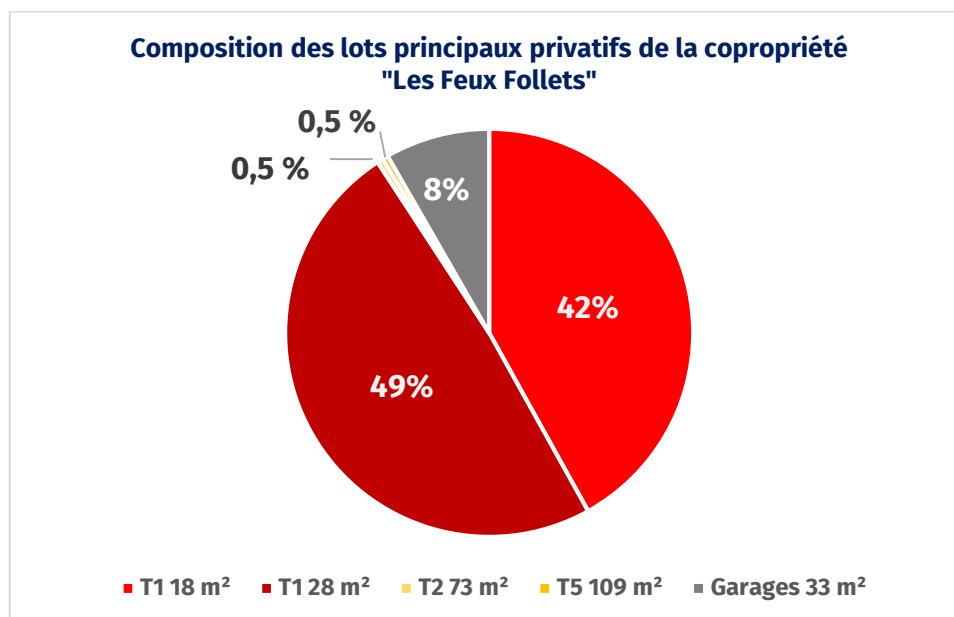
La copropriété « Les Feux Follets » est une copropriété « dégradée », longuement réputée pour être la plus dégradée du département de la Haute-Savoie et de l'espace transfrontalier.

Elle est située au 18 rue de la Paix sur la commune de Gaillard, au bord d'un des axes majeurs de la commune, rue de la Paix / de la Libération. Cet ensemble immobilier a été construit en 1973 sur un ensemble d'anciens terrains vagues.

Concernant les lots principaux privatifs de la copropriété, cette dernière comprend au total 199 logements dont 197 studios (typologie T1 de 18 et 28 m²), un seul T2 de 73 m², un seul T5 de 109 m², et 18 garages respectivement situés dans les bâtiments A et B.

La copropriété intègre deux bâtiments répartis sur une assiette foncière d'une superficie totale de 6 621 m². Leur gabarit est homogène : R+4 à R+5 avec des rez-de-chaussée dédiés aux boxes de stationnement qui se trouvent dans une « cuvette » du terrain avec une différence d'altitude d'environ 3 mètres à partir de la voie publique. Les espaces extérieurs, délaissés, sont principalement affectés aux parkings.

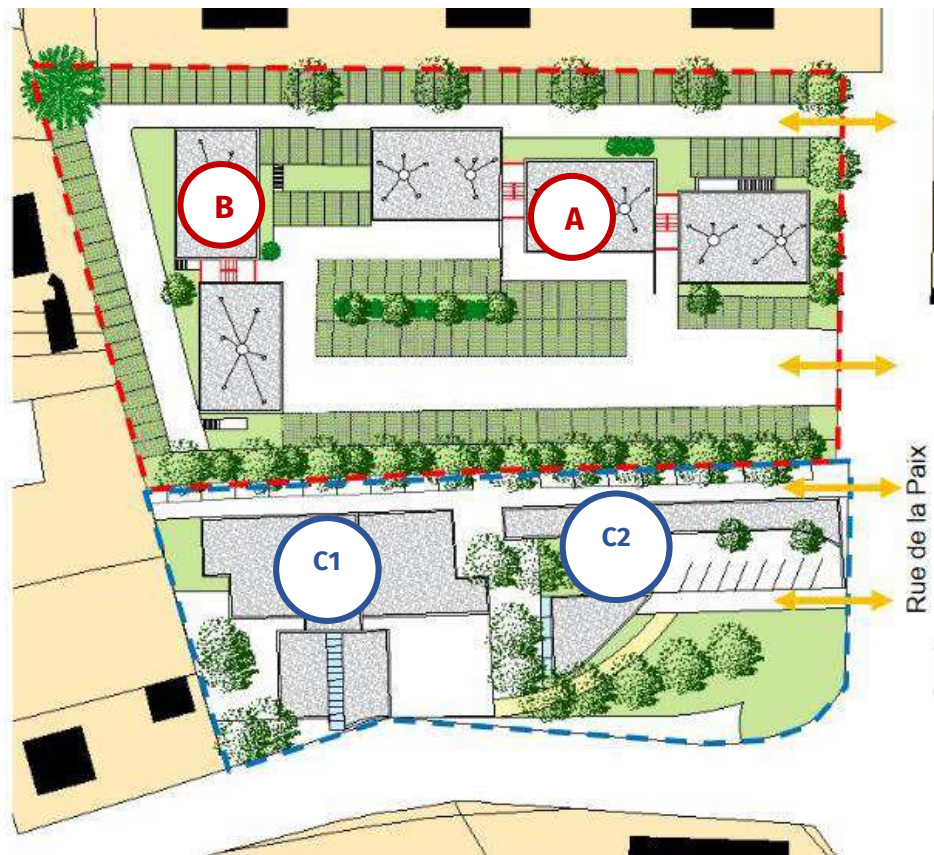
Concernant les lots fonciers, la copropriété intègre 217 lots principaux privatifs (logements, garages) et 196 lots accessoires ou secondaires (195 caves et un local annexe), soit 413 lots. Les lots secondaires sont notamment associés aux appartements.



A titre d'illustration, parmi les 217 lots privatifs principaux de la copropriété au total, 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 depuis plusieurs années à une problématique d'habitat dégradé et d'insécurité.

Plan du site « Les Feux Follets » en deux parties (rouge : Nord avec la copropriété privée « Les Feux Follets », bleu : Sud avec les équipements publics) :



 Parcelle privée : copropriété « Les Feux Follets »

 Accès aux sites

 Parcelles publiques : équipements municipaux

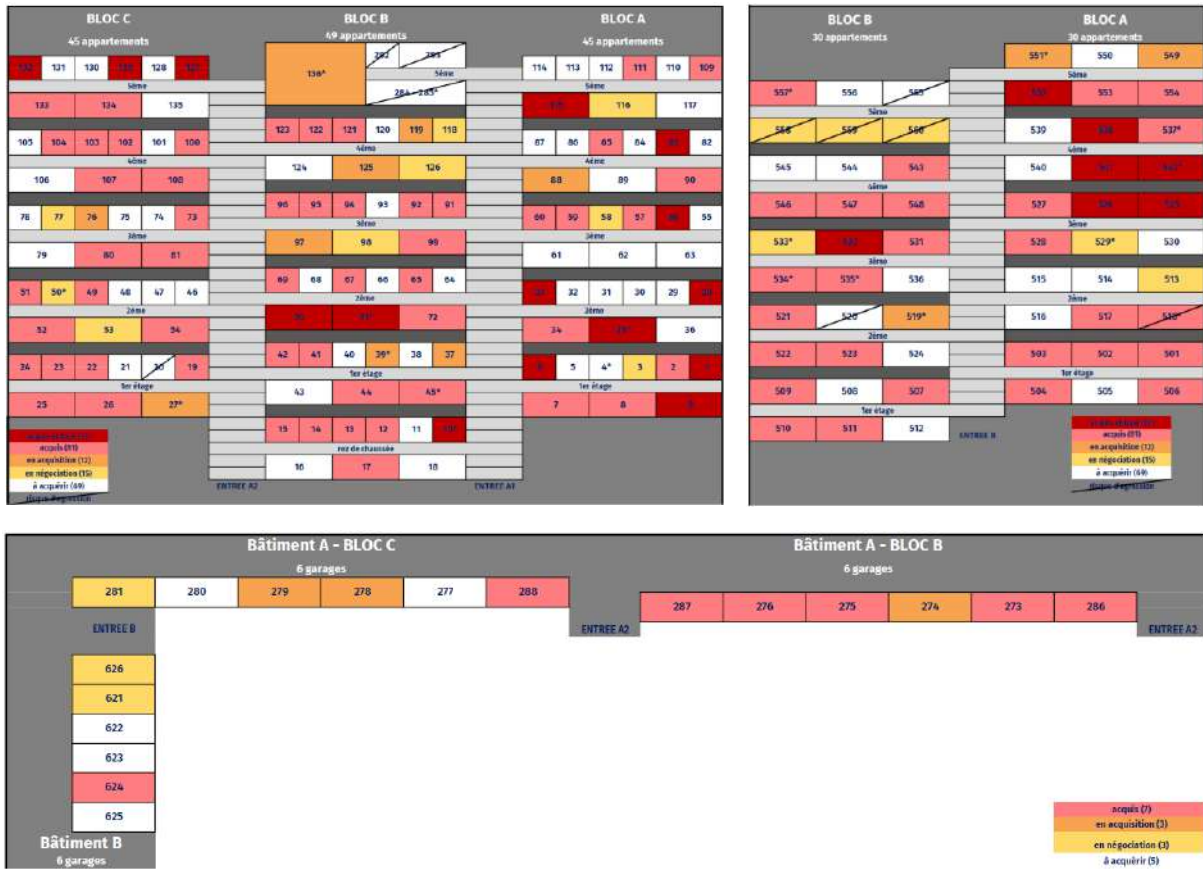
- A : ensemble d'habitation collective « Les Feux Follets » bâtiment A
- B : ensemble d'habitation collective « Les Feux Follets » bâtiment B
- C1 : crèche municipale
- C2 : épicerie sociale et local associatif du billard club

En parallèle, depuis plusieurs années, l'Etat 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 « Les Feux Follets », tels que des incendies, accumulations de déchets ou la présence des marchands de sommeil.

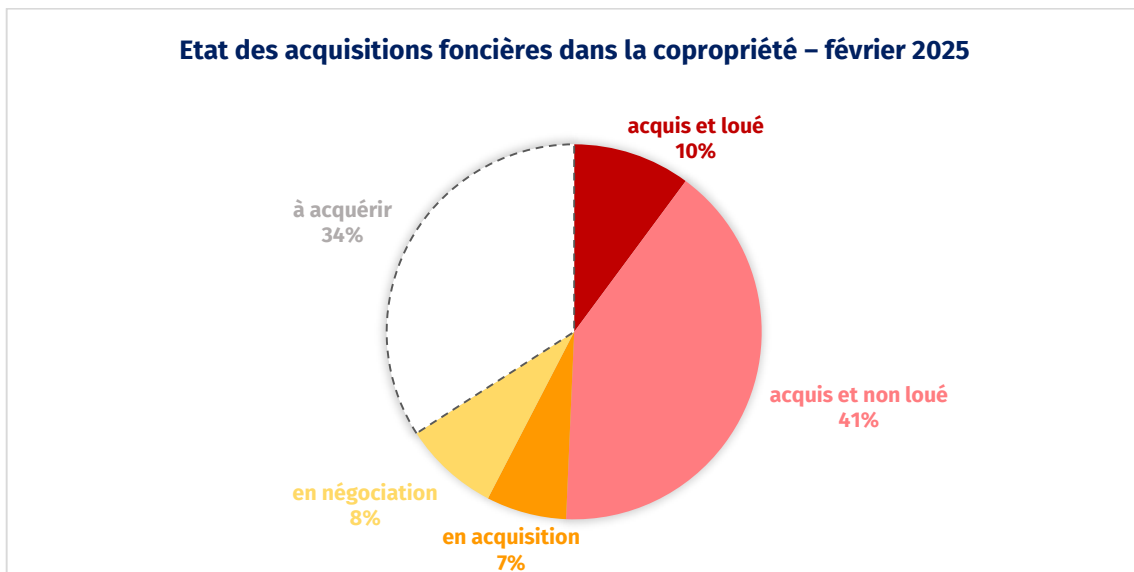
Des motifs de sécurité, de salubrité et de tranquillité publique contraignent la commune de Gaillard à intervenir dans ces espaces privés en déshérence.

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 ».

Plan d'étages indiquant l'état actuel des acquisitions réalisées et en cours selon le lot principal privatif : bâtiment A (gauche), bâtiment B (droite), rez-de-chaussée des garages-box (en dessous)



Aujourd'hui, la commune de Gaillard est propriétaire majoritaire et détient plus que la moitié des biens de la copropriété. En résumé, parmi les 217 lots principaux privatifs au total, 34 % des lots restent à acquérir, 8 % sont actuellement en négociation et 7 % en processus d'acquisition en février 2025. L'obtention des lots secondaires est systématiquement liée à l'acquisition de son lot principal privatif d'appartement.



Suite à l'engagement de l'Etat et d'Annemasse Agglo sur la réalisation des diagnostics techniques, financiers et sanitaires de la situation de la copropriété, l'Agence Régionale de Santé (ARS) a établi une analyse de l'insalubrité portant sur les blocs B et C du bâtiment A. Cette analyse a induit la prise de 14 arrêtés d'insalubrité remédiable dans le bloc C. Concernant le bloc B, aucun arrêté n'a été pris en conséquence.

Le premier rapport de l'ARS pour le bloc C du bâtiment A, daté du 25 septembre 2019, constate que 45 logements dans ce bloc se trouvent généralement en état d'habitat dégradé mais remédiable.

- **2 appartements incendiés** sont interdits à l'habitation immédiatement mais temporairement pour des risques associés aux pathologies pulmonaires, irritations des muqueuses oculaires et respiratoires ou des asbestoses (délai de 12 mois pour mettre fin à l'état d'insalubrité) ;
- **11 appartements en mauvais état** sont interdits à l'habitation dans un délai de 6 mois maximum à partir de la notification de l'arrête d'insalubrité ;
- **15 appartements en état vétuste** font objet d'un rappel des prescriptions du règlement sanitaire départemental ;
- **6 appartements indiquent un bon état**, sans procédure spécifique par la suite ;
- **11 appartements non visités** (car restriction) avec rappel des prescriptions sanitaires du département

En synthèse, à condition d'engager les travaux de rénovation de remise aux normes, les appartements pouvaient être réhabilités. Les appartements non visités font également partie d'un rappel des prescriptions sanitaires.

Un deuxième rapport de l'ARS, publié le 04 mars 2020, porte sur les 49 appartements du bloc B du bâtiment A et fait état de :

- **1 appartement incendié** avec interdiction d'habiter immédiate et temporaire ;
- **12 appartements en mauvais état** avec proposition d'interdiction d'habiter dans un délai maximum de 6 mois maximum ;
- **20 appartements en état vétuste** avec rappel des prescriptions sanitaires ;
- **10 appartements en bon état** sans suite de procédure ;
- **2 appartements non visités** (car restriction) avec rappel des prescriptions sanitaires du département

Faute de fonds pour financer ces lourds travaux et de budget voté au sein de la copropriété depuis 2021, ces appartements n'ont pas été rénovés et se sont considérablement dégradés. Cette situation a encore réaffirmé le positionnement de la commune de Gaillard d'intervenir dans la copropriété par le rachat des appartements.

L'état actuel de l'ensemble du site avec des vues extérieures des habitations et équipements (bâtiment A, bâtiment B, coursives, crèche, épicerie sociale et billard club, cour intérieure, prises détaillées des façades et de l'espace poubelles) :



La copropriété « Les Feux Follets » souffre des dysfonctionnements propres aux copropriétés privées dégradées (financiers, techniques, sociaux), à savoir :

▪ **Dysfonctionnements financiers :**

La copropriété « Les Feux Follets » fait objet d'une importante défaillance financière depuis 2017/2018. Les multiples manquements de paiement des charges de copropriété de la part de certains copropriétaires ont engendré une accumulation d'impayés qui s'élève aujourd'hui à environ 260 000 € en novembre 2023 selon les estimations du syndic de la copropriété.

Faute de fond de travaux pour des rénovations, le montant des dettes auprès des fournisseurs s'élève actuellement à environ 320 000 € en fin d'année 2023, selon le syndic de la copropriété.

Dans l'objectif d'alléger la charge pour l'ensemble des copropriétaires, et surtout ceux qui sont toujours en bonne régularisation de leurs frais, la commune de Gaillard a poursuivi son intervention dans la copropriété par l'achat des appartements, caves et garages par une procédure d'acquisition à l'amiable « de gré à gré ».

▪ **Dysfonctionnements techniques :**

La copropriété est visiblement marquée par une dégradation accrue des espaces intérieurs comme extérieurs. Suite à des effets de violence urbaine et au vieillissement naturel des bâtiments, l'ensemble des espaces et équipements communs au sein de la copropriété ne sont plus aux normes et montrent des signes clairement visibles de défaillance technique.

Faute de fond pour réaliser les travaux, plusieurs défaillances techniques graves sont régulièrement apparues au sein de la copropriété, telles que des fuites d'eau multiples ou des courts circuits. Des multiples signalements de la part des occupants et de copropriétaires témoignent que la chaufferie, située au bâtiment A, est en panne depuis le mois de mars 2024 et que les habitants ne disposent plus d'accès à l'eau chaude depuis cette date.

A ces pannes s'ajoutent d'autres éléments de défaillance technique (canalisations bouchées, inondations et menuiseries dégradées) et d'insalubrité (présence de rats, de moustiques, de cafards, des condensations d'eau au plafond des pièces intérieures, humidité excessive et moisissures). Néanmoins, comme expliqué, en l'absence de fonds suffisants, la copropriété n'a pas été en mesure de mener à bien les travaux nécessaires.

Une documentation photographique témoigne les dégâts techniques importants comme suit :



Exemples d'infiltrations d'eau et d'effondrement de plafond (2019 /2020)



Exemples de moisissure sur le plafond de la salle de bain, ventilation bouchée et défectueuse (2019 /2020)



Exemples d'installations électriques dangereuses (2019 /2020)



Exemples de fils électriques à nu, absence d'éléments de cuisine, huisseries absentes (2019/2020)

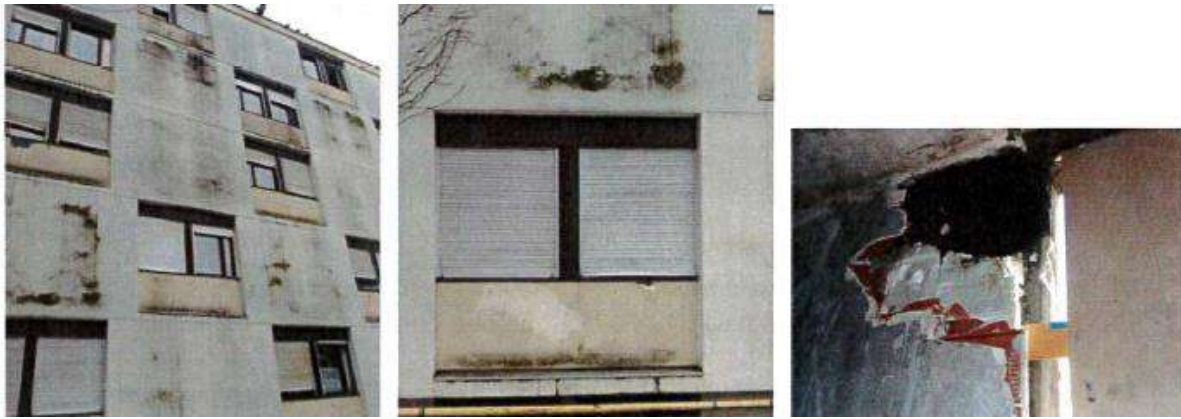


Exemples de dégradation d'enduit et des passages ouverts du réseau électrique (2019/2020)

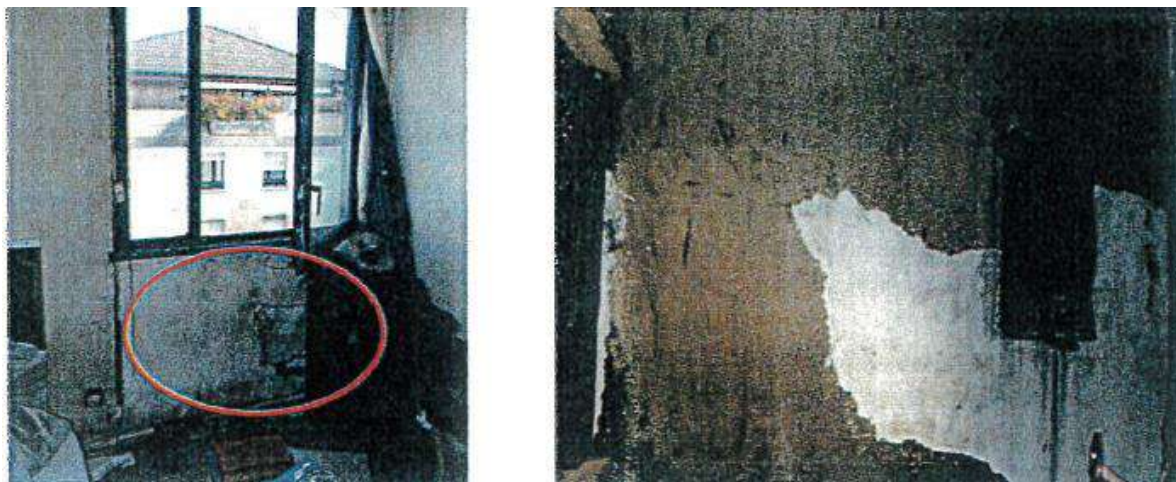


Exemples de possibles chutes de béton depuis la façade extérieure (bâtiment A, bloc B et C)

Dossier d'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique valant mise en compatibilité du PLU
Pièce I : Notice explicative



Exemples de dégradation avancée des façades (bâtiments A et B en 2023/2024)



Exemples d'amiante dégradée et de moisissure sous fenêtre, revêtement amianté sur mur (bâtiment A, bloc C)



Exemples de portes d'appartement dégradées et cassées (2019/2020)

Dossier d'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique valant mise en compatibilité du PLU
Pièce I : Notice explicative



Exemples de canalisation bouchée et d'inondations à l'entrée des immeubles (2024)



Exemples d'épaves immobiles à l'intérieur de la cour et dans les alentours des bâtiments (2023/2024)



Exemples d'accumulation de déchets à l'intérieur de la cour et à proximité immédiate de la crèche municipale (2023 / 2024)

Comme évoqué ci-dessus, depuis mars 2024 une importante fuite d'eau a contribué à une augmentation de coûts et de charges auprès des fournisseurs d'eau potable par Annemasse Agglo, en aggravant considérablement les dysfonctionnements financiers de la copropriété. Plusieurs habitants notamment dans le bloc A et B du bâtiment, font état d'importantes infiltrations par les plafonds et murs des appartements voisins. Dans certains appartements, des plans d'eau stagnante se produisent ; d'où un niveau d'humidité très importante est constaté dans les logements.

A ces défaillances techniques graves se rajoutent des désordres structurels en façades et la présence d'un réseau d'infrastructure d'électricité défectueux avec un manque d'isolement des câbles visibles et des branchements sauvages sur les compteurs de certains appartements afin de réduire sa propre consommation en électricité.

En parallèle, les ascenseurs dans les halls d'entrée restent également en panne et limite l'accès à la résidence pour les habitants à mobilité réduite ou les personnes âgées, les femmes enceintes ou avec enfants ou des personnes souffrant d'un état de santé vulnérable.

Aussi, plusieurs incendies ont lieu dans la copropriété :

- Premiers incendies en décembre 2017 et avril 2023 dans les immeubles, notamment dans les blocs B et C du bâtiment A. Ils ont dévasté une grande partie des parties communes et certains appartements à proximité ;
- D'autres incendies en novembre 2020 dans des voitures garées à l'intérieur de l'îlot entre le bâtiment A et B ;
- Un dernier incendie s'est produit récemment, pendant la nuit du 10 novembre 2024, dans le bloc C du bâtiment A

A titre informatif, en septembre 2024 la commune de Gaillard a pu acquérir, par le biais du mécanisme de préemption avec l'Etablissement Public Foncier de la Haute-Savoie (EPF74) le lot N° 54 suite à une vente aux enchères du bien dans le cadre d'une liquidation et saisine sur biens immobiliers du propriétaire initial. Cet appartement représentait un des points de départ des incendies qui ont eu lieu dans la copropriété en 2017.

La documentation en photos ci-dessous témoigne de l'ampleur de l'incendie et les effets causés par l'incendie dans l'ensemble du bâtiment A :



Exemples de photographie de l'appartement N° 54 dévasté par l'incendie de 2017 (2024)

Les rapports et diagnostics techniques habituels en annexe des actes d'acquisitions font état d'une **forte présence d'amiante et de matières nocives dans la structure des bâtiments**. L'incendie avait également contribué à la diffusion de ces matières nocives au sein de la copropriété.

▪ **Dysfonctionnement social**

Aucun diagnostic social de ce site n'a jamais été réalisé jusqu'à présent. Plus globalement, la ville de Gaillard ne dispose donc pas de données permettant d'estimer, même de manière approximative, les besoins en accompagnement au relogement. Seules des caractéristiques sommaires de l'occupation sociale de la copropriété ont pu être décrites.

Néanmoins, afin de pallier à cette méconnaissance, la commune de Gaillard a lancé une enquête sociale en septembre 2024, qui s'est terminée en janvier 2025, dans l'objectif d'analyser les profils socio-économiques des occupants et leurs besoins en relogement.

Dans le cadre de ce diagnostic social, au total 109 lots d'habitation (ceux restants à acquérir sans risque d'agression et ceux encore en location avec la mairie de Gaillard) ont été ciblés par cette étude. Au final, 83 de ces lots ont pu être enquêtés, représentant un taux de réussite d'environ 76 %. Par ailleurs, à l'heure actuelle, environ dix copropriétaires sur les 96 appartements restants à acquérir définitivement sont encore occupants.

Ainsi, il a été constaté, en cohérence avec l'ensemble des copropriétés exclusivement composées d'appartements de type studio sur le territoire communal et intercommunal, que les loyers pratiqués sont parmi les plus bas de l'agglomération transfrontalière (entre 500 et 600 € mensuels en moyenne). De ce fait, une proportion importante de ménages en précarité occupe actuellement les lieux en :

- **précarité sociale** (9 ménages avec difficultés de santé, 7 personnes recensées à ce jour en situation irrégulière ; 10 personnes étrangères avec des difficultés linguistiques, des populations étrangères en quête de repères en France) ;
- **précarité familiale** (5 ménages monoparentaux, personnes vulnérables et/ou âgées, personnes seules éloignées de leur foyer familial, 12 ménages en situation de sur-occupation) ;
- **précarité économique** (min. 20 ménages sans bail officiel, 7 familles sans ressources déclarées ; 14 ménages sans emploi, 11 en emploi précaire et/ou non déclaré ; 6 en recherche d'emploi ; 10 personnes retraitées)
- Parmi ces formes de précarité constatées dans la copropriété, au moins 15 ménages font l'objet d'un cumul de différentes formes

Aussi, des réseaux délinquants et criminels sont également implantés dans la copropriété depuis de nombreuses années (marchands de sommeil, réseaux de migrants, trafiquants de stupéfiants). De nombreuses occupations d'appartements sans droits, ni titres sont constatées en conséquence. Beaucoup de ces lots présentent un risque d'agressions lié aux squats illégaux avec des activités de délinquance.

Le diagnostic constate également que le public rencontré dans le cadre de cette enquête est plutôt disparate au sein de la copropriété « Les Feux Follets » :

- 33 % disposent d'un bon niveau de ressources (supérieur à 2 000€ net) avec une activité d'emploi sans difficulté, souvent employés en Suisse
- 33% disposent d'un niveau de ressources moyen, souvent en recherche d'emploi avec des profils d'emploi précaire (environ 1 400€ net)
- 33 % en situation de précarité avec des difficultés de vulnérabilité, nécessitant un accompagnement social important (démarches administratives)

Parmi les lots enquêtés, l'ensemble des 22 locataires de la mairie de Gaillard présents dans la copropriété a engagé une demande d'un logement social.

Ces résultats d'enquête constituent actuellement une base documentaire précise au vu d'un travail de construction de partenariat entre les services de la ville de Gaillard, Annemasse Agglo, le département de la Haute-Savoie et les services d'Etat. Dans l'objectif de mettre en œuvre rapidement un plan de relogement, les demandes exprimées dans le cadre de cette enquête seront croisées avec l'offre en logement, notamment en logement social, existante sur l'ensemble du territoire d'Annemasse Agglo. Les étapes suivantes de la mise en œuvre du relogement des occupants de la copropriété seront engagées au premier trimestre 2025 par la commune de Gaillard, Annemasse Agglo, l'Etat, le département de la Haute-Savoie et les bailleurs sociaux.

b) Présentation des équipements communaux

La partie Sud de ce secteur héberge actuellement trois équipements communaux :

- une crèche avec 49 berceaux (environ 805 m²)
- une épicerie sociale dédiée aux foyers en précarité et socialement fragiles (environ 160 m²)
- un local associatif du billard club de Gaillard (environ 177 m²)

Ces différents équipements sont situés au 2 rue du Martinet. Ils ont été construits en 1990 en forme de bâtiments contigus de plain-pied, disposant seulement d'un rez-de-chaussée.

Ces bâtiments sont aujourd'hui dans un état de vieillissement avancé et ne permettent plus de répondre au besoin des usagers :

- D'une part, la **disposition des espaces et le flux de déplacement** à l'intérieur de la crèche ne correspondent plus aux besoins actuels d'un usage contemporain.

Le bâtiment existant et les aménagements intérieurs actuels génèrent plusieurs inconvénients. Les salles d'activités ne sont pas spécifiquement adaptées aux tranches d'âge des enfants. En termes d'articulation architecturale de l'équipement, la communication des salles d'activités pour enfants avec les locaux de dortoir et leurs sanitaires nécessite une restructuration par une nouvelle programmation des espaces intérieurs. L'accès des salles d'activités depuis les espaces extérieurs est

insuffisant à l'heure actuelle. Par ailleurs, l'agencement intérieur de ces salles crée beaucoup d'angles morts actuellement, impliquant des complications en termes de surveillance des enfants par le personnel.

- D'autre part, le bâtiment est également considéré comme une « **passoire énergétique** » engendrant des inconforts pour les usagers en été comme en hiver.
- En outre, certains **espaces manquent à l'équipement**, tels qu'une cuisine centralisée, des espaces de vestiaires, un espace de stockage intérieur ou des infrastructures internes permettant d'accueillir des enfants avec handicaps moteurs.
- Enfin, les **façades de cet ensemble bâti laissent apparaître plusieurs fissures** et dégradations causées par le vieillissement du bâtiment.

Un premier diagnostic, d'un ingénieur structure, de 2017 fait état des fissures au niveau de la façade mais sans déclarer d'urgence d'une intervention, ni de travaux de confortement. Ensuite, une étude géotechnique datant du 04 mars 2019, évoque également la présence d'un sol hétérogène avec peu de compacité, engendrant un potentiel affaissement de cet ensemble d'équipements.

Des fissures sur les façades des équipements ont été détectées en amont justifiant la réalisation de l'étude géotechnique. A ce sujet et afin de remédier à des soucis d'insécurité des bâtiments, et notamment celui de la crèche, une stabilisation du sol sera nécessaire par des fondations solides au sous-sol.

Il ressort de cette étude que les fissurations des bâtiments d'équipement résultent du tassement des fondations liées à la consolidation des remblais à proximité de la copropriété. Le rapport indique que les fissurations se sont développées suite à une consolidation accentuée par l'absence de drainage, des conditions météorologiques et de la présence d'arbres à proximité. En conclusion, un confortement des fondations est nécessaire au niveau des trois bâtiments d'équipements municipaux afin de remédier aux fissurations aggravées.

Depuis la réalisation de l'étude, une évolution des fissures sur les façades a été constatée.



L'ensemble des équipements municipaux accolés à la copropriété (crèche, épicerie solidaire et billard club)

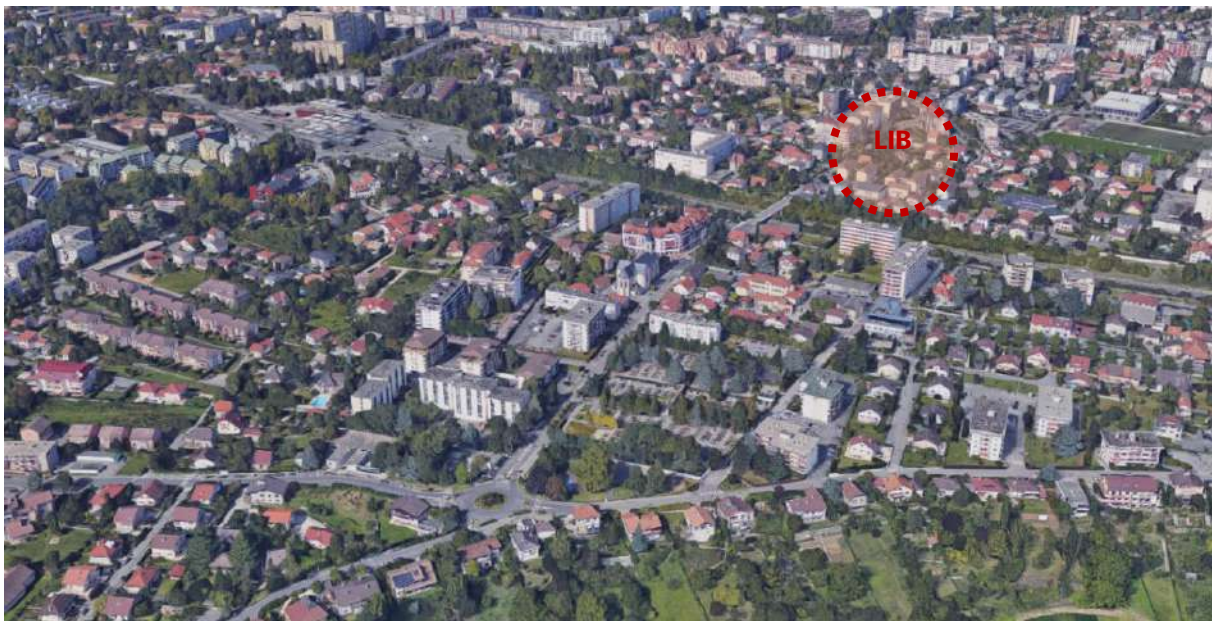


Exemples des fissures apparentes à l'intérieur et extérieur (crèche, épicerie solidaire et billard club)

1.5.) Présentation du site « Libération » : une friche urbaine abandonnée en plein cœur de Gaillard

Comme expliqué, la structuration de la commune de Gaillard est aujourd'hui notamment marquée par plusieurs axes viaires majeurs : la rue de Genève et l'autoroute A411 en orientation Est-Ouest et de la rue de la Libération / rue de la Paix en tracé Nord-Sud.

C'est à proximité immédiate de ce dernier axe que plusieurs activités commerciales et équipements se sont installés jusqu'à présent, tels que le bureau de poste, la maison des arts « Walter Comelli », le stade et son complexe multi-sport en proximité avec l'espace « Louis Simon », le pôle médico-social du département, plusieurs épiceries et des restaurants :





Illustrations de l'état actuel des friches communales, ancien emplacement de l'école de musique et du Relais d'Assistante Maternelle (RAM) démolis en 2022

Le secteur « Libération » (LIB), situé à 650 mètres du site « Les Feux Follets » (LFF), est délimité à l'Ouest par la rue de la Libération, au Sud par une zone pavillonnaire, à l'Est par les rues de l'Espérance et du 18 Août, au Nord par un immeuble en R+5. Le foncier, actuellement en friche dans un quartier plutôt résidentiel appartient intégralement à la commune de Gaillard. Le tènement est situé sur les parcelles cadastrales A2981 et A2983.



Auparavant occupé par les bâtiments de l'école de musique et du réseau d'assistantes maternelles (RAM), le secteur est inoccupé depuis 2022, dépourvu de toute construction. Situé au sein de la centralité formée autour de la poste et du centre culturel et sportif « Louis Simon », le secteur « Libération » (LIB) forme une charnière entre un front de rue constitué d'immeubles collectifs et de maisons individuelles. Le site est desservi par des arrêts de bus et, à cinq minutes à pied, par des arrêts de tramway. Le périmètre du secteur LIB, intégrant les deux parcelles cadastrales bordant le passage piéton de la rue Clair de Lune, s'étend sur une surface d'environ 2 988 m², également en plein centre de la commune de Gaillard.

1.6.) Présentation de l'action publique et des procédures administratives mises en œuvre restées sans effet notable

S'agissant des lots fonciers au sein de la copropriété « Les Feux Follets », la **commune de Gaillard a tenté d'en acquérir un maximum (appartements, garages et caves) depuis 2017.**

En réalisant ces acquisitions foncières par une logique « de gré à gré » à partir de 2017, la commune de Gaillard investit actuellement sur un terrain privé dont sa gestion est en défaillance, créant des impacts négatifs sur les riverains et la population locale. Ces dépenses publiques, destinées à l'acquisition totale des biens fonciers de la copropriété « Les Feux Follets », sont estimées à environ 8 millions € (hors frais administratifs) pour maîtriser l'intégralité du foncier.

Aussi, depuis le 23 mai 2011 par la délibération N° 2011-393 du conseil municipal de Gaillard, la parcelle A2568 de la copropriété « Les Feux Follets » fait alors partie du **périmètre du droit de préemption urbain renforcé (DPUR)** avec 8 d'autres copropriétés en difficulté sur le territoire de Gaillard.

La commune de Gaillard tente par ce levier de faciliter les acquisitions foncières par préemption. A noter que la préemption est désormais assurée par l'intermédiaire de l'EPF74 compte tenu de la situation de carence au regard des obligations de logements sociaux de la commune de Gaillard depuis 2020.

Sur l'ensemble des 217 lots principaux privatifs au total, la commune est propriétaire de 103 logements avec leurs caves associées et 7 garages en février 2025, soit 51 % de la copropriété. En plus, s'y ajoutent 6 logements et 3 garages avec une signature d'acte de vente « quasi-imminente », ce qui représente au total très prochainement environ 55 % des biens de la copropriété. Depuis le lancement de cette stratégie d'achat, la collectivité poursuit l'objectif d'obtenir la totalité des biens pour une maîtrise foncière du site dans la perspective d'une intervention plus structurée, en forme du présent projet urbain. A la fin du mois de janvier 2025, cet engagement de la commune de Gaillard pour l'acquisition des biens dans la copropriété représente environ 4 millions € de dépenses publiques depuis 2017 jusqu'à présent.

Afin de pouvoir maîtriser l'ensemble des lots fonciers de la copropriété et d'établir une propriété unitaire et communale, dans l'objectif de faciliter le champ d'intervention, une expropriation des lots restants dans la copropriété est indispensable.

Secteur stratégique pour le futur aménagement dans le centre de Gaillard, l'obtention de la maîtrise foncière sur la copropriété par la commune de Gaillard par la voie d'expropriation supprimera les obstacles liés à la gestion décentralisée et des 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.

Depuis bientôt deux décennies, les acteurs publics ont mobilisé divers outils d'urbanisme pour tenter de sauver et de redresser la copropriété dégradée « Les Feux Follets ». 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.

Aussi, les dispositifs subséquents ciblaient ensuite la réhabilitation du parc immobilier et un accompagnement des copropriétaires en difficulté. Néanmoins, ces outils **préalables, avec leur limites face à l'ampleur de la dégradation accrue de la copropriété, n'ont pas été suffisants pour permettre à la commune de Gaillard** d'acquérir l'ensemble du foncier nécessaire à la mise en œuvre de l'opération d'aménagement urbain multi-sites.

- Porté par Annemasse Agglo et l'ANAH, un dispositif de **Programme Opérationnel de Prévention d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC)** a été mis en place entre 2016 et 2019 pour la copropriété « Les Feux Follets ». Le POPAC, portant sur cinq copropriétés de la commune de Gaillard, dont « Les Feux Follets », visait essentiellement à redresser la copropriété afin de rétablir une stabilité pérenne dans le temps. Dans l'objectif de remédier aux précarités sociales, techniques et financières constatées dans cette copropriété, cette intervention d'accompagnement sur trois années du programme ciblait un redressement gestionnaire de la copropriété. Ce dispositif n'a rencontré aucune suite efficace, faute de dégradation aggravante et de précarité accrue parmi les occupants et copropriétaires. Les enjeux de sécurité et salubrité n'ont pas pu être résolus à l'époque.
- **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 évolutions gestionnaires et des clarifications comptables. Cet élément conforte la nécessité de la mise en place du POPAC de 2016.
- Suite à la demande de la commune de Gaillard de réexamen de la demande d'aide au redressement de la gestion, une inscription de la copropriété « Les Feux Follets » dans le **Plan Initiatives Copropriétés (PIC) intervient en 2019**, démarche mise en place avec l'ANAH. La situation est jugée à ce moment-là « préoccupante ». Son objectif visait à traiter et à endiguer la dégradation de cette copropriété en difficulté à l'époque afin de remédier à sa déqualification aggravante, mais tout en s'appuyant sur un projet partenarial. Il vise à accompagner la commune de Gaillard par un mode opératoire efficace, mobilisant de leviers financiers et juridiques spécifiques pour accélérer le redressement de la situation dégradée de la copropriété ; démarche coordonnée, entre la commune de Gaillard et Annemasse Agglo, pour définir un mode opératoire de redressement rapide de la copropriété. 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.

- La copropriété « Les Feux Follets » a fait l'objet **de plusieurs arrêtés d'insalubrité remédiable**, suite à la procédure menée par l'Autorité Régionale de Santé (ARS) en 2019. Cette dernière a mis en œuvre une procédure d'insalubrité remédiable par « bloc de bâtiment ». Dans le cadre du diagnostic de l'ARS sur la totalité du bloc C du bâtiment A, 13 arrêtés ont été pris pour des appartements; un autre pour les parties communes de tous les étages de cette section du bâtiment A.

L'ARS a mis en évidence le mauvais état de ces biens de nature à constituer un danger pour la santé des occupants et de toute personne amenée à y vivre. Considérant que ces appartements et parties communes représentent un véritable danger, ils ont été déclarés insalubres avec possibilité d'y remédier.

- **Le Programme Local de l'Habitat 2023 - 2029** actuellement en vigueur, a été approuvé par délibération du 28 juin 2023 du conseil communautaire d'Annemasse Agglo. Il inscrit le site « Les Feux Follets » et sa copropriété en tant que secteur nécessitant un accompagnement pour la résorption des difficultés de copropriétés dans les modalités de la mise en œuvre des orientations et programmes d'actions. A cet effet, le document précise qu'un accompagnement de la commune de Gaillard pour réaliser un diagnostic social et anticiper un accompagnement financier seront nécessaires.

Les recommandations de ce document (Partie 2 du PLH : Document d'Orientations et Programme d'Actions) s'appuient notamment sur le caractère d'un projet urbain afin de résoudre la problématique du logement dégradé et la création du logement social. Plus précisément, il s'agit d'une recommandation inscrite dans le PLH d'Annemasse Agglo quant à la mise en œuvre des objectifs du PLH sur le territoire de Gaillard.

Afin de produire du logement social et abordable, le secteur « Les Feux Follets » est considéré comme un « grand projet » ayant la capacité de proposer une offre mixte en logements selon les différents dispositifs (cf. PLH 2023).

Selon ce document, une attention particulière doit être portée « *aux conditions de développement du logement locatif social et du logement abordable afin de répondre aux enjeux de la loi SRU ainsi qu'aux besoins en logements des ménages identifiés par le PLH notamment au sein des grands projets tels que le projet urbain des « Feux Follets ».*

1.7.) Panorama des études menées par la commune de Gaillard afin de définir le projet d'aménagement urbain multi-sites

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 :

- Dans le cadre du POPAC 2016 - 2019, le prestataire URBANIS réalise **une étude sur le fonctionnement de la copropriété**. A son issue, elle démontre 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. Un diagnostic de 2016 constate que la copropriété est marquée par une comptabilité incohérente et illisible. Aussi, une faible participation des copropriétaires aux assemblées générales (environ 40%), rend les votes positifs difficiles à obtenir. Le prestataire a été notamment retenu pour mener à bien le POPAC.
- En 2018/2019, le cabinet d'architecte Oberson a été chargé d'une **étude d'évaluation architecturale et économique** vis-à-vis des hypothèses de scénario d'une rénovation lourde dans l'objectif de mettre fin aux émergents problèmes d'insalubrité d'un nombre important d'appartements dans la copropriété. L'étude constate à cette époque la forte présence de matières nocives, telles que de l'amiante, avec un coût de dépollution important. Le rapport final constate également le manque d'attractivité des appartements inchangés au regard de la taille et de la typologie. Par ailleurs, il ajoute que les ascenseurs, uniquement accessibles par semi-niveau, rendent également difficile leur accès pour les personnes à mobilité réduite.
- Ce travail est ensuite complété par une **étude d'analyse de scénarios par D2P Aménagement** en juillet 2019. L'étude évoque 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.
- Dans la continuité des réflexions précédentes, la commune de Gaillard se fait accompagner par **une assistance de maîtrise d'ouvrage (AMO) depuis février 2022**.

Cet accompagnement a eu dans un premier temps pour objectif de définir les modalités juridiques et opérationnelles d'une intervention sur la copropriété « Les Feux Follets ». Au fur et à mesure de l'avancement dans la définition des scénarios, la commune de Gaillard a fait le choix d'intégrer des équipements publics, du tènement foncier communal attachant à la copropriété, au projet ainsi que le site « Libération » afin de créer un projet d'aménagement réaliste et soutenable.

Cette assistance de la commune de Gaillard par des économistes, urbanistes et avocats a permis à la ville de définir précisément les besoins et contraintes du projet, d'analyser des solutions techniques, de monter un bilan et suivi financier prévisionnel de l'opération et de coordonner les procédures administratives.

A ce sujet, la commune de Gaillard s'est également entourée d'une étude notariale, principalement pour les problématiques de propriété engendrée par le lancement de l'enquête parcellaire et des questions notariales qui y réfèrent.

- Les deux sites de l'opération ont fait objet d'une **analyse d'un cabinet de géomètre**, en décembre 2023 sur le site « Les Feux Follets » et en septembre 2024 pour le site « Libération ».

Suite à cette analyse topographique des deux terrains, deux plans topographiques détaillés ont été réalisées renseignant sur la topographie, le découpage cadastral, les clôtures et séparations, les réseaux apparents et enterrés, et les points d'altitude.

Ces documents représentent une base de travail centrale pour les futurs prestataires d'études préalables s'appuyant sur ces premiers éléments techniques. Concernant le site « Les Feux Follets » une importante différence altitude a été constatée, faisant référence aux extractions de matériaux avant la construction de la copropriété en 1973. Cet aspect aura notamment des conséquences sur la stabilité des sols et in fine les coûts de l'opération d'aménagement vis-à-vis du nombre d'étages des futurs bâtiments.

- Par la suite, **deux études géotechniques G1 PGC ont été réalisées sur les deux sites** en février 2024 sur « Les Feux Follets » et en novembre 2024 sur « Libération ».

Dans le cadre de cette analyse, il a été constaté que la composition du sol, notamment coté « Les Feux Follets », est de nature très hétérogène et instable avec une porosité importante. Ceci fait également référence à l'activité d'extraction de matériaux avant la construction de la copropriété. La nappe phréatique a été détectée à environ 5 à 6 mètres de profondeur sur les deux sites ce qui implique un autre aspect important à prendre en considération lors de la programmation du stationnement souterrain des deux tènements fonciers.

- En parallèle du travail de géomètre et de bureau d'études géotechnique, **une étude d'intentions urbaines** a été réalisée entre décembre 2023 et janvier 2024 sur le site « Les Feux Follets ».

Ce site, avec une emprise foncière importante, implique plusieurs spécificités quant à la morphologie du terrain et la proximité avec les équipements municipaux actuels. En prenant en compte ces aspects, plusieurs scénarios d'aménagement ont été esquissés éclairant sur des possibles volumes et formes urbaines des futurs bâtiments d'habitation.

Des modélisations ont été également réalisées pour le stationnement souterrain tout en questionnant la réalisation d'une certaine fourchette de surface de plancher face à une intégration des bâtiments dans son environnement et des critères de qualité environnementale.

- En amont du dépôt de saisine de la MRAe Auvergne-Rhône-Alpes en juillet 2024, les deux sites ont fait objet **d'un diagnostic « faune-flore-habitat »** entre avril à juillet 2024.

Le passage d'une experte écologue sur les deux sites en période printanière et estivale a permis de réaliser un diagnostic écologique avec des préconisations environnementales et de biodiversité. Le rapport du 31 juillet 2024 est arrivé à la conclusion suivante : *« enjeu « protections réglementaires et données d'inventaires » nul, enjeu « habitats naturels » faible, enjeu « flore » nul, enjeu « faune » faible, enjeu « habitats d'espèce » faible et enjeu « continuités et fonctionnalités écologiques » nul.*

- Une **concertation publique a eu lieu du 09 septembre 2024 au 25 octobre 2024** dans le cadre de la préparation de la concession d'aménagement et du dépôt du dossier DUP. Deux réunions publiques, respectivement réalisées au mois de septembre et d'octobre 2024, ont eu lieu afin d'informer la population sur l'état des lieux des deux sites, les enjeux pour la ville ainsi que les orientations d'aménagement du projet d'ensemble multi-sites. Ces réunions ont été complétées par deux autres réunions, hors cadre de la concertation et spécifiquement destinées aux résidents de la copropriété « Les Feux Follets » : une première relative à un état des lieux de la gestion du quotidien dans la copropriété, une deuxième afin de renseigner les occupants sur la démarche de l'enquête sociale.

Concernant les modalités de la concertation, une page web du site de la ville a été créée ainsi qu'un registre papier et numérique ont été mis à disposition pour permettre de recueillir des questions, observations et remarques de la part des citoyens. Cette concertation publique a été communiquée sur plusieurs panneaux d'affichage numériques et des affiches papier dans des lieux stratégiques de la commune de Gaillard. Le dossier de concertation, comprenant une note explicative du projet et des enjeux, l'avis de la MRAe, le diagnostic « faune-flore-habitat », des plans de situation, plan du périmètre de l'opération, a été mis à disposition en mairie et sur le site internet de la ville.

Cette dernière pourrait être alimentée au cours des étapes suivantes lors de la procédure DUP et la phase consultation dans le cadre de la désignation d'un opérateur de la concession d'aménagement. **Le bilan de la concertation a été approuvé par délibération du conseil municipal du 16 décembre 2024.**

- Une étude de **programmation de la nouvelle crèche** a été engagée par la commune de Gaillard depuis septembre 2024. L'analyse et la compréhension des besoins de l'équipe exploitante de la crèche existante est essentielle afin de soumettre un programme technique et fonctionnel du futur équipement.

Le programme définitif du mois de janvier 2025 intègrera la consultation du cadre de la concession d'aménagement.

- **Une étude d'enquête sociale (pré-diagnostic du fonctionnement social)** de la copropriété « Les Feux Follets » a été également mandatée par la ville de Gaillard, ayant eu lieu du mois d'octobre 2024 à janvier 2025.

En analysant les profils socio-économiques des occupants dans la copropriété et notamment leur éligibilité au logement social, la ville de Gaillard engage un plan de relogement opérationnel afin de reloger les occupants rapidement. Cette démarche, dont les résultats définitifs ont été présentés en janvier 2025, est pilotée en lien étroit avec le service habitat d'Annemasse Agglo et l'Etat.

- Dans la continuité des études géotechniques, **une étude de diagnostic de pollution des sols** sur les deux sites de projet est actuellement engagée ; l'intervention aura lieu au mois d'avril 2025.
- Dans le cadre de la mise en œuvre technique de l'opération d'aménagement urbain multi-sites « Les Feux Follets – Libération », le mode opératoire suivra la forme d'une **concession d'aménagement**.

2.) OBJET DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT URBAIN MULTI-SITES

La commune de Gaillard a engagé le développement d'une opération d'aménagement urbain en identifiant deux sites stratégiques, « Les Feux Follets » et « Libération » situés autour de l'axe structurant « rue de la Paix / de la Libération », qui traverse le cœur de la ville. Cette démarche est motivée par l'intention de la commune de dynamiser ces secteurs tout en assurant une cohérence avec les besoins de la population locale et les enjeux liés au logement et aux équipements publics.

Le site « Les Feux Follets », qui est implanté au sein d'un secteur plutôt résidentiel vieillissant, a été intégré afin de permettre une requalification de la copropriété actuelle et de supprimer la rupture sociale et urbaine qu'elle engendre pour les quartiers alentours.

Le site « Libération », qui est implanté en interface avec des équipements de la ville, mais non exploité, présente des opportunités pour la reconversion de cet espace délaissé tout en l'intégrant dans l'ensemble du centre urbain.

Ces deux secteurs, bien qu'ayant des fonctions différentes, partagent l'axe majeur « Rue de la Paix / de la Libération » qui constitue l'élément central de leur articulation dans la lecture urbaine du centre de Gaillard. Le choix de développer un projet d'aménagement global est expliqué par la volonté de réaliser une opération qui **s'inscrit harmonieusement dans les espaces urbains déjà existants dans le centre de Gaillard.**

S'agissant du phasage général de l'opération, l'aspect « multi-sites » présente l'avantage de pouvoir réaliser en première tranche les premières unités de logement, et surtout du logement social, résorbant la demande actuelle sur le territoire. La construction nouvelle de la crèche sur le secteur « Libération » permettra également de délocaliser l'équipement actuel en assurant **la continuité du service public**. Ce phasage en plusieurs temps serait impossible à réaliser sur un projet mono-site impliquant une démolition avec disparition de l'équipement.

Au regard de la présence de l'axe structurant « Paix / Libération », un projet d'aménagement de réaffectation de voirie aura lieu en 2027/2028, étant actuellement en cours d'étude. Ce projet d'amélioration de voirie et de réseaux divers contribuera au lien d'interconnectivité et d'accessibilité entre les sites « Les Feux Follets » et « Libération ». Par amélioration de la mobilité et de la sécurité du tronçon Sud de la rue de la Libération, cette section permettra également une meilleure desserte lors des déplacements entre ces deux sites. Cette intervention contribuera ainsi à la dynamisation et à l'attractivité de cette centralité autour de l'axe en soulignant les liens des deux secteurs au travers d'un projet cohérent et intégré.

Enfin, s'agissant de la mise en œuvre « opérationnelle » du projet d'aménagement, la commune de Gaillard prépare actuellement une concession d'aménagement.

2.1.) Requalification du centre-ville de Gaillard et sa centralité urbaine

L'opération globale du projet urbain multi-sites « Les Feux Follets - Libération » a notamment pour l'objet la restructuration du quartier « Les Feux Follets » par la construction des logements neufs et la reconstruction d'une maison d'assistance maternelle (MAM).

Le rattachement direct des deux sites à l'axe viaire « Paix / Libération » en font des emplacements stratégiques de renouvellement urbain. Le développement de cette opération multi-sites au niveau de cet axe permettra une dynamisation des deux quartiers respectifs.

En supprimant cette rupture urbaine et sociale, actuellement initiée par la copropriété « Les Feux Follets » sur la partie Sud de cet axe, le projet d'aménagement visera essentiellement une articulation avec le quartier autour dans une continuité urbaine et insertion harmonieuse.

2.2.) Suppression de l'habitat dégradé et construction de logements sociaux

Suite à la forte urbanisation et densification sur le territoire de Gaillard pendant plusieurs décennies, le parc de logement communal est actuellement ancien. En effet, plus de 60 % des logements datent de plus de 50 ans (INSEE 2024).

En résorbant l'habitat dégradé actuel, la suppression des logements obsolètes et énergivores dans la copropriété actuelle « Les Feux Follets » sera suivie d'un renouvellement du parc existant par une offre en logements neufs diversifiés et notamment adaptés aux besoins de la population, de taille plus grande et qui répondent aux nécessités des citoyens et aux normes énergétiques.

En s'appuyant sur le PLH de 2023, l'opération prévoit sur les deux sites de projet la construction de logements sociaux (à minima 33,3 %) en respectant la diversification de l'offre en logements sur la commune de Gaillard pour promouvoir la mixité sociale.

La démolition de l'ensemble immobilier « Les Feux Follets » vise notamment la lutte contre l'habitat dégradé, constaté par l'existence des passoires énergétiques dans la copropriété actuelle depuis plusieurs années. En créant des logements performants et plus grands, adaptés aux besoins de la population et des familles, cette opération d'aménagement contribuera nettement à améliorer la qualité de vie et les conditions au quotidien pour les résidents et riverains.

2.3.) Refonte des équipements publics

Cette opération d'aménagement multi-sites sera complexe dans son phasage et nécessite la disponibilité du foncier afin de permettre sa réalisation par un « échancier à tiroir », en quatre phases au total.

Le planning prévisionnel de l'opération prévoit de préférence une intervention structurée en quatre temps, ou « quatre tiroirs », en fonction de l'avancement de la maîtrise foncière des terrains. Chaque phase représentant une étape de l'opération :

1. Préparation et la construction du site « Libération »
2. Délocalisation des équipements du site « Les Feux Follets » à « Libération »
3. Démolition des anciens équipements existants sur le site « Les Feux Follets »
4. Construction nouvelle du site « Les Feux Follets »

Cette gestion flexible permettra une meilleure adaptation aux imprévus dans ce montage opérationnel complexe qui nécessite un respect des délais serrés tout en restant adaptable.

En intégrant le secteur « Libération », afin de permettre la délocalisation de la crèche actuelle vers une centralité marquée par l'emplacement de plusieurs équipements déjà existants (poste, gymnase, stade, maison des arts « Walter Comelli », espace Louis Simon,...) l'opération « Les Feux Follets - Libération » vise à dynamiser le fonctionnement social de ces deux secteurs, bordant le deuxième axe structurant de Gaillard.

Afin de répondre au vieillissement de l'ensemble bâti des équipements municipaux existants dans la partie Sud du secteur « Les Feux Follets », l'opération prévoit la déconstruction de ces trois équipements actuels (crèche, épicerie sociale et local du billard club). Les deux derniers seront délocalisés dans d'autres locaux municipaux existants. L'offre de deux nouveaux équipements (MAM et crèche) répondra également à une remise aux normes énergétiques, thermiques et relatives au confort de leurs usages.

En conséquence, les deux secteurs, « Les Feux Follets » (LFF) comme « Libération » (LIB) », intègrent des équipements municipaux, en renforçant la mixité fonctionnelle des deux quartiers. Cette dernière permettra notamment de favoriser le développement de ces deux secteurs. En résumé, la reconstruction et délocalisation de la crèche municipale actuelle vers le site « LIB » est un prérequis pour la réalisation de l'ensemble de l'opération.

Le phasage de l'opération en quatre temps permettra une continuité du service public de la crèche, destiné à la petite enfance. In fine, l'équipement actuel restera en service pendant les travaux du site « Libération ». Une démolition de la crèche actuelle interviendra seulement après son déménagement. A ce sujet, la future programmation technique et fonctionnelle pour la future crèche, élaborée jusqu'en janvier 2025, sera jointe à la préparation de la concession d'aménagement.

Quant à la délocalisation de la crèche, et en prenant en compte la faible distance géographique de 650 mètres entre le site « Les Feux Follets » et « Libération », l'accessibilité de cet équipement sera toujours garantie pour les habitants du quartier et ceux provenant d'autres secteurs de la commune. En effet, la plupart des parents se déplacent en voiture ou transport en commun, et ne rencontreront donc aucune difficulté en pour déposer leurs enfants à la nouvelle crèche sur le secteur « LIB ». En ce sens et pour rappel, les deux sites se trouvent à 2 minutes en voiture, d'un secteur à l'autre, et sont raccordés au réseau structurant et majeur de la voirie communale du centre-ville de Gaillard.

Les équipements actuels de l'épicerie solidaire et du billard club seront déplacés dans d'autres locaux communaux à proximité avant toute démolition des lieux actuels.

2.4.) Amélioration de la sécurité publique

Dans le contexte de la délinquance urbaine présente sur le site « Les Feux Follets », plusieurs activités informelles et illégales se sont installées depuis plusieurs années, notamment des ateliers mécaniques dans les garages-box et plusieurs cabinets pseudo-médicaux dans certains studios.

Ces activités exercées sur place contribuent à un sentiment d'insécurité pour les résidents et copropriétaires du site.

L'opération d'aménagement urbain, prévoyant une démolition totale de l'ensemble immobilier de la copropriété « Les Feux Follets », permettra de supprimer ces activités en augmentant la sécurité urbaine de ce quartier.

2.5.) Amélioration de la performance énergétique et environnementale

L'opération d'aménagement envisage la multiplication des zones de plantation et d'aménagement paysager des espaces extérieurs, telle que la préservation de certaines plantations et le rajout de nouvelles espèces pour garantir une mixité végétale.

Afin de conserver une qualité environnementale des espaces extérieurs des deux sites et de renforcer la biodiversité le projet veille notamment à multiplier les zones végétales aux alentours des bâtiments à construire.

L'aménagement des espaces verts et extérieurs fera l'objet de lignes directrices lors de la définition du projet détaillé dans le cadre de la concession d'aménagement afin d'optimiser la qualité de ces espaces : maximisation de la pleine terre, capacité à planter des sujets de grande hauteur, végétalisation des pieds d'immeubles et plus globalement des cœurs d'îlot, irrigation par utilisation de l'eau pluviale collectée, plantation d'espèces locales et adaptées.

La recherche de l'ombrage et des îlots de fraîcheur en été sera un aspect central dans l'aménagement des espaces extérieurs et notamment de la crèche municipale et de la MAM. Une attention particulière sera portée à la performance énergétique des constructions nouvelles sur les deux secteurs afin d'augmenter le confort d'usage et de limiter les coûts pour les futurs résidents.

Les nouveaux bâtiments seront également équipés par des dispositifs de production d'énergie renouvelable. A savoir, les bâtiments neufs et l'équipement de la nouvelle crèche seront alimentés en partie par ces énergies propres pour répondre à leurs besoins de fonctionnement.

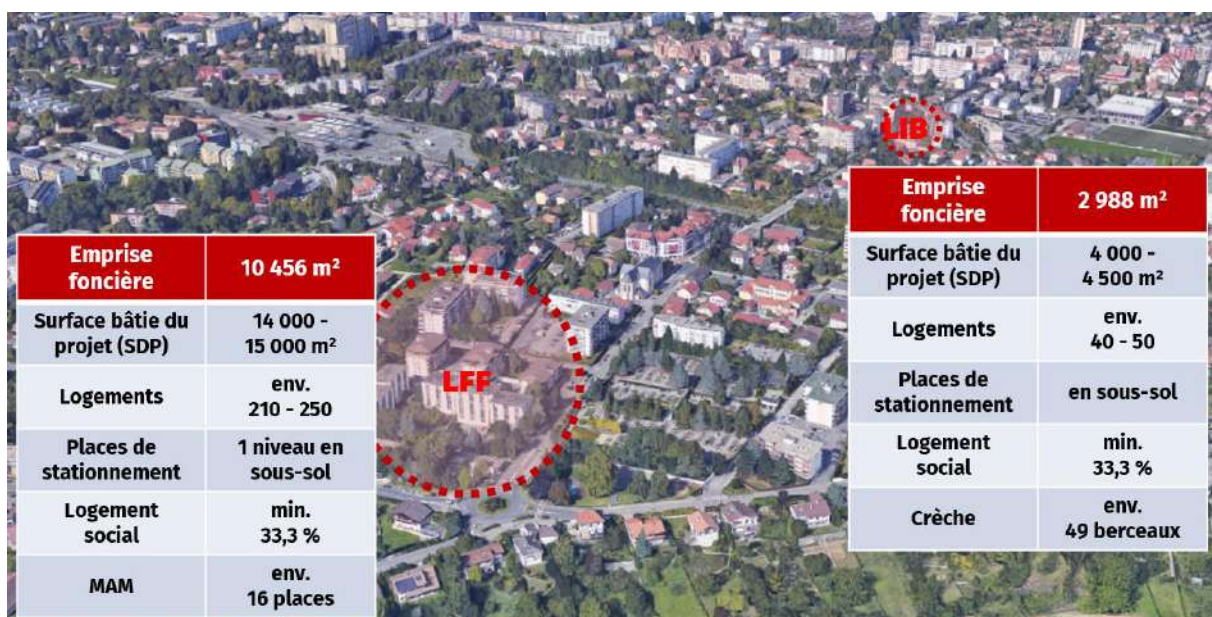
Dans l'objectif de réduire l'impact négatif du réchauffement climatique sur l'environnement et l'ensemble écologique des deux sites et de diversifier les zones de plantation, une palette végétale composée d'espèces indigènes sera appliquée pour les plantations nouvelles en contribuant à la réduction des îlots de chaleur urbains.

3.) PRESENTATION DU PROJET DE REFERENCE RETENU PAR LA COMMUNE DE GAILLARD

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

- **Intervention** : démolition intégrale des bâtiments existants et reconstruction nouvelle (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 au respect des trois tiers du PLH 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 m² 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 maîtrise foncière acquise

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



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

A) Le secteur LFF : « Les Feux Follets »

B) Le secteur LIB : « Libération »



Dans le cadre de la concertation publique qui a eu lieu entre le 09 septembre 2024 et le 25 octobre 2024, les enjeux et orientations du projet global de cette opération d'aménagement urbain multi-sites ont été présentés à la population, notamment lors des deux réunions publiques. Le bilan de la concertation, qui en annexe du présent dossier, intègre également tous ces éléments.

3.1.) « Les Feux Follets » : un futur îlot urbain perméable de logements neufs intégrant un nouvel équipement municipal, une Maison d'Assistance Maternelle (MAM)

L'aménagement du secteur « Les Feux Follets » (LFF) vise la construction de logements, entre 210 et 250 unités, soit entre 14 000 et 15 000 m² de surface de plancher du programme global, construits sur plusieurs étages. Un tiers de ces logements sera dédié au dispositif de logement locatif social.

Une partie du rez-de-chaussée sera réservée à la construction de locaux dédiés à une maison d'assistance maternelle (MAM), actuellement inexistante sur le territoire de Gaillard.

La création de ce nouvel équipement municipal permet de diversifier l'offre en équipements dédiés aux familles et à la petite enfance. En même temps, l'équipement contribue au caractère de la mixité fonctionnelle du secteur « Les Feux Follets ».

La création des cheminements internes permettra de fluidifier les flux piétons et de créer un îlot urbain accessible et sécurisé. L'ensemble immobilier de ce secteur sera harmonieusement intégré dans les alentours du quartier existant. En articulation directe avec les immeubles collectifs R+3 dans le Nord et la frange pavillonnaire à l'Ouest, le projet veille à trouver une insertion adéquate en respectant les marges de recul vis-à-vis des terrains avoisinants et de l'implantation de façades sur rue (de la Paix et du Martinet).

L'espace interstitiel des futurs bâtiments sera aménagé en tant qu'espace paysager qualitatif faisant écho au skate parc en face pour renforcer la qualité environnementale du site et pour créer des percées de vue sur le Salève côté Sud.

Ce secteur sera notamment en communication avec la MAM installée au pied des immeubles de cet îlot. Une attention particulière sera évidemment portée à la sécurisation des espaces et accès au bénéfice des utilisateurs et visiteurs de cet équipement.

3.2.) « Libération » : un futur secteur de mixité fonctionnelle accueillant la crèche municipale délocalisée et neuve

L'aménagement du secteur « Libération » (LIB) prévoit la construction d'environ 40 à 50 logements et d'une nouvelle crèche municipale, soit entre 4 000 et 4 500 m² de surface de plancher au total sur ce site.

Un tiers de ces logements sera dédié au dispositif de logement locatif social.

En respectant également les principes de recul par rapport aux terrains limitrophes et à la voirie existante, ce secteur accueillera des formes urbaines qui s'intègrent harmonieusement dans ce tissu plutôt résidentiel avec d'autres équipements à proximité le long de la rue de la Libération. Aussi, la perméabilité du quartier sera prise en compte en facilitant la circulation douce. Les aménagements des espaces extérieurs veillent également à l'intégration de la crèche et surtout à la sécurité des usagers.

3.3.) Relogement et stratégie partenariale

La réalisation d'une enquête sociale de la copropriété « Les Feux Follets » a eu lieu du mois d'octobre 2024 à janvier 2025 afin de connaître les situations à prendre en compte pour préciser les besoins en relogement et en accompagnement.

Ce diagnostic représente un premier élément essentiel dans la gestion de la question du relogement des résidents encore actuellement présents sur le site « LFF ». Cette première photographie socio-économique des occupants et copropriétaires permet de disposer d'un document officiel décrivant précisément les capacités financières et nécessités sociales de chaque résident en termes d'habitat, besoin en relogement et éventuelle éligibilité au logement social.

A ce stade, l'opération d'aménagement urbain ne s'inscrit dans aucun dispositif d'accompagnement public (Orcod, plan de sauvegarde, OPAH, Thirori, ANRU). Aussi, aucun bailleur social n'est actuellement présent dans la copropriété « Les Feux Follets ».

La réalisation de constructions neuves, notamment sur le site « LFF », ne peut pas être mobilisée sans une politique de relogement. Pour ces raisons et dans le cadre de la démarche de la déclaration d'utilité publique, la politique de relogement et son plan d'action sont actuellement en cours d'élaboration avec Annemasse Agglo, l'Etat et des potentiels bailleurs sociaux, partenaires spécifiques à cette opération d'aménagement urbain complexe.

Le bilan de l'enquête sociale et son plan de relogement sont des éléments clé afin de pouvoir engager prochainement des négociations avec des potentiels bailleurs sociaux ainsi que partenaires dans le but de mettre en œuvre une stratégie opérationnelle de relogement des occupants actuellement restants dans la copropriété « Les Feux Follets ». Suite à la finalisation de ce diagnostic, un travail de suivi étroit et rapproché est mis en place de manière pré-opérationnelle entre la commune de Gaillard, Annemasse Agglo et l'Etat afin d'accompagner les occupants dans leur démarche de demande de logement social et d'organiser administrativement les futurs relogements.

3.4.) Respect des documents d'urbanisme par l'opération d'aménagement urbain multi-sites

a) Plan Local d'Urbanisme (PLU approuvé le 03 mai 2010)

Selon le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Gaillard, approuvé le 03 mai 2010, le secteur « LFF » se trouve actuellement à cheval entre zone UA (zone multifonctionnelle pour constructions collectives continues et discontinues) et zone UE (zone urbaine à vocation d'équipements publics et d'intérêt collectif). Le secteur « LIB » est implanté en zone UE.

Sur les deux sites, les hauteurs autorisées afin que les marges de recul vis-à-vis des limites séparatives et des voies publiques ne permettent actuellement pas la réalisation d'un programme immobilier cohérent avec les souhaits exprimés. Par ailleurs, la vocation de la zone UE ne correspond pas au futur usage des bâtiments à construire, à savoir une partie logements et une partie équipements publics. (cf. annexe de la notice sur la procédure DUP-MEC)

En synthèse, la programmation générale envisagée globalement est à ce stade incompatible avec les dispositions du PLU communal en vigueur. En conséquence, une procédure de mise en compatibilité dans le cadre de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP-MEC) est engagée afin de rendre le document réglementaire compatible avec le projet global de l'opération d'aménagement urbain multi-site « Les Feux Follets – Libération ».

Cette procédure conjointe à la DUP a été engagée par délibération du conseil municipal de Gaillard du 31 mars 2025 (cf. annexes) afin d'adapter le cadre réglementaire aux objectifs de requalification de ces secteurs (LFF et LIB).

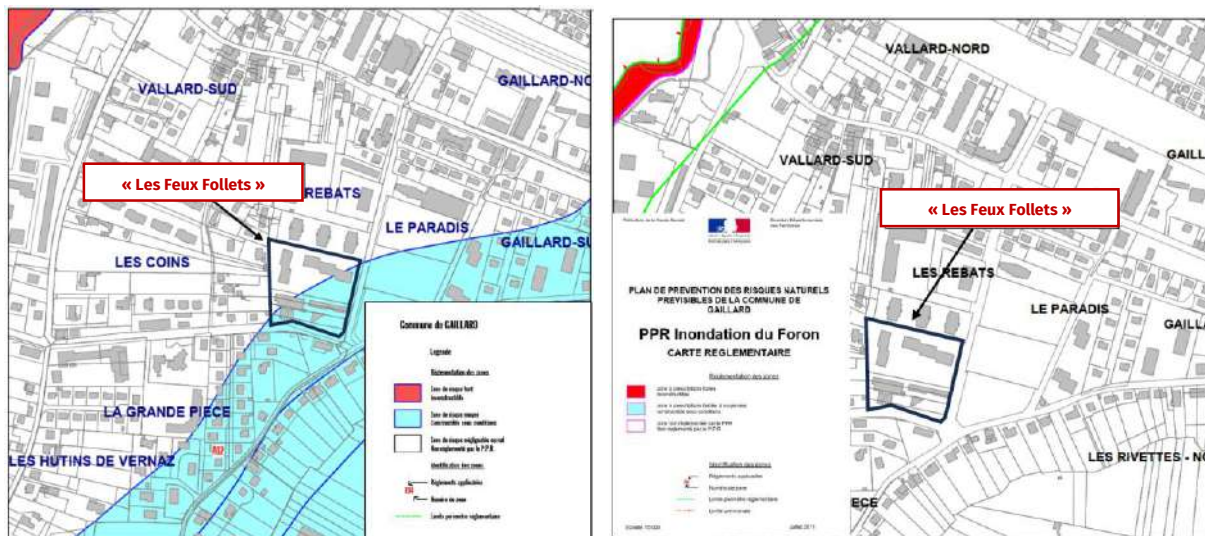
Cette adaptation prend la forme d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle à créer pour chacun des deux secteurs respectifs de projet, ainsi qu'une modification du règlement, afin de définir les orientations réglementaires liées à la constructibilité et à l'aménagement.

Les deux OAP et le nouveau règlement permettront de traduire les ambitions de la commune de Gaillard en termes de *démolition-reconstruction*, de programmation des logements, d'équipements publics (comme la nouvelle crèche) et d'aménagement des espaces publics. Cette adaptation réglementaire permettra de préciser les orientations en matière de dimensionnements des bâtis et leur insertion urbaine dans les quartiers environnants.

Cette mise en compatibilité entre projet et document d'urbanisme s'inscrit dans l'objectif de la maîtrise de l'évolution de ces deux sites, en assurant leur requalification et bonne articulation dans les tissus urbains existants de la commune de Gaillard. Une note de présentation est intégrée au dossier de DUP et détaille les modifications du PLU envisagées afin de rendre l'opération d'aménagement urbain multi-sites « Les Feux Follets - Libération » compatible avec ce document d'urbanisme.

b) Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi approuvé en 2011)

En ce qui concerne le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) de l'Arve, approuvé en juillet 2011, environ la moitié de l'assiette foncière du site « Les Feux Follets » est située en zone de risque moyen avec constructibilité sous conditions (cf. graphique à gauche). Selon le règlement du PPRN, les prescriptions sont les suivantes : « L'assainissement des eaux usées et pluviales ne devra pas infiltrer d'eau dans les sols, sans préjudice des directives sanitaires en vigueur. De même, on surveillera régulièrement l'absence de fuites dans les réseaux d'eaux existants. ON veillera à dimensionner les réseaux d'évacuation des eaux pluviales de façon à accepter le surcroît de débit sans créer ni aggraver de risques. »



Plan de Prévention de Risques d'Inondation de l'Arve (2011) et du Foron (1998)

Ainsi, le projet et ses deux sites d'aménagement ne présentent pas d'éléments d'incompatibilité avec le Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Foron, approuvé le 14 décembre 1998 (cf. graphique à droite).

c) Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT approuvé en 2021)

Enfin, le projet ne présente pas d'incompatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) d'Annemasse Agglomération, approuvé en 2021. Au contraire, le projet d'aménagement urbain multi-sites « Les Feux Follets – Libération » vient répondre aux différents objectifs identifiés dans le PADD du SCOT, et notamment à deux objectifs de l'orientation N°4, à savoir :

ORIENTATION 4 - ACCOMPAGNER LE DYNAMISME DE L'AGGLOMÉRATION PAR UNE POLITIQUE DE SOLIDARITÉ FORTE AU SERVICE DU LIEN SOCIAL

Objectif 1 - Accompagner la mise en œuvre d'une politique de l'habitat solidaire, adaptée et de qualité

- > Poursuivre l'engagement de l'agglomération en faveur d'une mixité sociale, tant à la location qu'à l'accession, afin de faciliter les « parcours résidentiels » diversifiés des ménages ;
- > Favoriser l'émergence d'une gamme de logements dite « abordable » pour répondre aux besoins des classes moyennes notamment par l'expérimentation du bail réel solidaire ;
- > Amplifier la politique foncière afin de garantir la mixité sociale et ralentir l'augmentation des prix des marchés immobiliers ;
- > Déployer une politique de peuplement afin de garantir l'hétérogénéité sociale du territoire et revaloriser les quartiers et unités de voisinage, reconnus comme fragiles :
 - > Poursuivre l'engagement en matière de rénovation urbaine, de prévention et de lutte contre les copropriétés dégradées (revalorisation de l'image) ;
- > Poursuivre l'action Qualité de l'offre neuve afin de pérenniser le partenariat entre les professionnels du logement, les communes et l'agglomération ;
- > S'engager fortement en faveur d'une politique de rénovation énergétique du parc de logements afin de lutter contre la précarité énergétique et la lutte contre le changement climatique ;
- > Anticiper l'évolution des besoins des seniors en prévoyant des capacités d'accueil adaptées au vieillissement et favorables à la mixité générationnelle ;
- > Répondre aux besoins des publics spécifiques en matière d'hébergement, de logements et d'insertion : jeunes publics et seniors, gens du voyage et publics en voie de sédentarisation, adaptation au handicap, etc.

Objectif 2 – Déployer une offre d'équipements et de services adaptée aux besoins des ménages et favorables au renforcement des liens sociaux et du vivre ensemble au sein de l'agglomération

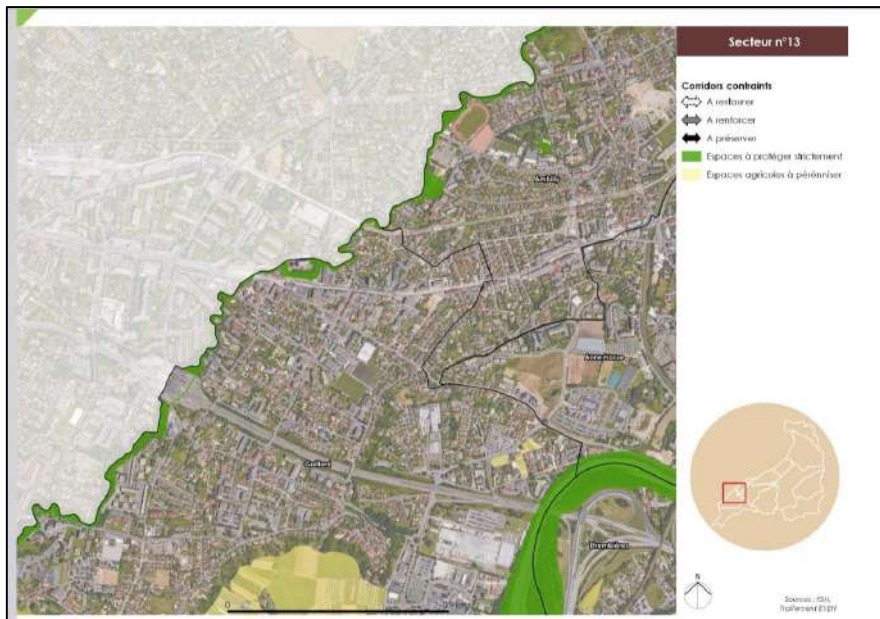
- > Anticiper l'évolution des besoins actuels et à venir des ménages à moyen et long terme, en s'appuyant sur une réflexion à l'échelle intercommunale en matière d'accueil et d'implantation des équipements :
 - > Développer les services d'accueil à destination de l'enfance / petite enfance et intégrer une réflexion qualitative sur l'évolution des modes de garde ;
 - > Poursuivre la mise à niveau des équipements scolaires primaires et secondaires au regard des perspectives de croissance démographiques retenues à l'horizon 2032 ;
 - > Déployer une gamme de services complète et adaptée à destination de la jeunesse (équipements socio-culturels, activités sportives et de loisirs notamment) ;
 - > Définir une politique de service globale au service de l'accompagnement économique et social des nouveaux habitants : services à la personne, accès à l'emploi, soutien aux projets associatifs et citoyens, etc.
- > Conforter l'organisation urbaine multipolaire du tissu d'équipements et de services de proximité afin de limiter les besoins en déplacements des ménages, accroître l'attractivité des centralités et développer les formes de mixité urbaine et sociale ;
- > Conforter le déploiement de la couverture numérique sur l'ensemble de l'agglomération :
 - > Finaliser le déploiement du réseau fibre optique / très haut débit à court terme à l'échelle de l'agglomération (échéance 2022) ;
 - > Accompagner le déploiement des réseaux de téléphonie mobile 4G et 5G, dans le respect des normes environnementales et de sécurité sanitaire ;
 - > S'appuyer sur les technologies de l'information et de la communication pour développer les usages numériques à destination de la population et au service des collectivités.

Extraits du PADD du SCOT

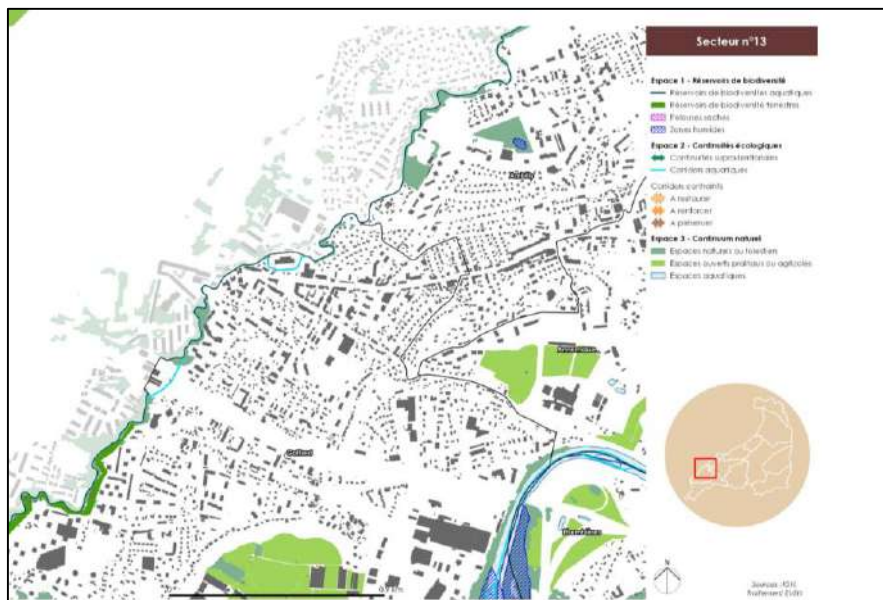
Le projet d'aménagement urbain multi-sites « Les Feux Follets – Libération » permettra de poursuivre l'engagement de la commune de Gaillard en matière de rénovation urbaine, de prévention et de lutte contre les copropriétés dégradées, mais également de lutter contre la précarité énergétique.

Dans le même sens, le projet « Les Feux Follets – Libération » prévoit de développer les services d'accueil à destination de la petite enfance avec la reconstruction de la crèche municipale existante et la création d'une MAM. Ces équipements seront situés au cœur de la commune de Gaillard afin de permettre aux habitants d'accéder aisément à ces services de proximité et de limiter les déplacements des ménages.

Enfin, le projet d'aménagement urbain multi-sites « Les Feux Follets – Libération » n'est pas situé au sein d'un secteur spécifique identifié dans le DOO :



Extrait de la carte « Trame Environnementale », SCOT 2021 (DOO)



Extrait de la carte « Trame verte et bleue », SCOT 2021 (DOO)

3.5.) Evaluation des incidences Natura 2000

Le projet d'aménagement urbain multi-sites « Les Feux Follets – Libération » n'est pas situé au sein d'une zone Natura 2000 et ne représente aucun impact direct ou indirect sur une zone Natura 2000 ni Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF).

Le diagnostic « faune-flore-habitat », réalisé en juillet 2024, avec plusieurs passages sur les terrains par une experte écologue, conclue que les incidences sont nulles (cf. page 33 et 53 de la présente notice).

4.) JUSTIFICATIONS DU PROJET RETENU PARMIS LES PARTIS ENVISAGES

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

En effet, au cours de la réflexion initiale autour du devenir de la copropriété « Les Feux Follets », les potentiels scénarios d'aménagement ont rapidement relevé la question d'un arbitrage entre « réhabilitation » ou « reconstruction ».

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

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

A : Rénovation sans modification de la taille et typologie des logements

L'hypothèse d'une rénovation « simple » s'appuyait sur une intervention de travaux uniquement sur l'assiette foncière du domaine privé de la copropriété « Les Feux Follets ». En conservant les deux bâtiments existants A et B, aucune nouvelle construction n'était prévue quant à ce scénario.

La rénovation de l'existant, intérieur comme extérieur des bâtiments, impliquerait une intervention exclusivement de dépollution de l'ensemble bâti et de renouvellement des appartements dans leur configuration actuelle. Cette absence de changement de typologie des logements existants ne contribuerait pas à une offre en logements diversifiés, notamment destinés à des couples, familles ou couples monoparentaux.

L'opération, qui concernerait exclusivement la copropriété, serait uniquement réalisable par accord des copropriétaires, et in fine sous réserve de la possibilité de réaliser des assemblées générales au sein de la copropriété dans la bonne forme.

Quant aux travaux de la copropriété (façades extérieures, parties communes, étanchéité, isolation de toiture,...), la mise en œuvre d'une telle opération serait néanmoins dépendante du fonctionnement de la copropriété elle-même. Surtout, une telle rénovation ne permettrait pas de venir réduire les problématiques d'insécurité au sein de la copropriété.

B : Rénovation avec modification de la taille et typologie des logements acquis

Cette intervention s'appuierait notamment sur le regroupement et la restructuration complète des différents logements afin de pouvoir offrir une nouvelle granulométrie de logements adaptés aux besoins contemporains.

Ce scénario impliquerait également de laisser les lots non maîtrisés par la commune de Gaillard en l'état.

Les travaux concernant la copropriété (façades extérieures, parties communes, étanchéité, isolation de toiture,...) seraient de nouveau à réaliser en fonction d'un accord des copropriétaires.

Dans cette hypothèse, les travaux et aménagements nécessaires dans le cadre d'une telle intervention partielle ont été estimés à environ 5,3 à 6,3 millions € en 2022 (hors désamiantage et dépollution).

C : Déconstruction intégrale avec construction neuve

L'hypothèse d'une démolition intégrale des bâtiments existants, y compris ceux du domaine public des équipements municipaux, s'appuie sur une opération d'aménagement ensemble.

La démolition sera phasée en conséquence par le biais de constructions nouvelles au niveau du secteur « Libération ». Ce scénario permettra une construction successive avec la délocalisation d'équipements concernés dans l'objectif d'une continuité de service public pendant les travaux jusqu'à la livraison de tous les ouvrages du projet global. La réalisation d'une telle opération complexe nécessite que la commune de Gaillard devienne seul propriétaire-acteur du site.

Afin de pouvoir réaliser cette opération d'ensemble et faute de maîtrise foncière sur l'assiette foncière privée de la copropriété « Les Feux Follets », une déclaration d'utilité publique en vue d'une expropriation est nécessaire.

Les contacts avec les partenaires publics de projet et l'étude des potentielles interventions dans cet ensemble immobilier ont orienté la commune de Gaillard dans un premier temps vers une acquisition totale des lots restants dans la copropriété, suivie par une démolition intégrale. Dans un deuxième temps, la construction de nouveaux logements est programmée, probablement via une concession d'aménagement.

Dans le cadre de la préservation et la réhabilitation des bâtiments existants de la copropriété et par la nécessité d'une importante démarche de dépollution de la structure architecturale au niveau d'amiante, générant des importants surcoûts d'une telle opération, l'hypothèse C est à ce stade retenue par la commune de Gaillard.

Tableau comparatif des hypothèses d'intervention :

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

4.1.) Etat structurel dégradé avec des risques liés à l'amiante dont la rénovation simple ou lourde serait coûteuse et peu efficace

Les bâtiments de la copropriété « Les Feux Follets » présentent une structure architecturale vieillissante, où la présence massive d'amiante constitue une menace sanitaire sérieuse. Son retrait dans le cadre d'une rénovation serait non seulement extrêmement coûteux, mais aussi difficilement réalisable.

Une démolition permettra d'éliminer ces matériaux nocifs de manière sûre et de garantir la salubrité des futures constructions. Compte tenu du niveau de dégradation important des bâtiments, tant à l'extérieur qu'à l'intérieur, une telle opération de rénovation lourde soulève des risques quant à la suffisance d'une refonte des bâtis.

En prenant en compte la présence importante d'amiante dans la structure architecturale des deux bâtiments, la dépollution du site « Les Feux Follets » est estimée à un coût d'environ 1,7 millions € HT (étude architecturale et économique réalisée en 2019, Oberson).

Une simple réhabilitation, afin de remédier à cette nuisance liée aux matières hautement nocives, est contrainte à intégrer à minima ce coût d'intervention. Il résulte de ces éléments qu'une réhabilitation aurait plutôt des effets cosmétiques et onéreux face à une démolition des anciens bâtiments permettant la suppression totale des matières nocives.

Aussi, une autre étude de faisabilité réalisée en 2019 a estimé une réhabilitation intégrale avec modification de la typologie des appartements autour de 10,75 millions € contre 10,2 millions € pour une reconstruction intégrale du site.

Enfin, la démolition-reconstruction permettra également de réaliser des bâtiments correspondants aux normes en vigueur de la performance énergétique, isolation thermique et acoustique dans l'objectif d'éviter toute intervention complémentaire de travaux.

4.2.) Typologie de logements obsolète et inadaptée

Actuellement environ 45 % du parc immobilier de Gaillard est composé d'appartement de type T1 et T2 (INSEE 2024). Quant à la copropriété « Les Feux Follets », ses deux bâtiments ne proposent qu'une mono-typologie d'appartements, principalement des studios T1 de 18 et de 28 m², ce qui ne répond plus aux besoins actuels des habitants.

Ces logements, initialement conçus pour une population de passage ou des travailleurs isolés, ne conviennent ni aux familles, ni à des résidents souhaitant s'installer durablement. La reconstruction permettrait de rééquilibrer le parc de logements existant et de diversifier les typologies de logements en offrant une mixité sociale et fonctionnelle mieux adaptée aux besoins actuels, d'accueil d'une population stable.

4.3.) Population marquée par la précarité et la délinquance

La concentration d'une population en situation de grande précarité dans un environnement dégradé a contribué à l'émergence de problématiques sociales que la commune de Gaillard affronte aujourd'hui : la délinquance urbaine, les marchands de sommeil, le narcotrafic, l'occupation illégale par les squats, la prostitution et d'autres formes de marginalisation.

L'isolement et le manque de perspective pour les habitants dans de tels espaces vétustes semblent être difficilement résolus par une réhabilitation.

La reconstruction totale offre l'opportunité de repenser l'aménagement urbain, de redessiner des espaces sécurisés et d'engager une véritable transformation sociale du secteur.

4.4.) Sortie d'une inadaptation technique au bénéfice d'une évolution du site

Une rénovation de la copropriété « Les Feux Follets » est actuellement impraticable au regard d'une incapacité d'entamer de simples travaux d'entretien. La multitude de copropriétaires restants donne une faible marge de manœuvre dans l'opérationnalité d'une lourde intervention de réhabilitation.

Le site actuel « Les Feux Follets », en état de quasi-abandon, nécessite une intervention efficace et opérable dans les meilleurs délais.

A contrario, une opération prévoyant une *démolition-reconstruction* intégrale du site permettra une mise en œuvre viable afin de sortir d'une impasse d'évolution du site.

4.5.) Opportunité de redynamiser le quartier et de mettre en œuvre une mixité urbaine

La *démolition-reconstruction* constitue une opportunité de réintégrer notamment les unités cadastrales du site « Les Feux Follets » dans une opération d'aménagement urbain d'ensemble plus globale. La création de logements neufs et diversifiés, ainsi que d'équipements publics, comme la MAM sur le site « Les Feux Follets », s'inscrit dans une dynamique de revitalisation du quartier et en conséquence des deux secteurs de l'opération.

Ce projet, s'appuyant essentiellement sur la dynamisation du deuxième axe viaire de la commune de Gaillard, rue de la Paix / Libération, permettra de mettre fin à la rupture urbaine du site « Les Feux Follets » avec son environnement. Dans l'objectif de créer une perméabilité urbaine avec les alentours, la reconstruction du site facilitera également la mise en œuvre d'une nouvelle articulation avec les quartiers limitrophes.

Dans le contexte de la copropriété « Les Feux Follets » où la dégradation structurelle et sociale semble être trop avancée, la *démolition-reconstruction* représente une solution plus durable et pérenne qu'une rénovation, offrant une nouvelle perspective pour les résidents et pour l'avenir du quartier dans son ensemble.

5.) AVANTAGES DU PROJET RETENU JUSTIFIANT LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

En menant un bilan des avantages et des inconvénients, il ressort que les avantages liés au projet seront bien supérieurs aux « coûts » / « inconvénients » (principalement l'expropriation de plusieurs appartements dans la copropriété « Les Feux Follets »).

En l'occurrence, les avantages du projet d'aménagement multi-sites « Les Feux Follets – Libération » sont les suivants :

5.1.) Réorganisation du centre-ville de Gaillard

En portant le choix d'une opération multi-sites autour de l'axe « Paix / Libération », le projet global visera la restructuration du centre-ville de Gaillard par l'amélioration de la qualité de vie des habitants, la cohérence urbaine et plus globalement la dynamisation du territoire communal.

La transformation de ces secteurs, notamment par la construction de nouveaux logements, la suppression de la copropriété « Les Feux Follets » considérablement dégradée et l'intégration de nouveaux équipements publics contribuera à l'amélioration du cadre de vie de la population locale en attirant potentiellement aussi de nouveaux résidents. Cette démarche de modernisation sur deux sites dans l'ensemble urbain de Gaillard permettra de renforcer cette centralité urbaine à proximité du cœur historique.

Par le biais de la modernisation et la réintégration de ces espaces dans le fonctionnement socio-urbain de la commune de Gaillard, la nouvelle offre en logements et équipements participera à la valorisation du patrimoine urbain par la création de nouveaux quartiers modernes et adaptés aux besoins contemporains.

En renforçant l'attractivité du centre-ville de Gaillard via l'aménagement des deux secteurs « Les Feux Follets » et « Libération », une implantation de nouveaux commerces et de services à proximité sera favorisée, contribuant à l'attractivité urbaine de l'axe « Paix-Libération » à l'échelle communale et intercommunale.

5.2.) Lutte contre l'habitat dégradé

La copropriété « Les Feux Follets » est caractérisée par des conditions de logement fortement dégradé et nocif pour la santé de ses résidents.

Les diagnostics réalisés par l'ARS en 2019/2020 ont mis en évidence plusieurs facteurs alarmants : une présence d'importante d'appartements fortement dégradés, leur inhabilité et notamment des risques sanitaires et sécuritaires suite aux évènements d'incendies et de dégradations.

De plus, une accumulation de déchets qui favorise l'infestation de rongeurs, un grand nombre de véhicules abandonnés et des dégradations internes importantes s'y ajoutent.

Ces conditions de vie insalubres contribuent à la prolifération de nuisibles tels que les rats, avec des impacts notables sur la santé publique, notamment des risques d'infections à proximité immédiate de la crèche municipale.

Plusieurs signalements ont par ailleurs témoigné des infiltrations d'eau excessives et des fuites persistantes dans plusieurs parties de l'immeuble, rendant les appartements inhabitables en raison de l'humidité excessive.

Depuis mars 2024, l'absence totale d'eau chaude accentue le caractère invivable du logement dans la copropriété actuelle.

En raison de ces aspects, le projet prévoit la suppression des bâtiments actuels avec son infrastructure défaillante, la sécurisation du secteur, puis la reconstruction d'habitations conformes aux normes sanitaires et sécuritaires.

5.3.) Opportunité de construire des logements sociaux

La commune de Gaillard est depuis fin 2020 en situation de carence en logements sociaux dans le cadre de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU). En effet, l'offre actuelle de logements sociaux sur la commune est inférieure au taux de 25 % requis par la loi SRU, ce qui impose à la collectivité de maximiser les efforts dans l'objectif de la mixité sociale sur le territoire communal.

L'ouverture des zones à urbaniser n'est pas un sujet à l'heure actuelle, plus spécifiquement dans le contexte des objectifs nationaux de la zéro artificialisation nette des sols (ZAN).

La réalisation de logements sociaux supplémentaires est fortement nécessaire. La transformation structurelle de cette copropriété offre l'opportunité de créer un quartier avec des appartements modernes avec une proportion de logements sociaux adaptée (min. 33,3 %, soit entre 84 et 100 unités de l'opération multi-sites).

Une telle opportunité stratégique de résorber une partie de la carence permettra in fine d'améliorer l'accès au logement pour les populations éligibles au dispositif.

5.4.) Accélération des acquisitions foncières et réduction de l'impact négatif sur la propriété privée

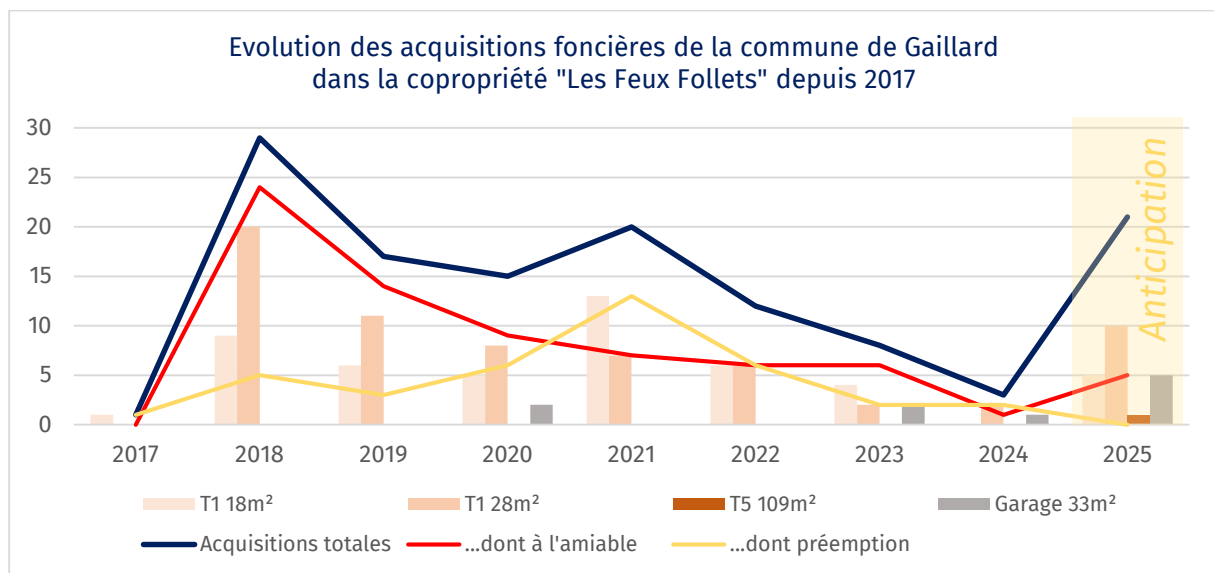
Pour rappel, la commune de Gaillard tente d'acquérir depuis 2018 des appartements par une logique de « gré à gré » en négociation à l'amiable avec les copropriétaires souhaitant céder leurs biens dans la copropriété. A compter du lancement de cette stratégie d'achat, la collectivité poursuit l'objectif d'obtenir la totalité des biens pour une maîtrise foncière du site dans la perspective d'une intervention plus structurée, en forme du présent projet urbain multi-sites « Les Feux Follets - Libération ».

Un périmètre de préemption urbain renforcé a également été mis en place en 2011 afin de permettre l'accélération de l'acquisition des différents appartements de la copropriété « Les Feux Follets ». Il est mis en œuvre par l'intermédiaire de l'Etablissement Public Foncier de la Haute-Savoie (EPF74) depuis 2020 et réaffirmé par l'arrêté préfectoral N°DDT-2023-1562, actant de la carence de la commune de Gaillard.

A l'heure actuelle, cet engagement de la commune de Gaillard pour l'acquisition des biens dans la copropriété représente environ 4 millions € de dépenses publiques depuis 2017. A titre d'illustration, 34 appartements appartiennent à la municipalité sur le total de 60 logements dans le bâtiment B de la copropriété « Les Feux Follets ». La commune de Gaillard est propriétaire d'environ 51 % des lots principaux privatifs de la copropriété (103 appartements et 7 garages) en février 2025 ; prochainement 58 % au courant de l'année 2025 si toutes les procédures d'acquisition les plus avancées aboutissent actuellement.

Néanmoins, en dépit des efforts menés par la collectivité pour acquérir le plus rapidement possible les appartements de la copropriété, cette stratégie reste liée à l'accord des copropriétaires cédant leurs biens. Tout de même, les intentions de vente et, in fine, les acquisitions à l'amiable semblent se multiplier suite à la concertation publique des mois de septembre et d'octobre 2024 avec une nouvelle rehausse en 2025.

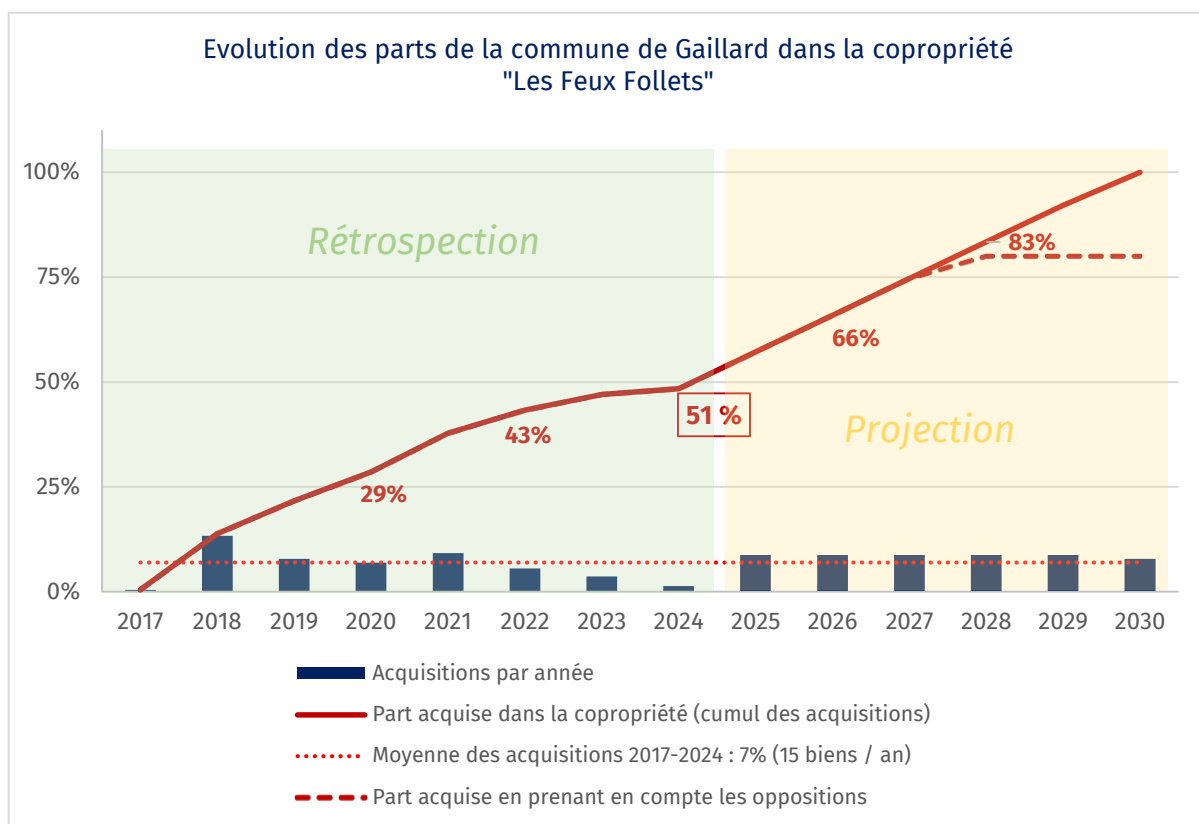
En réalisant ces acquisitions foncières « de gré à gré », la commune de Gaillard investit actuellement sur un terrain privé en dégradation accélérée impactant son environnement et la sécurité publique. Ces dépenses publiques, destinées à l'acquisition totale des biens fonciers de la copropriété « Les Feux Follets », sont estimées à environ 8 millions € (hors frais administratifs). A cette somme s'ajoute également la prise en charge des procédures d'expulsion par la commune de Gaillard pour les lots occupés par des squats.



Suite aux premiers achats en 2017, l'évolution d'acquisitions des lots dans la copropriété a connu ensuite un sommet en 2018 par 29 achats, notamment des appartements T1 de 28 m². Cette valeur extrême n'a jamais été atteinte de nouveau depuis. Si les acquisitions totales par an ont plutôt baissé jusqu'en 2023/2024, une rehausse peut être constatée fin 2024/début 2025, notamment liée aux effets de la concertation publique en fin d'année 2024. A titre informatif, seulement 13 lots principaux privatifs sont encore détenus par des copropriétaires occupants actuellement, contre 27 lots en mars 2019.

Concernant l'évolution générale des acquisitions, il en ressort également que la part des acquisitions relatives au droit de préemption, instauré par le périmètre urbain depuis 2011, est relativement insignifiante. Cet outil de l'urbanisme n'a pas pu avoir un effet significatif pour l'obtention de la maîtrise foncière.

Malgré la mise en œuvre de ces leviers, le rythme d'acquisitions ne semble être assez dynamique pour une maîtrise foncière proche. Notamment la stratégie à l'amiable ne représente qu'un moyen faible vis-à-vis du nombre de lots encore à acquérir. En suivant l'objectif majeur d'une maîtrise foncière totale du site « Les Feux Follets », l'acquisition intégrale des lots est seulement atteignable par la voie d'une Déclaration d'Utilité Publique du projet, et in fine, le possible recours à l'expropriation des lots restants. Malgré la suppression des logements existants et l'application du recours à l'expropriation, l'opération globale prévoit la création de l'habitat ce qui rend l'impact négatif sur la population relativement faible en résumé.



La commune de Gaillard a connu une baisse progressive des acquisitions jusqu'en 2024. Si l'évolution des acquisitions totales annuelles témoigne de quelques variations, entre 1 et 29 transactions par an, la moyenne des acquisitions réalisées entre 2017 et 2024 est de 15 biens principaux privatifs (avec leurs caves associées), soit 7 % du total de la copropriété.

Dans la continuité du rythme actuel, la commune de Gaillard devrait effectuer généralement à minima 19 acquisitions par an afin de garder un rythme soutenu.

Etant légèrement au-dessus de la moyenne actuelle et en assurant ce rythme dans l'avenir, l'obtention de la totalité des lots ne serait théoriquement pas atteinte avant 2030 (par une croissance linéaire). Cette projection dessinerait un scénario de mise en œuvre opérationnelle du projet d'aménagement « Les Feux Follets / Libération » dans seulement 5 à 6 ans.

Par ailleurs, il est actuellement estimé que l'acquisition de la totalité des lots est techniquement irréaliste compte tenu de l'impossibilité de vente par certains copropriétaires. En conséquence, une saturation de cette procédure serait attendue après 2027.

Ainsi, la commune de Gaillard stagnerait sur un plateau d'entre environ 80 à 85% des lots au total, sans obtenir finalement la maîtrise foncière totale de ce tènement privé.

Ainsi, malgré la mise en œuvre de ces leviers, le rythme d'acquisition n'est pas suffisamment dynamique pour une maîtrise foncière proche. La stratégie d'acquisition à l'amiable ne représente qu'un moyen faible vis-à-vis du nombre de lots encore à acquérir. En suivant l'objectif d'une maîtrise foncière totale du site « Les Feux Follets », l'acquisition intégrale des lots est uniquement atteignable par la voie expropriation des derniers lots restants.

Néanmoins, l'inconvénient engendré par l'expropriation des derniers propriétaires sera compensé par le relogement mais également par la création de logements dans le cadre du projet.

Afin de pouvoir maîtriser l'ensemble des lots fonciers de la copropriété et d'établir une propriété seule, dans l'objectif de faciliter le champ d'intervention, une expropriation des lots restants dans la copropriété est indispensable. Secteur stratégique pour le futur aménagement dans le centre de Gaillard, l'obtention de la maîtrise foncière sur la copropriété par la collectivité, via la voie d'expropriation, supprimerait les obstacles liés aux copropriétaires réticents (estimés à environ 15 à 20 % de la totalité), injoignables ou opposés à la requalification du site « Les Feux Follets ».

En mettant en perspective les efforts de la commune de Gaillard dans les acquisitions déjà effectuées pendant huit ans, le nombre des lots encore à acquérir reste relativement faible vis-à-vis de la totalité de la copropriété. La part restante des lots à acquérir à l'amiable devrait encore diminuer dans les prochains mois et donc limiter considérablement le nombre de lots à exproprier.

Suite à des acquisitions déjà effectuées, il est également important à noter que l'état général et sanitaire des logements est très dégradé et souvent inhabitable sans intervention de travaux importants. En conséquence, la commune de Gaillard est actuellement propriétaire dans la copropriété « Les Feux Follets » d'un parc de logements dévastés et insécurisés avec impossibilité d'usage sans considérables dépenses publiques supplémentaires.

5.5.) Réalisation des équipements publics au bénéfice des usagers

Dans le cadre de cette opération d'aménagement multi-sites, le projet prévoit la démolition/reconstruction de la crèche municipale et la création d'une maison d'assistance maternelle neuve. La démolition et reconstruction des équipements publics existants constitue des éléments majeurs d'un projet d'intérêt général s'appuyant sur une déclaration d'utilité publique.

La structure de la crèche, actuellement vieillissante, ne répond plus aux normes de confort, de sécurité et d'accessibilité. Concernant la construction d'une nouvelle crèche,

elle permettrait de diversifier l'offre et de proposer un cadre moderne, sécurisé, et adapté aux besoins actuels des enfants et des familles. Quant à la MAM cette structure joue un rôle clé dans l'accueil des jeunes enfants, en offrant un espace propice à leur développement. Leur rénovation ou reconstruction permet de compléter et renforcer le service public par un nouvel équipement, en conformité avec les dernières normes pédagogiques et sanitaires.

De manière générale, la modernisation/création des deux équipements municipaux contribuent à l'amélioration des conditions de vie d'accueil des établissements, à la mixité sociale et l'égalité des chances vis-à-vis de la cohésion sociale sur le territoire de Gaillard, à la pérennisation des emplois directs et indirects liés à l'exploitation des deux équipements, à l'amélioration de l'attractivité des deux sites « Les Feux Follets » et « Libération en renforçant leur caractère multifonctionnel requalifiant le cadre de vie des citoyens.

5.6.) Absence de sensibilité environnementale des deux sites de projet

Malgré la présence d'un ensemble végétal sur les sites « Les Feux Follets » et « Libération », les secteurs respectifs et le projet dans son ensemble ne disposent d'aucune sensibilité environnementale. Le pré-diagnostic écologique et inventaire « faune-flore-habitat », en date du 09 juillet 2024, conclue que les enjeux respectifs liés à la faune, flore et à l'habitat sont nuls ou faibles.

Thématique	Enjeu			
	Nul	Faible	Modéré	Fort
Protections réglementaires et données d'inventaires	X			
Habitats naturels		X		
Flore	X			
Faune		X		
Habitats d'espèce		X		
Continuités et fonctionnalités écologiques	X			

Le tableau ci-dessus présente la synthèse des enjeux de biodiversité observés sur les secteurs de projet (cf. page 32, diagnostic « faune-flore-habitat » Mont'Alpe 31/07/2024).

Selon ce diagnostic, aucune structure faunistique ou floristique contribuant à la trame verte et bleue n'est présente sur les deux sites. La présence du talus végétalisé entre le tènement privé de la copropriété « Les Feux Follets » et le tènement public des équipements municipaux ne représente pas une sensibilité particulière quant à l'aménagement et au terrassement sur ce site lors de la démolition et construction nouvelle. L'arbre existant sur le site « Libération » est actuellement classé au titre de l'ancien article L.130-1 du Code de l'Urbanisme (arbre isolé de qualité).

La commune de Gaillard incitera les candidats à la concession d'aménagement à valoriser le sujet végétal dans la limite des contraintes économiques et techniques. De manière générale, des préconisations écologiques seront à intégrer dans l'opération.

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

En synthèse, il ressort de l'ensemble de ces éléments que le projet de la commune de Gaillard ne porte pas d'atteinte excessive au droit de propriété au regard de l'intérêt que cette opération présente. Dans le même sens, le coût financier de l'opération, tel qu'estimé en pièce 5 du présent dossier (appréciation sommaire des dépenses), n'est pas excessif au regard de l'intérêt essentiel du projet à l'échelle de la commune de Gaillard.

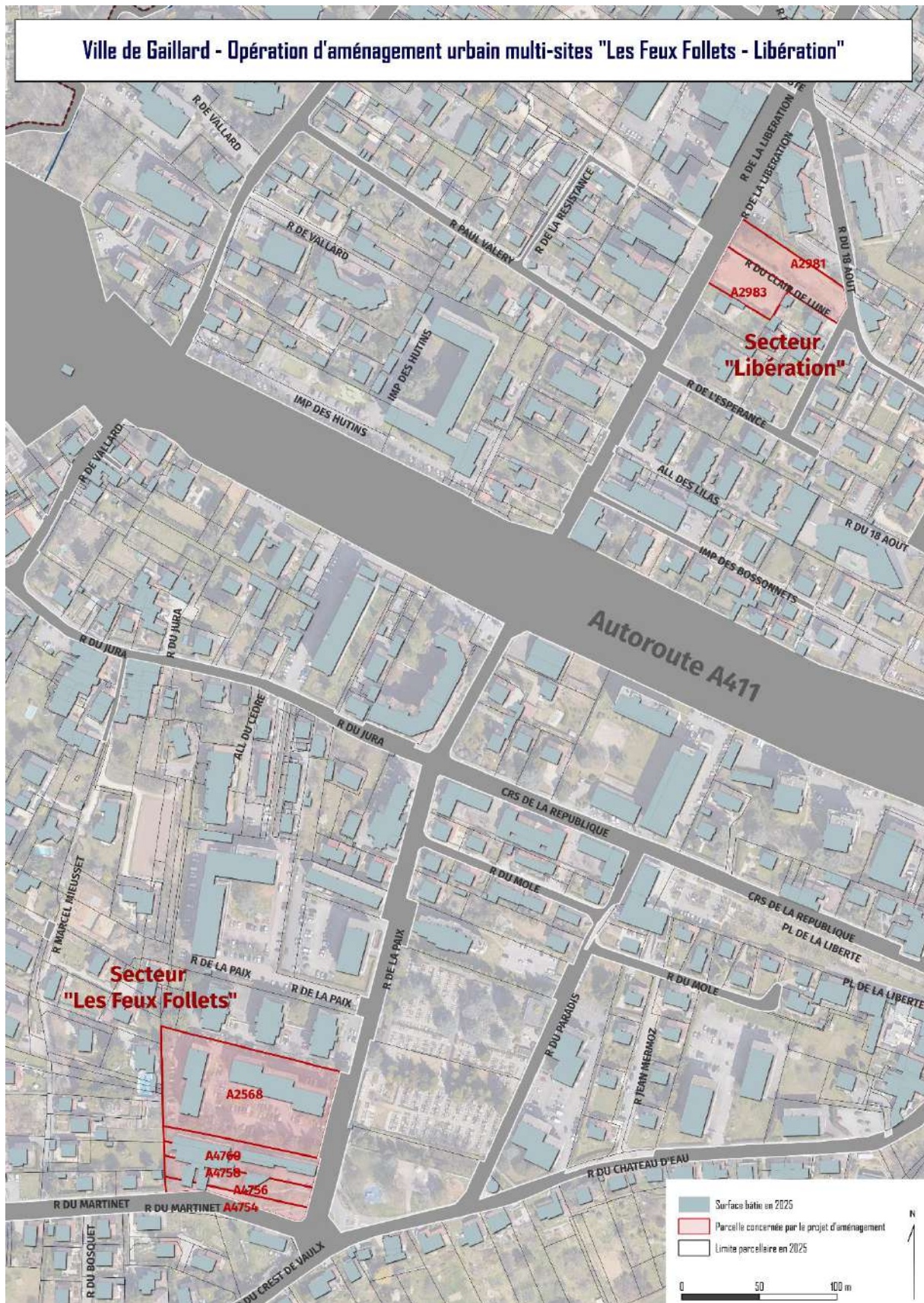
Dossier de demande de Déclaration d'Utilité Publique

Dossier d'enquête publique préalable
à la Déclaration d'Utilité Publique
valant mise en compatibilité du PLU

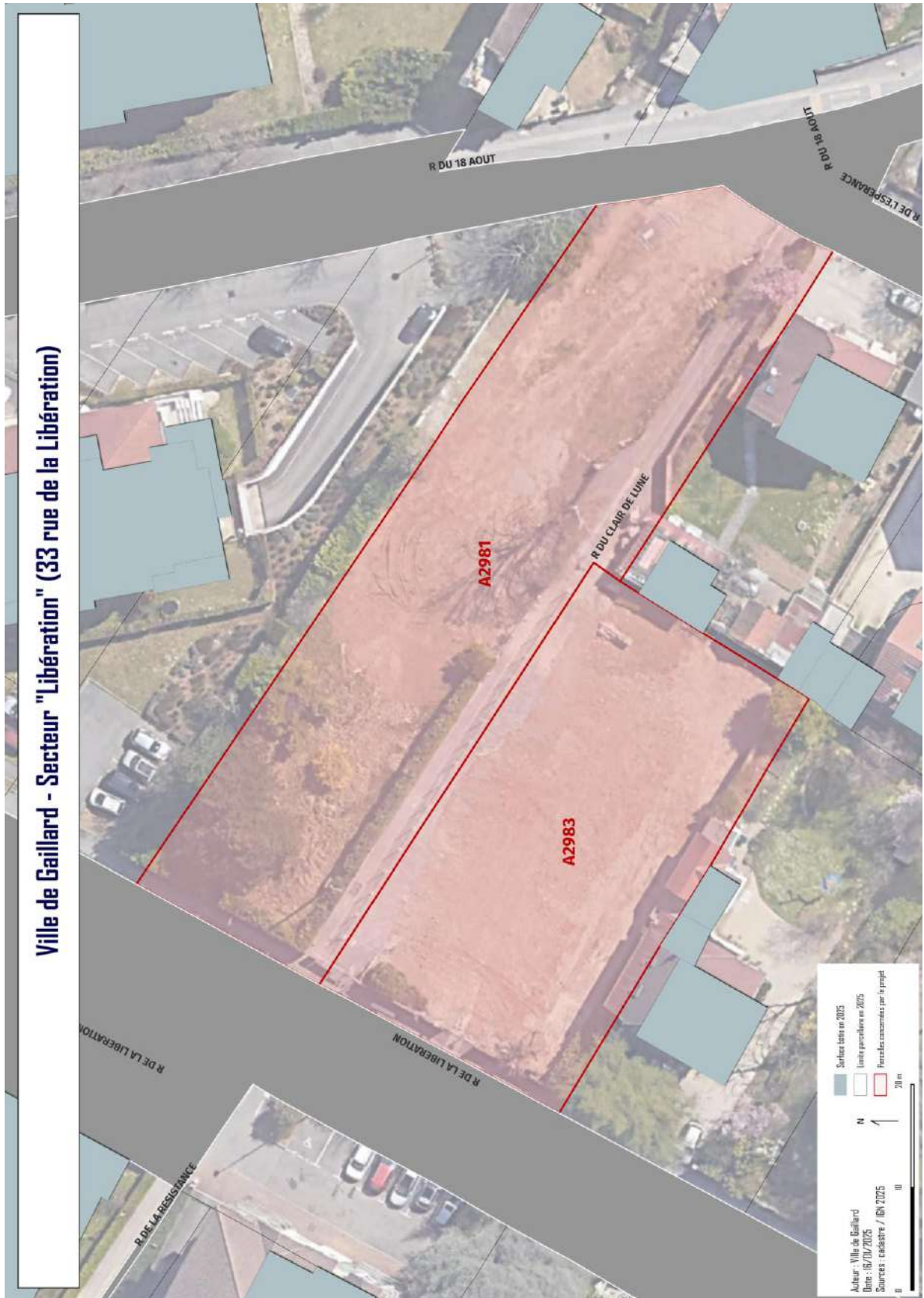
PIECE II : PLAN DE SITUATION

Mairie de Gaillard
Service Urbanisme-Foncier
Date : 31 mars 2025

Référent : Phillip PRATZAS – chef de projet / responsable foncier







Dossier de demande de Déclaration d'Utilité Publique

Dossier d'enquête publique préalable
à la Déclaration d'Utilité Publique
valant mise en compatibilité du PLU

PIECE III : PLAN GENERAL DES TRAVAUX

Mairie de Gaillard
Service Urbanisme-Foncier
Date : 31 mars 2025

Référent : Phillip PRATZAS – chef de projet / responsable foncier

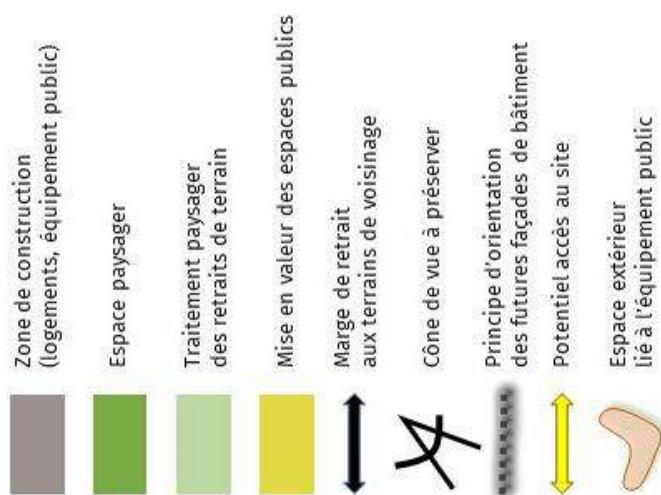
1) PLAN GENERAL DES TRAVAUX – SITE « LES FEUX FOLLETS »

Gabarit des futurs bâtiments : environ R+3 – R+4+a



Opération d'aménagement urbain multi-sites
 « Les Feux Follets – Libération »

Secteur : « Les Feux Follets »



2) PLAN GENERAL DES TRAVAUX – SITE « LIBERATION »

Gabarit des futurs bâtiments : environ R+3 – R+4



Opération d'aménagement urbain multi-sites
 « Les Feux Follets – Libération »

Secteur : « Libération »

Zone de construction
 (logements, équipement public)

Espace paysager

Traitement paysager
 des retraits de terrain

Marge de retrait
 aux terrains de voisinage

Cheminement doux à créer

Principe d'orientation
 des futures façades de bâtiment

Potentiel accès au site

Espace extérieur
 lié à l'équipement public



Dossier de demande de Déclaration d'Utilité Publique

Dossier d'enquête publique préalable
à la Déclaration d'Utilité Publique
valant mise en compatibilité du PLU

**PIECE IV : CARACTERISTIQUES GENERALES
DES OUVRAGES LES PLUS IMPORTANTS**

Mairie de Gaillard
Service Urbanisme-Foncier
Date : 31 mars 2025

Référent : Phillip PRATZAS – chef de projet / responsable foncier

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 m² 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 m² 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 complètera 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 m² 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 m² 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

Dossier d'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique valant mise en compatibilité du PLU
Pièce IV : Caractéristiques générales des ouvrages les plus importants

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 m². 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.

Dossier de demande de Déclaration d'Utilité Publique

Dossier d'enquête publique préalable
à la Déclaration d'Utilité Publique
valant mise en compatibilité du PLU

PIECE V : APPRECIATION SOMMAIRE DES DEPENSES

Mairie de Gaillard
Service Urbanisme-Foncier
Date : 31 mars 2025

Référent : Phillip PRATZAS – chef de projet / responsable foncier

1. APPRECIATION SOMMAIRE DES DEPENSES

En référence à la notice explicative (pièce 1 du dossier), l'opération dans son montage actuel générera des coûts d'acquisitions foncières importants afin que la collectivité puisse obtenir la maîtrise foncière. A ce sujet, des frais supplémentaires, engendrés par des potentiels recours, sont à prendre en compte également.

En plus de ces dépenses publiques d'acquisitions foncières des lots qui sont actuellement estimées à environ 8 millions €, d'autres seront à effectuer quant à la livraison des équipements publics neufs. Concernant les acquisitions foncières, l'avis de la Direction Départementale des Finances Publiques de la Haute-Savoie (DDFIP) a été rendu le 12 novembre 2024 sous les références suivantes, Réf DS : 20851447 et Réf OSE : 2024-74133-80748. Un descriptif sommaire des dépenses globales se trouve ci-dessous :

1) ESTIMATION DES RECETTES DE L'OPERATION	
1.1. Cession des sites de projet	7 100 000 €
1.2. Taxe d'aménagement	800 000 €
1.3. Subventions	Montant inconnu à ce stade
Sous-total	7 900 000 €
2) ESTIMATION DES COÛTS DE L'OPERATION	
2.1. Acquisitions foncières réalisées	3 700 000 €
2.2. Acquisitions foncières futures	4 110 000 €
2.3. Acquisition post-opération d'ensemble (VEFA crèche / MAM)	3 300 000 €
2.4. Relogement (avec sécurisation active)	240 000 €
2.5. Frais divers (notaire, procédures d'expulsion, études préalables, etc.)	1 440 000 €
Sous-total	12 790 000 €
BILAN ESTIMATIF DES COÛTS DE L'OPERATION « LES FEUX FOLLETS – LIBERATION »	- 4 890 000 €

Dossier de demande de Déclaration d'Utilité Publique

Dossier d'enquête publique préalable
à la Déclaration d'Utilité Publique
valant mise en compatibilité du PLU

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

Mairie de Gaillard
Service Urbanisme-Foncier
Date : 31 mars 2025

Référent : Phillip PRATZAS – chef de projet / responsable foncier

1) NOTE DE PRESENTATION

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

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

Coordonnées du Maître d'ouvrage

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

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

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

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

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

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

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

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

- 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'obtenir la maîtrise foncière du second site « Les Feux Follets » et est propriétaire de 103 logements et 7 garages, soit environ 51 % des biens de la copropriété en février 2025.

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

L'opération d'aménagement urbain multi-sites a fait l'objet d'une demande d'évaluation au cas par cas en application de **l'article R. 122-3-1 du Code de l'Environnement** (demande enregistrée sous le numéro n°2024-ARA-KKP-5310). L'autorité chargée de l'examen au cas par cas a rendu sa décision le 9 septembre 2024 et a conclu que le projet de redynamisation d'une centralité urbaine sur les secteurs des Feux Follets et de Libération n'est pas soumis à une évaluation environnementale en application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du code de l'environnement.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

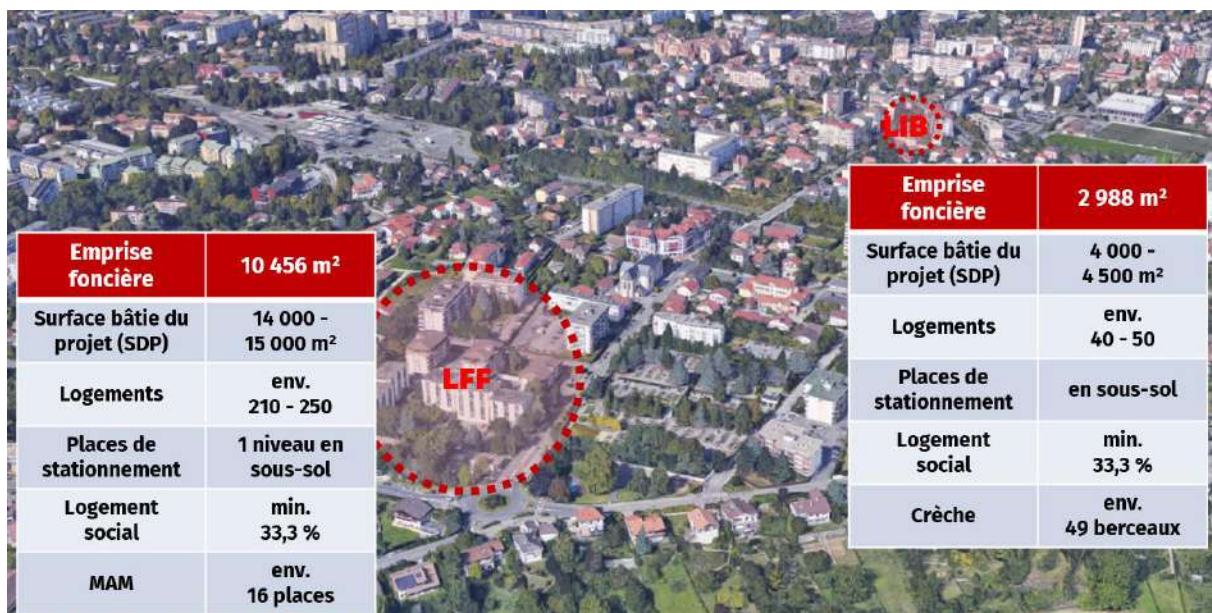
2° Après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, dans les autres cas. »

Présentation des caractéristiques les plus importantes du projet

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

- **Intervention** : démolition intégrale des bâtiments existants et reconstruction (immeubles collectifs à usage d'habitation et équipements publics)
- **Modalités de réalisation de l'opération envisagées à ce stade** : concession d'aménagement
- **Logements** : construction d'environ 250 à 300 unités tenant compte de la règle des trois tiers du PLH d'Annemasse Agglo de 2023 (logement « locatif social », « abordable », « libre »)
- **Équipements publics** : création d'une maison d'assistance maternelle (MAM) sur le site LFF, délocalisation et construction d'une nouvelle crèche municipale (49 berceaux au total) sur le site LIB
- **Forme urbaine** : îlot urbain perméable (18 000 m² 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 maîtrise foncière acquise

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



Dossier d'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique valant mise en compatibilité du PLU
 Annexe VII : Note de présentation (coordonnées, plan, programme, objet de l'enquête, résumé du projet)

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

A) Le secteur LFF : « Les Feux Follets »

B) Le secteur LIB : « Libération »



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

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

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

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

Dossier d'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique valant mise en compatibilité du PLU
 Annexe VII : Note de présentation (coordonnées, plan, programme, objet de l'enquête, résumé du projet)

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

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

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

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

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

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

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

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

Dossier de demande de Déclaration d'Utilité Publique

Dossier d'enquête publique préalable
à la Déclaration d'Utilité Publique
valant mise en compatibilité du PLU

PIECE VIII : BILAN DE LA CONCERTATION

Mairie de Gaillard
Service Urbanisme-Foncier
Date : 31 mars 2025

Référent : Phillip PRATZAS – chef de projet / responsable foncier

REDYNAMISATION D'UNE CENTRALITE URBAINE

Aménagement global des secteurs
« Les Feux Follets » - « Libération »

BILAN DE LA CONCERTATION

Décembre 2024

PROJET URBAIN « LES FEUX FOLLETS – LIBERATION » – Bilan de la concertation

MAIRIE DE GAILLARD
Cours de la République
BP 36 - 74240 Gaillard

SOMMAIRE

0	Préambule	page 3
1	Projet urbain « Les Feux Follets – Libération »	page 4
2	Déroulé de la concertation réglementaire	page 9
3	Synthèse thématique des avis des participants	page 22
4	Enseignements de la concertation	page 44
5	Annexes	page 47

PROJET URBAIN « LES FEUX FOLLETS – LIBERATION » – Bilan de la concertation

MAIRIE DE GAILLARD
Cours de la République
BP 36 - 74240 Gaillard

0. PREAMBULE

Le présent document a vocation à établir le bilan de la concertation réglementaire sur le projet urbain « Les Feux Follets – Libération » porté par la commune de Gaillard.

Il est établi à partir de l'ensemble des apports récoltés entre le 9 septembre et 25 octobre 2024 via le registre numérique accompagnant la page dédiée de présentation du projet sur le site internet de la commune de Gaillard, le registre papier disposé à l'hôtel de ville et les expressions associées aux deux réunions publiques organisées à l'espace Louis Simon par la mairie.

Le bilan de la concertation est décomposé en quatre parties :

- présentation du projet et de son historique
- rappel du cadre et des modalités de la concertation mises à la disposition de la population
- présentation d'une analyse quantitative et qualitative des contributions par grandes thématiques
- enseignement de la concertation et conclusion

Des annexes viennent compléter le document.

Les contributions sont anonymes et regroupées par connexité. Les éclairages et éléments de réponse apportés par la commune ont été regroupés et signalés par l'icône ➡.

PROJET URBAIN « LES FEUX FOLLETS – LIBERATION » – Bilan de la concertation

MAIRIE DE GAILLARD
Cours de la République
BP 36 - 74240 Gaillard

SOMMAIRE

0 Préambule

1 Projet urbain « Les Feux Follets – Libération »

2 Déroulé de la concertation réglementaire

3 Synthèse thématique des avis des participants

4 Enseignements de la concertation

5 Annexes

PROJET URBAIN « LES FEUX FOLLETS – LIBERATION » – Bilan de la concertation

1. PROJET URBAIN « LES FEUX FOLLETS – LIBERATION »

Le projet en résumé

La copropriété « Les Feux Follets » comprend 199 logements, principalement des studios de petite taille. Souffrant d'un vieillissement et d'une dégradation importante des bâtiments, la copropriété est aujourd'hui une des plus dégradées du département de la Haute-Savoie.

Marquée par une défaillance de gestion et financière ainsi que par une délinquance urbaine, la copropriété « Les Feux Follets » est sujette à de nombreux dysfonctionnements qui ont amené la commune de Gaillard à acquérir des appartements depuis 2018. En septembre 2024, la collectivité est propriétaire de 99 logements et de 5 garages, soit environ 49% de la copropriété « Les Feux Follets », après une dépense publique d'environ 4 millions €.

Dans ce contexte, la commune de Gaillard souhaite engager un aménagement urbain sur deux secteurs :

- **« Les Feux Follets »** : copropriété privée dégradée et bâtiments communaux attenants situés au 2 rue du Martinet
- **« Libération »** : friche urbaine inoccupée composée de deux parcelles, situées au 33 rue de la Libération qui constituent un axe structurant entre le Nord et le Sud de la commune (celle-ci étant coupée par l'autoroute A411 qui conduit à Genève). Cette rue se prolonge avec la rue de la Paix vers le Sud et constitue un axe viaire en ligne droite.

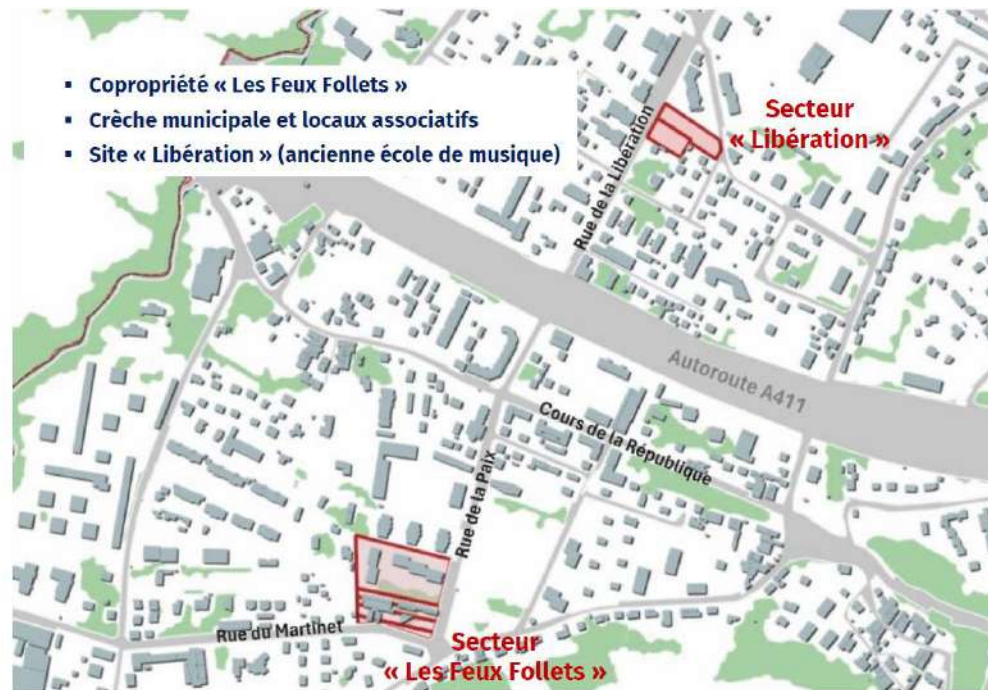
PROJET URBAIN « LES FEUX FOLLETS – LIBERATION » – Bilan de la concertation

1. PROJET URBAIN « LES FEUX FOLLETS – LIBERATION »

Le projet en résumé (suite)

Ce projet d'aménagement urbain multi-sites est un levier pour dynamiser le fonctionnement urbain et social de ces secteurs qui bordent tous les deux l'axe constitué par la rue de la Libération et la rue de la Paix.

Localisation des deux sites de projet



PROJET URBAIN « LES FEUX FOLLETS – LIBERATION » – Bilan de la concertation

1. PROJET URBAIN « LES FEUX FOLLETS – LIBERATION »

Le contexte historique et territorial

A partir de 2017, l'Etat et la commune de Gaillard ont été confrontés à une montée des signalements de délinquance urbaine et de dégradation des espaces intérieurs comme extérieurs et des équipements communs de la copropriété « Les Feux Follets », tels que des incendies, accumulations de déchets ou la présence des marchands de sommeil.

Pour faire suite à l'engagement de l'Etat et d'Annemasse Agglo dans la réalisation des diagnostics techniques, financier et sanitaire de la copropriété « Les Feux Follets », l'Agence Régionale de Santé (ARS) a réalisé une étude sanitaire. Confrontée à des enjeux de sécurité publique, la commune de Gaillard a cherché à intervenir dans la copropriété par des acquisitions de logements et dans le but de pacifier et sécuriser les lieux.

En parallèle de la démarche d'acquisition des logements, la commune de Gaillard a engagé, depuis 2022, des réflexions sur le devenir de la copropriété et le potentiel d'intégration de celle-ci, dans un projet d'aménagement d'ensemble comprenant, en complément du secteur « Les Feux Follets», le secteur « Libération » permettant de faciliter la mise en œuvre et le phasage de l'opération.

PROJET URBAIN « LES FEUX FOLLETS – LIBERATION » – Bilan de la concertation

1. PROJET URBAIN « LES FEUX FOLLETS – LIBERATION »

Les premières intentions du projet

Afin de mettre en œuvre ces objectifs, les premières intentions de projet sont les suivantes :

- conclusion d'une **concession d'aménagement** pour réaliser cette opération d'aménagement urbain
- **recours à une procédure d'expropriation** afin d'acquérir et de maîtriser les lots de la copropriété « Les Feux Follets » non encore détenus par la commune de Gaillard
- **démolition**, après acquisition de tous les lots, **des bâtiments de la copropriété « Les Feux Follets » et des bâtiments communaux du secteur (crèche, épicerie solidaire, billard club)**
- **conception et réalisation d'un projet d'aménagement d'ensemble sur les deux secteurs** en intégrant une nouvelle crèche et des logements libres, maitrisés et sociaux

PROJET URBAIN « LES FEUX FOLLETS – LIBERATION » – Bilan de la concertation

MAIRIE DE GAILLARD
Cours de la République
BP 36 - 74240 Gaillard

SOMMAIRE

- 0 Préambule
- 1 Projet urbain « Les Feux Follets – Libération »
- 2 Déroulé de la concertation réglementaire**
- 3 Synthèse thématique des avis des participants
- 4 Enseignements de la concertation

- 5 Annexes

PROJET URBAIN « LES FEUX FOLLETS – LIBERATION » – Bilan de la concertation

2. DEROULE DE LA CONCERTATION REGLEMENTAIRE

Le contexte réglementaire

La concertation conduite du 9 septembre au 25 octobre 2024 a été engagée par la commune de Gaillard, au titre de l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme relatif à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement.

Les objectifs poursuivis

La délibération du conseil municipal de la ville de Gaillard, prise le 08 juillet 2024, fixe les objectifs de la concertation :

- **Politique Locale de l'habitat :**
 - lutte contre l'habitat dégradé
 - création de logements répondant aux besoins de la population

- **Urbanisme :**
 - dynamisation du deuxième axe structurant de la ville : axe « rue de la Libération / de la Paix »
 - mixité fonctionnelle avec nouvelle crèche et logements
 - amélioration de la sécurité publique

- **Environnement :**
 - suppression de passoires énergétiques
 - création de bâtiments performants intégrant éventuellement des dispositifs de production d'énergie renouvelable

- **Equipements collectifs :**
 - démolition de la crèche actuelle pour la construction d'une nouvelle crèche sur le secteur « Libération »

PROJET URBAIN « LES FEUX FOLLETS – LIBERATION » – Bilan de la concertation

MAIRIE DE GAILLARD
Cours de la République
BP 36 - 74240 Gaillard

2. DEROULE DE LA CONCERTATION REGLEMENTAIRE

Les modalités d'information et de concertation

Conformément aux objectifs et modalités de concertation préalablement délibérés, les dispositifs suivants ont été mis en œuvre :

- organiser deux réunions publiques minimum
 - créer une page dédiée sur le site internet de la commune (<https://www.gaillard.fr/>) permettant l'accès au dossier de la concertation et à ses évolutions
 - mettre à disposition en mairie pendant les heures d'ouverture d'un dossier de concertation, qui sera complété au fur et à mesure de la procédure
 - tenir un registre numérique et un registre papier en mairie sur lesquels des remarques, questions, propositions et observations du public seront consignées
- La délibération de la concertation est présentée en annexe.

PROJET URBAIN « LES FEUX FOLLETS – LIBERATION » – Bilan de la concertation

2. DEROULE DE LA CONCERTATION REGLEMENTAIRE

L'information du public

Plusieurs outils de communication ont été créés et publiés afin de permettre aux participants de comprendre les objectifs et enjeux du projet, de participer aux réunions publiques et de pouvoir s'exprimer et contribuer.

Site internet

Une page dédiée sur le site internet de la commune (<https://www.gaillard.fr/>) a été créée. Cette page a été actualisée et enrichie tout au long de la concertation avec notamment :

- une présentation du contexte historique et territorial du projet
- un portrait des sites « Les Feux Follets » et « Libération »
- les constats et enjeux de l'opération ainsi que les orientations de l'opération soumises à concertation
- un registre numérique permettant aux participants de s'exprimer
- des informations précises sur les lieux et horaires des différentes réunions publiques

Page internet dédiée au projet « Les Feux-Follets – Libération »



PROJET URBAIN « LES FEUX FOLLETS – LIBERATION » – Bilan de la concertation

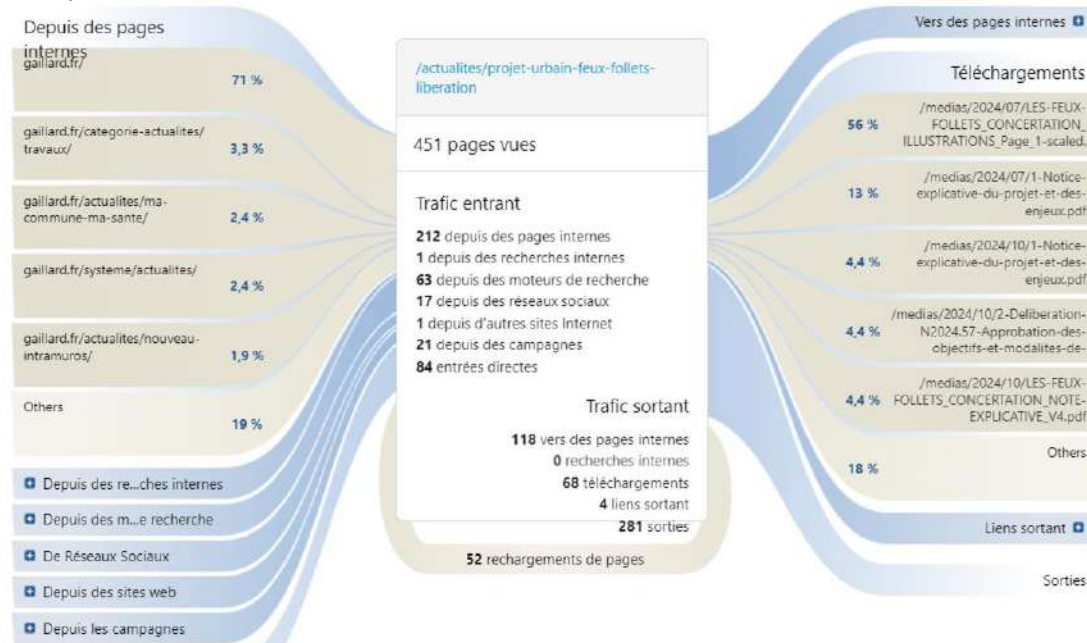
2. DEROULE DE LA CONCERTATION REGLEMENTAIRE

L'information du public (suite)

Fréquentation du site Internet

L'espace dédié au projet urbain sur le site internet de la ville de Gaillard a été vue 451 fois pendant la durée de la concertation

Analyse de trafic du site internet de la ville de Gaillard



➤ Les pages Internet dédiées à la concertation sont présentées en annexe.

PROJET URBAIN « LES FEUX FOLLETS – LIBERATION » – Bilan de la concertation

2. DEROULE DE LA CONCERTATION REGLEMENTAIRE

L'information du public (suite)

Notice explicative

Il a été proposé au public un dossier d'information de 31 pages en format A4, organisé en six parties :

- contexte historique et territorial
- portrait du site « Les Feux Follets » et de la copropriété
- portrait du site « Libération »
- constats et enjeux de l'opération
- orientations de l'opération
- conclusion et perspectives

La commune de Gaillard a réalisé ce dossier de concertation pour présenter de façon détaillée les sites accueillant le projet, les enjeux et objectifs et les orientations du projet.

Les habitants et personnes concernées ont pu consulter ce dossier en version papier aux horaires d'ouverture habituels de la mairie de la commune de Gaillard. Il était également consultable sur le site internet de la commune de Gaillard.

➤ La notice explicative est consultable en annexe.



MAIRIE DE GAILLARD
Cours de la République
BP 36 - 74240 Gaillard

PROJET URBAIN « LES FEUX FOLLETS – LIBERATION » – Bilan de la concertation

2. DEROULE DE LA CONCERTATION REGLEMENTAIRE

L'information du public (suite)

Réseaux sociaux de la commune de Gaillard

La commune de Gaillard a relayé l'information sur le lancement, puis l'actualité de la concertation via les réseaux sociaux Facebook, Instagram et X (Twitter) de la commune de Gaillard, totalisant 5 publications chacun sur la durée de la concertation. Les dates et horaires des deux réunions publiques ont également été diffusés sur les réseaux sociaux.

L'annonce de la première réunion publique a été vue 440 fois sur Instagram, dont environ la moitié par une audience d'une tranche d'âge des 25 - 44 ans.

L'annonce de la deuxième réunion publique a été vue 2 132 fois sur Facebook, dont environ la moitié par une audience d'une tranche d'âge des 25 - 44 ans.

- Les principales publications sont disponibles en annexe.



Réseaux sociaux de la Ville



PROJET URBAIN « LES FEUX FOLLETS – LIBERATION » – Bilan de la concertation

2. DEROULE DE LA CONCERTATION REGLEMENTAIRE

L'information du public (suite)

Affichages papier et numériques

Pour annoncer les réunions publiques, la commune de Gaillard a réalisé :

- 12 affiches papier dans les points stratégiques de la commune de Gaillard (mairie, crèche, épicerie solidaire, billard club, copropriétés voisines)
 - 3 points d'affichage avec panneau d'affichage dynamique sur la commune de Gaillard
 - 4 panneaux lumineux d'information de la commune de Gaillard
- Des photographies des affiches, points d'affichages et panneaux lumineux se trouvent en annexe.

MAIRIE DE GAILLARD
Cours de la République
BP 36 - 74240 Gaillard

Affiche papier en mairie



Panneaux lumineux



Panneaux d'affichage dynamique



PROJET URBAIN « LES FEUX FOLLETS – LIBERATION » – Bilan de la concertation

Mairie de Gaillard
Cours de la République
BP 36 - 74240 Gaillard

2. DEROULE DE LA CONCERTATION REGLEMENTAIRE

L'information du public (suite)

Article Le Messager

Gaillard : la concertation s'ouvre sur le projet urbain Feux Follets-Libération

Dans le cadre de la consultation publique pour le projet urbain Feux Follets-Libération, la Ville de Gaillard organise une réunion publique le mercredi 9 septembre à 19h à l'espace Louis-Simon. Le bilan de la concertation sera présenté au conseil municipal fin 2024 ou début 2025.



Gaillard Au cœur du projet urbain de la copropriété des Feux Follets

Mardi 9 septembre, une dizaine d'habitants ont participé à la concertation publique sur le projet urbain Feux Follets-Libération. Les participants ont pu échanger avec les élus de la ville et les représentants de la ville de Gaillard.

Le projet urbain Feux Follets-Libération vise à transformer un ancien site industriel en une zone résidentielle et commerciale. La concertation a permis de recueillir les avis des habitants et de les intégrer dans le projet.

Retombées médiatiques

Les relations presse ont permis d'obtenir :

- Deux retombées médiatiques sur le Dauphiné, entre le 9 septembre 2024 et le 25 octobre 2024 : ces deux articles ont relayé les principales modalités de la concertation dont les deux dates de réunions publiques
- Une retombée médiatique sur le Messager, le 30 septembre 2024 avec un article relayant les principales modalités de la concertation et décrivant les deux secteurs (« Les Feux Follets » et « Libération ») intégrés dans le projet urbain
- Les articles de presse sont consultables en annexe.

Article Dauphiné

Gaillard • Rénovation urbaine : concertation et réunion publique

Dans le cadre d'un projet urbain sur le site de la copropriété des Feux-Follets et celui de l'ancienne école de musique avenue de la Libération, la ville de Gaillard associe la population à une concertation publique, du 9 septembre au 25 octobre. Les objectifs et le calendrier de la concertation seront présentés lors de la première réunion publique le mercredi 11 septembre à 19 heures à l'espace Louis-Simon, salle Duvanel, au rez-de-chaussée.

PROJET URBAIN « LES FEUX FOLLETS – LIBERATION » – Bilan de la concertation

2. DEROULE DE LA CONCERTATION REGLEMENTAIRE

Le recueil des avis des participants

Afin de favoriser les échanges avec le public et le recueil des avis, la commune de Gaillard a mis en œuvre, conformément à la délibération, différentes actions :

Réunions publiques

Deux réunions publiques ont été organisées au total :

- **une première réunion publique a été organisée mercredi, le 11 septembre 2024 à 19h00 à l'espace Louis Simon – durée de 1h30**
personnes présentes : 92 personnes

Cette première réunion publique a permis de partager avec les participants :

- la concertation : l'objet, les objectifs et les modalités de la concertation
- l'historique du site « Les Feux Follets »
- la présentation des deux sites « Les Feux Follets » et « Libération »
- les objectifs et enjeux du projet d'aménagement d'ensemble



Réunion publique à l'espace Louis Simon

A la suite de cette présentation, la commune de Gaillard a invité les participants, via un temps de questions/réponses, à s'exprimer sur la présentation du projet - **47 expressions orales** ont été recensées.

➤ Le document support à la réunion publique N°1 est consultable en annexe.

PROJET URBAIN « LES FEUX FOLLETS – LIBERATION » – Bilan de la concertation

2. DEROULE DE LA CONCERTATION REGLEMENTAIRE

Réunions publiques (suite)

- **une deuxième réunion publique a été organisée mercredi, le 9 octobre 2024 à 19h00 à l'espace Louis Simon – durée de 1h30**
personnes présentes : 47 personnes

Cette deuxième réunion publique a permis de partager avec les participants :

- rappel des objectifs et modalités de la concertation
- rappel de l'historique « Les Feux Follets », de la présentation des deux sites (« Les Feux Follets » et « Libération ») et des objectifs et enjeux du projet
- orientations d'aménagement « Les Feux Follets - Libération »



Réunion publique à l'espace Louis Simon

A la suite de cette présentation, la commune de Gaillard a invité les participants, via un temps de questions/réponses, à s'exprimer sur la présentation du projet - **33 expressions orales** ont été recensées.

Les échanges menés lors des deux réunions publiques ont été le vecteur de participations quantitativement les plus importants avec 80 expressions orales.

- Le document support à la réunion publique N°2 est consultable en annexe.

PROJET URBAIN « LES FEUX FOLLETS – LIBERATION » – Bilan de la concertation

2. DEROULE DE LA CONCERTATION REGLEMENTAIRE

Des contributions écrites sur des registres papier et numérique

Des registres numérique et papier ont été mis en place à partir du 9 septembre 2024 et clôturés le 25 octobre 2024 :

- en version papier via un espace dédié en mairie, accessible aux horaires d'ouverture - **1 contribution écrite a été formulée**
 - en version numérique via l'espace en ligne sur : <https://www.gaillard.fr/> - **42 expressions écrites** ont été formulées, de la part de **7 contributions écrites**
- Les contributions des registres numérique et papier sont consultables en annexe.

Registre papier en mairie



Registre numérique du site internet

Screenshot of the online consultation form on the Gaillard website. The form is titled 'Concertation : votre avis' and includes fields for Name, Address, Telephone, and Email. There is also a large text area for comments and a 'Prière de lire' section with a link to the project information.

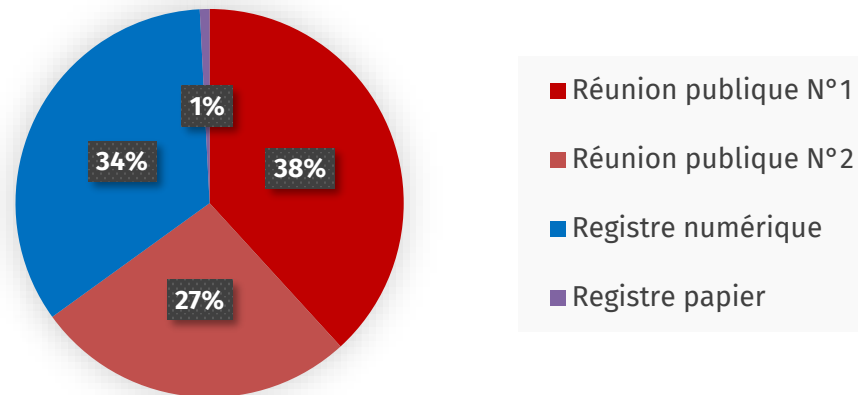
PROJET URBAIN « LES FEUX FOLLETS – LIBERATION » – Bilan de la concertation

2. DEROULE DE LA CONCERTATION REGLEMENTAIRE

Le recueil des avis des participants

Sur **153 avis des participants**, plus des deux tiers ont été exprimés lors des réunions publiques. La première réunion publique a été le vecteur de participation quantitativement le plus important avec **47 prises de parole**, tout comme le registre numérique avec **42 expressions reçues**.

Part des avis des participants par modalité d'intervention



PROJET URBAIN « LES FEUX FOLLETS – LIBERATION » – Bilan de la concertation

MAIRIE DE GAILLARD
Cours de la République
BP 36 - 74240 Gaillard

SOMMAIRE

- 0 Préambule
- 1 Projet urbain « Les Feux Follets – Libération »
- 2 Déroulé de la concertation réglementaire
- 3 Synthèse thématique des avis des participants**
- 4 Enseignements de la concertation
- 5 Annexes

PROJET URBAIN « LES FEUX FOLLETS – LIBERATION » – Bilan de la concertation

3. SYNTHÈSE THÉMATIQUE DES AVIS DES PARTICIPANTS

Préambule

Pour l'analyse des contributions, la commune de Gaillard a considéré qu'une contribution pouvait exprimer plusieurs expressions, en lien avec les différentes thématiques : chaque expression est prise en compte dans l'analyse.

Les contributions se sont distinguées par des apports thématiques relativement différents, selon qu'elles aient été soumises à l'écrit ou à l'oral. C'est pourquoi l'analyse qualitative de ces échanges a été réalisée suivant une dissociation des modalités de contributions :

- 3.1 Les **expressions orales** lors des réunions publiques ont majoritairement permis d'aborder les problématiques liées à la copropriété « Les Feux Follets » et l'insalubrité constatée. Par ailleurs, elles ont également permis de partager des informations sur le projet et de recueillir des questions et propositions des participants.
- 3.2 Les **expressions écrites** (registre numérique et physique) ont majoritairement consisté à recueillir des avis sur le projet et dans une moindre mesure des questions sur des situations particulières auxquelles la commune de Gaillard a pu répondre au cours de la concertation.

L'analyse des expressions par mode de contributions (orales ou écrites) est suivie d'une synthèse globale des enseignements.

PROJET URBAIN « LES FEUX FOLLETS – LIBERATION » – Bilan de la concertation

3. SYNTHÈSE THÉMATIQUE DES AVIS DES PARTICIPANTS

3.1 Analyse qualitative des expressions orales

Introduction

Les expressions orales proviennent uniquement des réunions publiques. Chaque réunion publique a fait l'objet de différents temps de présentation découlant chacun sur un temps d'échanges entre les participants et la commune de Gaillard.

Des documents de présentation ont été projetés et partagés lors des réunions (documents en annexes). La plupart des prises de parole a fait l'objet d'une réponse de la commune de Gaillard en séance.

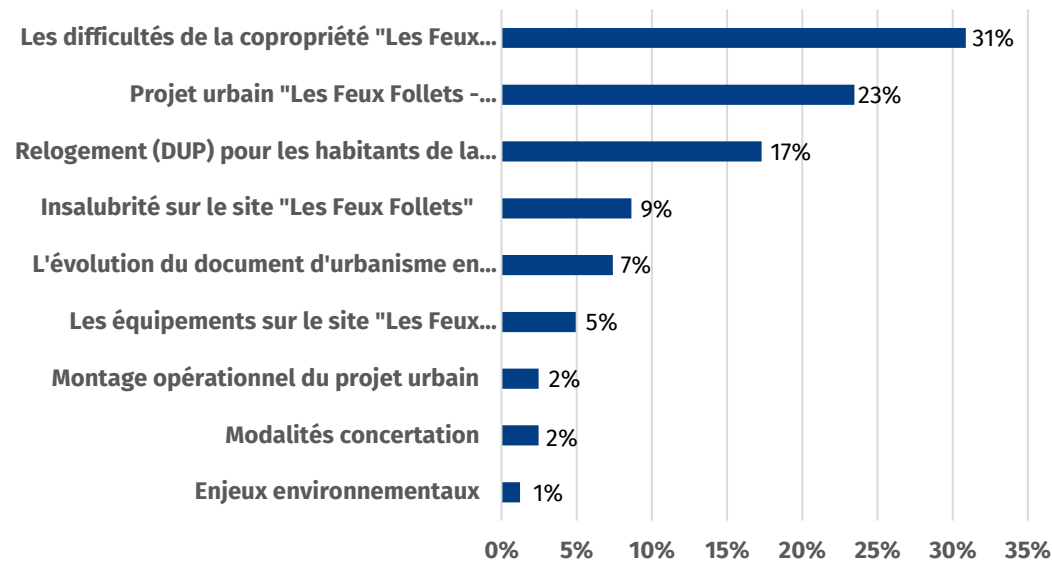
PROJET URBAIN « LES FEUX FOLLETS – LIBERATION » – Bilan de la concertation

3. SYNTHÈSE THÉMATIQUE DES AVIS DES PARTICIPANTS

3.1 Analyse qualitative des expressions orales

Synthèse des thématiques les plus abordées

Lors des réunions publiques, et en particulier la seconde, les échanges entre la commune de Gaillard et les participants se sont focalisés sur les problèmes rencontrés quant à la copropriété « Les Feux Follets ». En effet, de nombreux participants étaient des locataires ou des propriétaires de la copropriété « Les Feux Follets ». Ces réunions ont également permis d'échanger sur le projet urbain. La ville de Gaillard a pu apporter des éléments de réponse aux différentes questions. Le graphique ci-dessous indique les grandes thématiques ayant fait l'objet d'expressions orales. Celles-ci sont détaillées dans l'analyse qualitative qui suit.



PROJET URBAIN « LES FEUX FOLLETS – LIBERATION » – Bilan de la concertation

3. SYNTHÈSE THÉMATIQUE DES AVIS DES PARTICIPANTS

3.1 Analyse qualitative des expressions orales

A. Difficultés de la copropriété « Les Feux Follets »

Le constat d'une situation très problématique - voire insupportable - notamment pour les habitants de la copropriété « Les Feux Follets » a très largement été évoqué lors des réunions publiques, avec plus de 32 expressions.

Des problèmes de copropriété « Les Feux Follets »

31 % des personnes qui ont pris la parole lors des réunions publiques ont évoqué les problèmes de la copropriété, et principalement les problèmes liés à :

- l'insécurité (trafic, délinquances, activités clandestines, squatteurs,...)
- l'inconfort (absence d'eau chaude, ascenseurs ne fonctionnent plus, activités clandestines provoquant des nuisances sonores,...)
- la défaillance de certains propriétaires dans le paiement des charges de copropriété
- la dégradation des immeubles de la copropriété

PROJET URBAIN « LES FEUX FOLLETS – LIBERATION » – Bilan de la concertation

3. SYNTHÈSE THÉMATIQUE DES AVIS DES PARTICIPANTS

3.1 Analyse qualitative des expressions orales

B. Insalubrité de la copropriété « Les Feux Follets »

L'insalubrité de la copropriété « Les Feux Follets » est par ailleurs, une inquiétude partagée.

9 % des personnes qui ont pris la parole lors des réunions publiques ont évoqué les problèmes d'insalubrités sur la copropriété « Les Feux Follets » et notamment via :

- la présence de rats de plus en plus prégnante
- les espaces extérieurs envahis par les déchets
- des appartements délabrés, sans électricité, avec de nombreux dégâts des eaux constatés

PROJET URBAIN « LES FEUX FOLLETS – LIBERATION » – Bilan de la concertation

3. SYNTHÈSE THÉMATIQUE DES AVIS DES PARTICIPANTS

3.1 Analyse qualitative des expressions orales

A et B. Verbatim

« Qu'est ce qui est prévu en attendant au niveau de la déchetterie à ciel ouvert ? Et les rats ? »

« Pas d'ascenseur, pas d'eau chaude, des rats, il y a des rats de partout. »

« Je suis propriétaire, je paye mes charges et je n'ai pas d'eau chaude. »

« Tous les immeubles aux alentours dans le quartier, leur valeur s'effondre. Il y a des gens qui veulent vendre leur appartement juste à côté, dans la résidence à côté qui est une résidence pas trop mal, les acheteurs ne viennent (...). Ils disent : j'ai regardé ce qu'il y a à gauche, j'ai vu la taille du rat, je m'en vais. »

PROJET URBAIN « LES FEUX FOLLETS – LIBERATION » – Bilan de la concertation

3. SYNTHÈSE THÉMATIQUE DES AVIS DES PARTICIPANTS

3.1 Analyse qualitative des expressions orales

C. Relogement

Le relogement des habitants de la copropriété « Les Feux Follets » dans le cadre d'une Déclaration d'Utilité Publique

17 % des personnes qui ont pris la parole lors des réunions publiques ont évoqué leurs craintes quant au relogement :

- procédure et délai d'acquisition de l'ensemble de la copropriété « Les Feux Follets » par la commune de Gaillard
 - montant de l'indemnisation prévu par le juge de l'expropriation
 - localisation et planning de relogement
- ➔ La thématique du relogement est étudiée par la commune de Gaillard. Un bureau d'étude spécialisé a été missionné pour réaliser un diagnostic social. L'objet est de rencontrer l'ensemble des occupants. Par ailleurs, le dossier de Déclaration d'Utilité Publique est en cours d'élaboration par la commune de Gaillard.

PROJET URBAIN « LES FEUX FOLLETS – LIBERATION » – Bilan de la concertation

3. SYNTHÈSE THÉMATIQUE DES AVIS DES PARTICIPANTS

3.1 Analyse qualitative des expressions orales

D. Projet urbain

Un projet urbain de qualité attendu par la population pour apporter des réponses à cette situation

23 % des personnes qui ont pris la parole lors des réunions publiques ont souhaité réagir sur le projet urbain et notamment concernant :

- la conservation ou non des bâtiments de la copropriété « Les Feux Follets » : certaines personnes s'interrogent sur la capacité de maintenir les bâtiments de la copropriété : le site doit-il être détruit ou réhabilité ?
- la mixité sociale et notamment le souhait d'implanter du logement social sur le site « Les Feux Follets » pour reloger les habitants de la copropriété
- la densité et la hauteur des bâtiments ont été évoquées à plusieurs reprises, et principalement sur le site « Libération ». Certains riverains s'inquiètent de la densité qui sera développée pendant que d'autres demandent de construire en hauteur et de densifier
- la mobilité douce et le souhait de conserver la liaison piétonne qui existe sur le site « Libération » et un souhait d'augmenter le trafic des bus via la création de site propre
- l'aménagement suffisant de places de stationnement afin d'éviter la saturation des espaces publics environnants

PROJET URBAIN « LES FEUX FOLLETS – LIBERATION » – Bilan de la concertation

3. SYNTHESE THEMATIQUE DES AVIS DES PARTICIPANTS

3.1 Analyse qualitative des expressions orales

D. Verbatim

« Les gens ne savent pas quoi faire de leurs voitures, c'est l'horreur. Il y a pleins d'endroits aussi sur Annemasse où les gens ne savent pas quoi faire de leurs voitures. Et c'est vrai qu'une demi-place par logement social c'est ingérable. »

« Et « Les Feux Follets » vont être démolis quand ? »

« La rénovation est hors sujet ? »

« Vous dites qu'il y a un manque de logement sociaux. Est-ce que vous allez faire appliquer le PLU ? Dans votre cahier des charges, vous allez imposer un pourcentage ? »

« Les gens veulent de la qualité, des grands appartements, des belles choses, choisissez la hauteur, la hauteur ne coûte rien, la hauteur c'est à la portée de tout le monde. »

« Est-ce que vous voulez faire une mixité ? »

« Est-ce que la rue Clair de Lune elle va rester ? La petite rue ? Le chemin piéton »

PROJET URBAIN « LES FEUX FOLLETS – LIBERATION » – Bilan de la concertation

3. SYNTHÈSE THÉMATIQUE DES AVIS DES PARTICIPANTS

3.1 Analyse qualitative des expressions orales

E. Equipements

Des équipements structurants à redéployer sur la commune

En complément des attentes exprimées sur le projet urbain, des participants ont souhaité réagir sur la crèche et le billard club :

- certaines personnes s'interrogent sur le devenir de ces deux équipements
- ➔ La commune de Gaillard a précisé que la crèche de 49 berceaux serait déplacée sur le site « Libération » dans un immobilier neuf et que le billard club serait transféré sur un autre site de la commune.

PROJET URBAIN « LES FEUX FOLLETS – LIBERATION » – Bilan de la concertation

3. SYNTHÈSE THÉMATIQUE DES AVIS DES PARTICIPANTS

3.1 Analyse qualitative des expressions orales

F. Document d'urbanisme

Une adaptation du document d'urbanisme

7% des expressions portent sur des préoccupations relatives au règlement d'urbanisme et à son adaptation pour accueillir le projet urbain. Ci-dessous les citations résument les questionnements exprimés sur le document d'urbanisme :

« Ceci devra-t'il nécessiter une modification du PLU ou pas forcément ? »

« La modification du PLU elle porte sur les deux secteurs présents ? Et à quelles échéances ? »

➔ La commune de Gaillard a précisé que le PLU allait être adapté pour faciliter la mise en œuvre du projet.

PROJET URBAIN « LES FEUX FOLLETS – LIBERATION » – Bilan de la concertation

3. SYNTHÈSE THÉMATIQUE DES AVIS DES PARTICIPANTS

3.1 Analyse qualitative des expressions orales

G. Autres thématiques

Des questionnements sur le montage de l'opération

Différentes expressions ont porté sur le montage opérationnel du projet urbain et notamment :

- un retour d'expérience sur un dispositif mobilisé pour améliorer l'habitat sur une opération d'aménagement avec Annemasse Agglo
- des questionnements quant aux soutiens financiers et/ou opérationnels des acteurs publics

Des demandes de précisions sur les modalités de concertation

De façon très ponctuelle, certains participants (deux expressions) se sont exprimés sur les modalités de la concertation et ont demandé des précisions quant à l'utilisation du registre numérique et l'issue de la concertation.

- ➡ La commune de Gaillard a précisé en séance les modalités de concertation conformément au contenu de la délibération du 08 juillet 2024.

PROJET URBAIN « LES FEUX FOLLETS – LIBERATION » – Bilan de la concertation

3. SYNTHÈSE THÉMATIQUE DES AVIS DES PARTICIPANTS

3.1 Analyse qualitative des expressions orales

G. Autres thématiques (suite)

L'intégration des énergies renouvelables dans le projet urbain

Une personne a évoqué les énergies renouvelables et son souhait d'intégrer cette réflexion dans le cadre du projet.

- La commune de Gaillard a précisé que cette thématique serait intégrée dans le dossier de consultation des entreprises destiné aux candidats aménageurs. Par ailleurs, des obligations réglementaires sur cette thématique s'appliquent, notamment sur les équipements publics.

PROJET URBAIN « LES FEUX FOLLETS – LIBERATION » – Bilan de la concertation

3. SYNTHÈSE THÉMATIQUE DES AVIS DES PARTICIPANTS

3.2 Analyse qualitative des expressions écrites

Introduction

Le registre numérique était adossé à la page internet dédiée au projet urbain, sur le site de la commune de Gaillard. A noter que certaines personnes présentes lors des réunions publiques ont préféré s'exprimer directement sur le registre numérique. Par ailleurs, le registre papier n'a été alimenté que par une personne.

Les expressions écrites se sont principalement concentrées sur :

- le projet urbain et la programmation
- les enjeux environnementaux
- l'évolution du document d'urbanisme
- de manière très ponctuelle, les modalités de concertation, le montage opérationnel du projet urbain et le relogement des habitants de la copropriété « Les Feux Follets »

A noter, les problématiques liées à la copropriété « Les Feux Follets » n'ont pas été abordées dans le cadre des registres.

PROJET URBAIN « LES FEUX FOLLETS – LIBERATION » – Bilan de la concertation

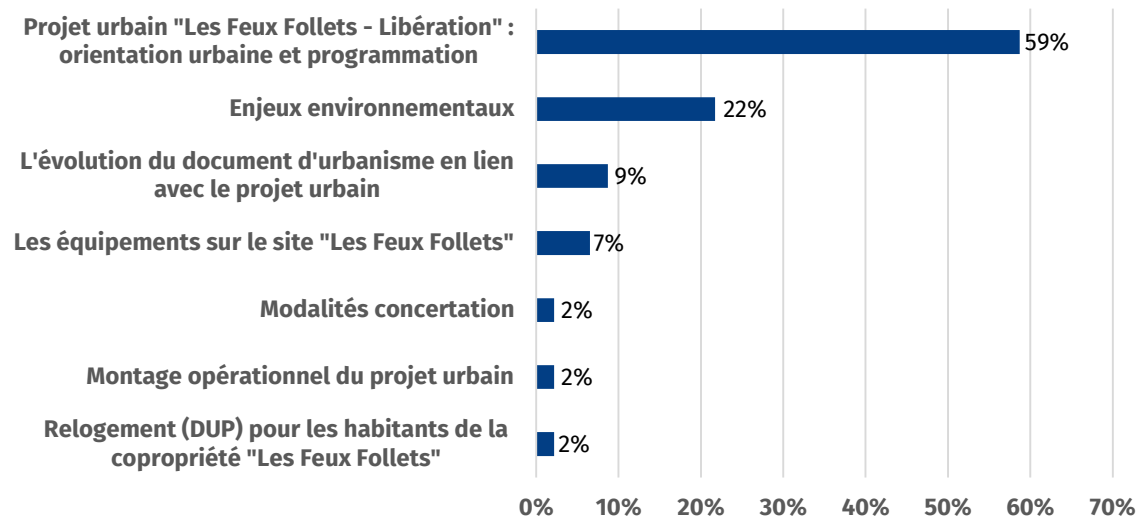
3. SYNTHÈSE THÉMATIQUE DES AVIS DES PARTICIPANTS

3.2 Analyse qualitative des expressions écrites

Synthèse des thématiques les plus abordées

Les expressions écrites ont permis aux participants d'exprimer leur point de vue : avis sur le projet dans son principe, attentes en matière d'élaboration et de prise en compte d'enjeux spécifiques (environnement, programmation, épannelage) ou propositions d'orientations urbaines et programmatiques.

Le graphique ci-dessous présente les grandes thématiques abordées dans les expressions. Celles-ci sont détaillées dans l'analyse qualitative qui suit.



PROJET URBAIN « LES FEUX FOLLETS – LIBERATION » – Bilan de la concertation

3. SYNTHÈSE THÉMATIQUE DES AVIS DES PARTICIPANTS

3.2 Analyse qualitative des expressions écrites

A. Insertion du projet urbain dans son environnement

De très forts enjeux d'insertion du projet urbain dans son environnement

Environ 60 % des personnes qui se sont exprimées dans le cadre des registres ont souhaité réagir sur le projet urbain avec les préoccupations suivantes :

- craintes de l'impact du projet sur les infrastructures existantes (voiries, VRD,...) et la génération de nuisances sonores, tout particulièrement sur le site « Libération ». Point de vigilance sur les accès avec une demande d'implanter les accès au site depuis la rue de la Libération
- demande de végétaliser les futures opérations immobilières et de créer des îlots de fraîcheur en ville,
- demande de conserver une liaison piétonne sur le site « Libération » afin de permettre de faciliter les parcours entre les équipements structurants de la commune
- demande d'avoir une mixité fonctionnelle sur le projet urbain en intégrant des équipements publics dont une crèche, un hôtel de police,...
- souhait d'avoir une mixité sociale sur le projet urbain en proposant des logements sociaux dont certains dédiés à des fonctionnaires
- demande d'aménager des places de stationnement adaptées aux usages futurs (intégrées aux bâtiments, prévoir un nombre de places suffisant pour les usagers, pas de places de stationnement pour les visiteurs, ...) : crainte d'avoir du stationnement sauvage dans le quartier et parallèlement, certains proposent de réduire le nombre de places de stationnement / logement au profit des transports en commun

PROJET URBAIN « LES FEUX FOLLETS – LIBERATION » – Bilan de la concertation

3. SYNTHÈSE THÉMATIQUE DES AVIS DES PARTICIPANTS

3.2 Analyse qualitative des expressions écrites

A. Insertion du projet urbain dans son environnement (suite)

De très forts enjeux d'insertion du projet urbain dans son environnement (suite)

Environ 60 % des personnes qui se sont exprimées dans le cadre des registres ont souhaité réagir sur le projet urbain avec les préoccupations suivantes (suite) :

- crainte de voir le quartier du site « Libération » évoluer : souhait de conserver l'esprit de quartier existant
- demande de construire, sur le site « Libération », des immeubles « à taille humaine », pas trop hauts (R+2 ou a maxima, à la même hauteur que les bâtiments voisins) avec une construction implantée plutôt côté rue de la Libération et en distance de la zone pavillonnaire

A noter, certaines expressions concernant le projet urbain traduisent un accueil positif du projet, et ces contributeurs expriment le souhait que le projet aboutisse.

PROJET URBAIN « LES FEUX FOLLETS – LIBERATION » – Bilan de la concertation

3. SYNTHESE THEMATIQUE DES AVIS DES PARTICIPANTS

3.2 Analyse qualitative des expressions écrites

A. Verbatim

« Nous préférierions que le bâtiment principal soit construit plutôt du côté rue de la libération (...))»

« Nous insistons enfin sur des accès côté rue de la Libération et non rue du 18 Août »

«Enfin ce projet ! C'est une bonne nouvelle pour les habitants, les voisins...en espérant que ça ne reste pas à l'état de "projet".»

« Nous sommes pour la conservation de la rue du Clair de Lune si cela est possible »

« L'annonce de la crèche, est plutôt une bonne nouvelle. »

« Des arbres, en plus d'apporter des îlots de fraîcheur en ville sont également des brises vues, évitant ainsi les vis-à-vis entre des habitations, de plus en plus proche les unes des autres. »

➤ Lors des réunions publiques et sur cette thématique, la commune de Gaillard a précisé qu'elle apporterait une attention forte sur la qualité du projet, dans le cadre de la consultation à venir.

PROJET URBAIN « LES FEUX FOLLETS – LIBERATION » – Bilan de la concertation

3. SYNTHÈSE THÉMATIQUE DES AVIS DES PARTICIPANTS

3.2 Analyse qualitative des expressions écrites

B. Projet urbain respectueux de l'environnement

Un souhait de développer projet urbain respectueux de l'environnement

L'importance des enjeux environnementaux et climatiques a été évoquée via 10 expressions écrites. Elles ont permis de souligner les préoccupations suivantes :

- la moitié des expressions écrites aborde l'importance de la végétalisation dans un projet urbain et principalement autour du secteur « Libération » :
 - demande de faire respecter les pourcentages d'espaces verts pour la future opération immobilière
 - demande de conserver les arbres existants sur les parcelles concernées et de planter des arbres pour éviter les îlots de chaleur
 - craintes exprimées sur la préservation de la biodiversité locale
- des contributeurs questionnent l'impact du projet sur l'environnement :
 - craintes sur les mesures qui seront prises pour minimiser les nuisances sonores et la pollution des habitations voisines
 - demande de réaliser un écoquartier sur le site « Libération »
- des attentes fortes pour imposer la réalisation de bâtiments respectueux de l'environnement :
 - demande d'imposer des protections solaires extérieures, de l'isolation en fibre de bois, respecter la réglementation de la RE2020, interdire la climatisation dans les logements, imposer un minimum de surfaces de panneaux solaires photovoltaïque, imposer une orientation des faîtages et pentes de toiture

PROJET URBAIN « LES FEUX FOLLETS – LIBERATION » – Bilan de la concertation

3. SYNTHÈSE THÉMATIQUE DES AVIS DES PARTICIPANTS

3.2 Analyse qualitative des expressions écrites

C. Document d'urbanisme

Une adaptation du document d'urbanisme

Des interrogations et attentes ont été exprimées sur l'évolution du document d'urbanisme pour accueillir le projet urbain. Les principales remarques/questions portent sur :

- l'unicité d'outil réglementaire (PLU) pour imposer un cadre de projet au futur aménageur
 - l'évolution ou non des principaux articles du règlement du PLU (distance vis-à-vis du voisinage, espaces verts, places de stationnement ...) pour le site « Libération » afin de protéger le voisinage et réduire le stationnement sauvage
 - l'évolution ou non des principaux articles du règlement du PLU pour permettre une densification du projet urbain motivé par « l'intérêt collectif qui doit primer sur l'intérêt individuel »
- ➡ Lors des réunions publiques et sur cette thématique, la commune de Gaillard a précisé que le PLU allait être adapté pour faciliter la mise en œuvre du projet.

PROJET URBAIN « LES FEUX FOLLETS – LIBERATION » – Bilan de la concertation

3. SYNTHÈSE THÉMATIQUE DES AVIS DES PARTICIPANTS

3.2 Analyse qualitative des expressions écrites

D. Autres thématiques

Un équipement structurant à redéployer sur la commune de Gaillard

En complément des attentes exprimées sur le projet urbain, des participants ont souhaité réagir sur la crèche, en précisant que l'arrivée de cet équipement sur « Libération » est appréciable. Attentes concernant la qualité d'accueil des enfants et notamment l'aménagement des espaces extérieurs (végétalisation).

Le montage de l'opération

Une question de précision est portée sur le montage de l'opération notamment concernant le type de montage financier que la commune souhaite mettre en œuvre pour acquérir les logements de la copropriété « Les Feux Follets ».

Une demande de précision sur les modalités de concertation

Un participant s'est exprimé sur les modalités de la concertation et a demandé si les questions et propositions des gaillardins ainsi que les réponses de la commune de Gaillard seraient consultables de façon transparente ou bien traitées individuellement.

- Lors des réunions publiques et sur cette thématique, la commune de Gaillard a précisé qu'un bilan de concertation serait délibéré en conseil municipal.

PROJET URBAIN « LES FEUX FOLLETS – LIBERATION » – **Bilan de la concertation**

MAIRIE DE GAILLARD
Cours de la République
BP 36 - 74240 Gaillard

SOMMAIRE

- 0 Préambule
- 1 Projet urbain « Les Feux Follets – Libération »
- 2 Déroulé de la concertation réglementaire
- 3 Synthèse thématique des avis des participants
- 4 Enseignements de la concertation**
- 5 Annexes

PROJET URBAIN « LES FEUX FOLLETS – LIBERATION » – Bilan de la concertation

4. ENSEIGNEMENTS DE LA CONCERTATION

Synthèse

L'analyse des expressions orales et écrites des participants à la concertation, mise en œuvre par la commune de Gaillard du 9 septembre 2024 au 25 octobre 2024, fait ressortir les éléments principaux suivants :

- un consensus sur le besoin d'**apporter des réponses aux nuisances générées par les dysfonctionnements de la copropriété « Les Feux Follets »**, pour les habitants de la copropriété, les riverains et plus globalement les gaillardins
- une attente de précision sur les **modalités de logement des habitants de la copropriété « Les Feux Follets »** une fois les études menées
- des forts enjeux de **préservation** et d'**amélioration du cadre de vie** des riverains
- une ambition de développer un **projet urbain respectueux de l'environnement**
- un enjeu de **préserver et renforcer sur la commune de Gaillard les équipements** actuellement présents dans le périmètre du projet

PROJET URBAIN « LES FEUX FOLLETS – LIBERATION » – Bilan de la concertation

4. ENSEIGNEMENTS DE LA CONCERTATION

Suite donnée par la commune de Gaillard

Cette concertation a été l'occasion de relever de fortes attentes de la part des habitants et des usagers.

Les avis des participants ont enrichi la démarche portée par la commune de Gaillard et seront intégrés à la poursuite du projet. Au-delà des avis qui feront évoluer le projet, tous amènent un éclairage sur les attentes de la population et amènent la commune de Gaillard à une vigilance particulière dans la suite des réflexions (relogement, construction de logements sociaux, évolution du document d'urbanisme,...).

Le dialogue initié entre la commune de Gaillard et la population se poursuivra au travers de points d'information lors des temps forts du projet urbain.

Conformément au Code d'Urbanisme, le bilan de la concertation est proposé à la délibération du conseil municipal le 16 décembre 2024.

PROJET URBAIN « LES FEUX FOLLETS – LIBERATION » – **Bilan de la concertation**

MAIRIE DE GAILLARD
Cours de la République
BP 36 - 74240 Gaillard

SOMMAIRE

- 0 Préambule
- 1 Projet urbain « Les Feux Follets – Libération »
- 2 Déroulé de la concertation réglementaire
- 3 Synthèse thématique des avis des participants
- 4 Enseignements de la concertation

5 Annexes

PROJET URBAIN « LES FEUX FOLLETS – LIBERATION » – Bilan de la concertation

5. ANNEXES

1. Délibération du conseil municipal N° 2024.57 du 08/07/2024 relative à la concertation
2. Page internet dédiée à la concertation sur le site internet de la ville de Gaillard
3. Notice explicative du projet urbain « Les Feux Follets – Libération »
4. Publications réseaux sociaux
5. Affiches, points d'affichage et panneaux lumineux
6. Articles de presse
7. Support de la réunion publique N°1 du 11/09/2024
8. Support de la réunion publique N°2 du 09/10/2024
9. Contributions réalisées au travers du registre numérique
10. Contribution réalisée au travers du registre papier

PROJET URBAIN « LES FEUX FOLLETS – LIBERATION » – Bilan de la concertation

ANNEXE N° 1 : Délibération du conseil municipal N° 2024.57 du 08/07/2024 relative à la concertation

Accusé de réception en préfecture
074-217401330-20250331-2025-44-DE
Date de télétransmission : 16/04/2025
Date de réception préfecture : 16/04/2025

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL



74240

2024.57

Projet d'opération
d'aménagement
multi-sites Feux
follets - Approbation
des objectifs et
modalités de
concertation

L'AN DEUX MIL VINGT QUATRE, LE 8 JUILLET

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 : 2 juillet 2024

Étaient présents : Monsieur BLOUIN, Maire, Mesdames et Messieurs BOSLAND, VINCENT, BOGET, CROISIER, PASSAQUAY, ANCHISI, MAITRE, SIMON, PIGNY R., CORNEC, PIGNY A., FOURNIER, CHAPPEL, LE PRIOL, MAGDELAINE, RUIZ

Étaient absents représentés : Procuration de Béatrice CHARPENTIER-LOMBARD à Odette MAITRE, Josiane PIERRE à Antoine BLOUIN, Daniel FAVARIO à Roger PIGNY, Charlotte BARBOTIN à Nadège ANCHISI.

Étaient absents excusés : Mesdames et Messieurs FIGUIÈRE, KAMANDA, CURTIL, PATRIS, SIMULA, JUGET, MULLER, FAVRELLE, CLERICI, ABDALLAH, DEGUIN, GHERSIN

Secrétaire de séance : Françoise MAGDELAINE

1. Contexte

La copropriété des « Feux Follets » comprend 199 logements. Plusieurs équipements publics dont la crèche et l'épicerie sociale sont implantés sur les parcelles contiguës.

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

La commune tente depuis 2018 d'obtenir la maîtrise foncière du site et est actuellement propriétaire de 97 logements et 4 garages, soit 48 % des biens de la copropriété.

C'est dans ce contexte que la commune entend mener un projet de requalification de cette copropriété, en souhaitant engager une opération d'aménagement sur 2 sites :

- secteur « Feux Follets : la copropriété privée dégradée Les Feux Follets et les bâtiments communaux attenants (crèche, épicerie solidaire et local associatif) ;
- secteur « Libération » : la friche urbaine ayant accueilli l'école de musique et le réseau d'assistantes maternelles.

Ce projet est un levier pour dynamiser le fonctionnement urbain et social de ces 2 secteurs qui bordent le 2^{ème} axe structurant de la ville, formé par les rues de la Libération et de la Paix.

PROJET URBAIN « LES FEUX FOLLETS – LIBERATION » – Bilan de la concertation

ANNEXE N°1 : Délibération du conseil municipal N° 2024.57 du 08/07/2024 relative à la concertation

Accusé de réception en préfecture
074-217401330-20250331-2025-44-DE
Date de télétransmission : 16/04/2025
Date de réception préfecture : 16/04/2025

2. Objectifs poursuivis

Les objectifs poursuivis s'articulent autour de 4 axes :

2.1. Politique locale de l'habitat

2.1.1. Lutte contre l'habitat dégradé

Comme expliqué ci-avant, les bâtiments existants de la copropriété des Feux Follets sont dégradés. Le projet de la commune de Gaillard aura donc pour objet de résorber l'habitat dégradé et de permettre aux habitants de la commune d'être logés dans de meilleures conditions.

2.1.2. Création de logements répondant aux besoins de la population

La copropriété des « Feux Follets » comprend 197 studios sur 199 logements au total. L'opération menée par la commune aura pour objet de renouveler le parc résidentiel existant et de proposer des logements plus grands. Ce projet devra permettre de développer une offre de logements diversifiée et adaptée aux besoins de la population locale.

2.2. Urbanisme

2.2.1. Dynamisation du 2^{ème} axe structurant de la ville

L'axe rue de la Paix / rue de la Libération est le deuxième axe structurant de la ville. Ainsi, le développement d'une opération au niveau de cet axe permettra d'assurer la dynamisation de tout un quartier, en effaçant notamment la rupture créée par la copropriété des Feux Follets avec le reste du quartier.

2.2.2. Mixité fonctionnelle avec nouvelle crèche et logements

Sur le secteur de la Libération, il est envisagé de réaliser une crèche avec des logements. Cette mixité fonctionnelle permettra de favoriser le développement du quartier.

2.2.3. Amélioration de la sécurité publique

Plusieurs activités « illégales » sont exercées au sein de la copropriété des « Feux Follets » et viennent créer un sentiment d'insécurité pour les copropriétaires ainsi que pour les habitants du quartier. Le projet de la commune permettra de supprimer ces activités illégales et donc d'améliorer la sécurité dans ce secteur.

2.3. Environnement

2.3.1. Suppression de passoires énergétiques

La majorité des appartements de la copropriété des « Feux Follets » sont des passoires thermiques, ce qui engendre notamment un coût de l'énergie important pour ces habitants ainsi qu'une pollution conséquente. Le projet de la commune permettra donc la suppression de ces logements.

2.3.2. Création de bâtiments performants intégrant éventuellement des dispositifs de production d'énergie renouvelable

La commune souhaite qu'une attention particulière soit apportée à la performance énergétique des constructions nouvelles afin de limiter les coûts pour les futurs habitants ainsi que l'impact de ces nouvelles constructions sur l'environnement.

PROJET URBAIN « LES FEUX FOLLETS – LIBERATION » – Bilan de la concertation

ANNEXE N°1 : Délibération du conseil municipal N° 2024.57 du 08/07/2024 relative à la concertation

Accusé de réception en préfecture
074-217401330-20250331-2025-44-DE
Date de télétransmission : 16/04/2025
Date de réception préfecture : 16/04/2025

2.4. Equipements collectifs

Démolition de la crèche actuelle pour la construction d'une nouvelle crèche sur le secteur de la Libération.

Les locaux de la crèche sont devenus obsolètes et la construction d'un nouvel équipement permettra d'accueillir les enfants de la commune dans de meilleures conditions.

Afin de mettre en œuvre ces objectifs, les premières intentions de projet sont les suivantes :

- conception d'un projet d'aménagement d'ensemble intégrant une nouvelle crèche et des logements sur le secteur « Libération », avec programmation des parkings en sous-sol ;
- recours à une procédure d'expropriation afin de maîtriser les lots de la copropriété « Les Feux Follets » ;
- démolition, après acquisition de tous les lots, des bâtiments de la copropriété « Les Feux Follets » ;
- démolition des bâtiments communaux du secteur « Feux Follets » ;
- conception d'un ensemble de logements sur le secteur « Les Feux Follets », avec programmation des parkings en sous-sol ;
- conclusion d'une concession d'aménagement pour réaliser cette opération d'aménagement.

3. Modalités de la concertation

Conformément aux dispositions de l'article L. 103-2 du Code de l'urbanisme, la concertation devra permettre d'associer, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Les modalités de concertation retenues sont les suivantes :

- organiser 2 réunions publiques minimum ;
- créer une page dédiée sur le site internet de la commune (<https://www.gaillard.fr/>) permettant l'accès au dossier de la concertation et à ses évolutions ;
- mettre à disposition en Mairie, pendant les heures d'ouverture, un dossier de concertation qui sera complété au fur et à mesure de la procédure ;
- tenir un registre numérique et un registre papier en Mairie sur lesquels des remarques, questions, propositions et observations du public seront consignées.

Le dossier de concertation comprendra :

- la présente délibération ;
- un plan de situation de l'opération ;
- un plan du périmètre de l'opération ;
- une notice explicative du projet et des enjeux ;
- l'avis de l'autorité environnementale suite à la demande d'examen au cas par cas ;
- le rapport de l'écologue.

Le dossier pourra être complété au fur et à mesure de l'avancement de la concertation.

La concertation sera annoncée sur le site internet de la commune, sur ses réseaux sociaux ainsi que par affichage aux emplacements réservés à cet effet.

A l'issue de cette concertation, proposée du 9 septembre 2024 au 25 octobre 2024, un bilan sera soumis à l'approbation du Conseil municipal.

PROJET URBAIN « LES FEUX FOLLETS – LIBERATION » – Bilan de la concertation

ANNEXE N°1 : Délibération du conseil municipal N° 2024.57 du 08/07/2024 relative à la concertation

Accusé de réception en préfecture
074-217401330-20250331-2025-44-DE
Date de télétransmission : 16/07/2025
Date de réception préfecture : 16/07/2025

Ces modalités de concertation sont définies afin de permettre au public d'accéder aux informations relatives au projet ainsi qu'aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables, et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par la commune.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

après en avoir délibéré par 21 voix pour (Monsieur BLOUIN, Maire, Mesdames et Messieurs BOSLAND, VINCENT, BOGET, CROISIER, PASSAQUAY, ANCHISI, MAITRE, SIMON, PIGNY R., CHARPENTIER-LOMBARD, CORNEC, PIERRE, CURTIL, PIGNY A., FOURNIER, CHAPPEL, BARBOTIN, LE PRIOL, MAGDELAINE, RUIZ)

Article 1 : APPROUVE les objectifs poursuivis par le projet d'aménagement.

Article 2 : DIT que ce projet fera l'objet d'une concertation du 9 septembre 2024 au 25 octobre 2024, devant permettre au public de formuler des observations qui seront enregistrées et conservées par la collectivité.

Article 3 : DEFINIT comme suit les modalités de concertation afin de permettre au public d'accéder aux informations relatives au projet ainsi qu'aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par la commune :

- organisation de 2 réunions publiques minimum ;
- création d'une page dédiée sur le site internet de la commune (<https://www.gaillard.fr/>) permettant l'accès au dossier de la concertation et de son évolution ;
- mise à disposition en mairie pendant les heures d'ouverture d'un dossier de concertation, qui sera complété au fur et à mesure de la procédure ;
- tenue d'un registre numérique et d'un registre papier en mairie sur lesquels des remarques, questions, propositions et observations du public seront consignées.

Article 4 : DIT que le dossier de concertation comprendra :

- la présente délibération ;
- un plan de situation de l'opération ;
- un plan du périmètre de l'opération ;
- une notice explicative du projet et des enjeux ;
- l'avis de l'autorité environnementale suite à la demande d'examen au cas par cas ;
- le rapport de l'écologue.

Article 5 : DIT que le dossier de concertation pourra être complété au fur et à mesure de l'avancement de la concertation et qu'elle sera annoncée sur le site internet de la commune, sur ses réseaux sociaux ainsi que par affichage aux emplacements réservés à cet effet.

Article 6 : DIT qu'à l'issue de cette concertation un bilan sera soumis à l'approbation du Conseil municipal.

Article 7 : AUTORISE le Maire ou l'un de ses représentants à accomplir toutes les formalités nécessaires à la mise en œuvre de la concertation.

MAIRIE DE GAILLARD
Cours de la République
BP 36 - 74240 Gaillard

PROJET URBAIN « LES FEUX FOLLETS – LIBERATION » – Bilan de la concertation

ANNEXE N°1 : Délibération du conseil municipal N° 2024.57 du 08/07/2024 relative à la concertation

Annexe de la délibération n° 2024.57
074-217401330-20250331-2025-44-DE
Date de télétransmission : 16/04/2025
Date de réception préfecture : 16/04/2025

Article 8 : APPROUVE l'inscription au budget de la collectivité des dépenses nécessaires à la mise en œuvre de la concertation.

Article 9 : 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@luradm.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



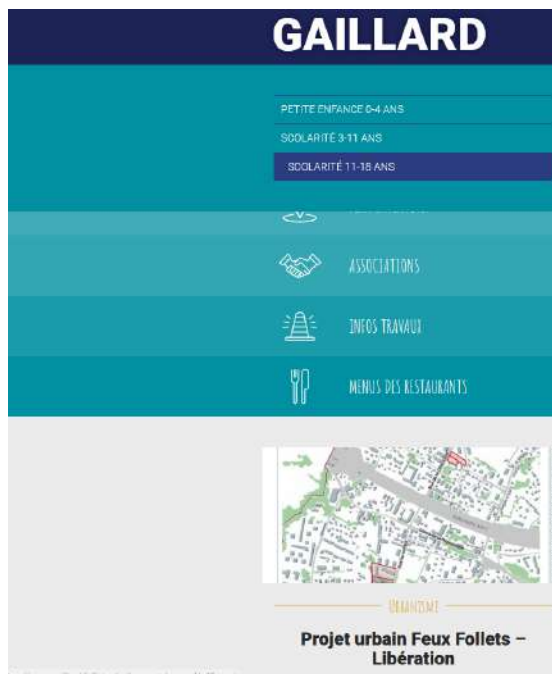
La Secrétaire de séance,
Françoise MAGDELAINE

Délibération devenue
exécutoire compte tenu ;
- de sa réception en Sous-
préfecture le :
- de sa mise en ligne le :
12/07/2024

MAIRIE DE GAILLARD
Cours de la République
BP 36 - 74240 Gaillard

PROJET URBAIN « LES FEUX FOLLETS – LIBERATION » – Bilan de la concertation

ANNEXE N°2 : Page internet dédiée à la concertation sur le site internet de la ville de Gaillard



PROJET URBAIN « LES FEUX FOLLETS – LIBERATION » – Bilan de la concertation

ANNEXE N°2 : Page internet dédiée à la concertation sur le site internet de la ville de Gaillard

GAILLARD

LA VILLE | LOISIRS | GRANDIR ET VIVRE | PRATIQUE | 🔍

Pour la ville, les principaux enjeux de ce projet urbain sont les suivants :

- Construire des logements adaptés aux besoins de la population, de taille plus grande et répondant aux normes énergétiques.
- Intégrer des logements sociaux pour répondre aux exigences de l'État et de l'Agglomération.
- Maîtriser le déficit de l'opération pour qu'il reste soutenable pour la ville.
- Acquérir l'ensemble de la copropriété « Les Feux Follets ».
- Construire une nouvelle crèche municipale.
- Définir clairement les contours d'un projet pour obtenir des propositions d'opération d'aménagement par des candidats aménageurs.

LES ORIENTATIONS DE L'OPÉRATION

Habitat et logement social

- Développement d'une surface de plancher totale entre 18 000 et 20 000 m²
- Construction entre 250 et 300 logements et l'équipement de la crèche

Équipement collectif

- Construction d'une nouvelle crèche municipale (environ 49 berceaux)

Stationnement

- Intégration du stationnement souterrain sur les deux sites.

Performance énergétique

- Bâtiments avec des dispositifs de production d'énergie renouvelable
- Respect des normes de performance énergétique

Environnement et aménagement extérieur

- Maintien d'un couvert végétal
- Multiplication des zones de plantation et aménagement paysager des espaces extérieurs
- Intégration d'une palette végétale composée d'espèces indigènes
- Passage d'un expert en écologie avant le démarrage des travaux

Les différents documents du dossier de concertation sont en téléchargement dans la colonne de droite (ou à la fin de cet article dans le cas d'une consultation via un mobile).

Rappel des modalités de concertation :

- 2 **réunions publiques** : la 1^{ère} s'est tenue le 11 septembre 2024, et la 2^{ème} le 09 octobre 2024 à l'espace Louis Simon (rdc – salle Duvanel – entrée côté gymnase).
- un **registre** physique pour recueillir vos avis et vos remarques est disponible au 2^{ème} étage de la mairie. Un registre numérique (formulaire) est accessible ci-dessous.

PROJET URBAIN « LES FEUX FOLLETS – LIBERATION » – Bilan de la concertation

ANNEXE N°2 : Page internet dédiée à la concertation sur le site internet de la ville de Gaillard

GAILLARD

LA VILLE | LOISIRS | GRANDIR ET VIVRE | PRATIQUE | 🔍

Concertation : votre avis

Dans le cadre de ce projet urbain vous avez la possibilité de vous exprimer grâce à ce formulaire.

Prénom / Nom *

Prénom Nom

Adresse postale

Complément d'adresse

Code postal Ville

Téléphone

Courriel

Sans titre *

Pièce jointe
 Aucun fichier sélectionné.

En envoyant ce formulaire, j'accepte que mes données personnelles soient utilisées pour mener à bien ma demande. [En savoir plus *](#)

PROJET URBAIN « LES FEUX FOLLETS – LIBERATION » – Bilan de la concertation

MAIRIE DE GAILLARD
Cours de la République
BP 36 - 74240 Gaillard

ANNEXE N°3 : Notice explicative du projet urbain « Les Feux Follets - Libération »



REDYNAMISATION
D'UNE CENTRALITE
URBAINE

Aménagement global des secteurs
« Les Feux Follets » - « Libération »

NOTICE EXPLICATIVE
PROJET ET ENJEUX

Octobre 2024

gaillard.fr



    gaillard.fr

ANNEXE N°3 : Notice explicative du projet urbain « Les Feux Follets - Libération »

REDYNAMISATION D'UNE CENTRALITE URBAINE

OCTOBRE 2024

MAIRIE DE GAILLARD
Cours de la République
BP 36 - 74240 Gaillard

INTRODUCTION

La copropriété « Les Feux Follets » comprend 199 logements au total, principalement des studio de petite taille. Souffrant d'un vieillissement et d'une dégradation importante des bâtiments, la copropriété est aujourd'hui une des plus dégradées du département de la Haute-Savoie. Notamment marquée par une défaillance gestionnaire et financière ainsi que de la délinquance urbaine, ce dysfonctionnement a amené la commune de Gaillard à racheter des appartements depuis 2018 afin de pouvoir obtenir la maîtrise foncière. Aujourd'hui, la collectivité est propriétaire de 99 logements et 5 garages, soit 49 % des biens de la copropriété. C'est dans ce contexte que la commune de Gaillard entend mener une réflexion approfondie autour de sa requalification, en souhaitant engager un aménagement sur deux sites : « Les Feux Follets » (LFF) : copropriété privée dégradée et les bâtiments communaux attenants ainsi que « Libération » (LIB) : friche urbaine inoccupée. Ce projet multi-sites est un levier global pour dynamiser le fonctionnement urbain et social de ces secteurs qui bordent tous les deux le deuxième axe viaire de la ville, rue de la Libération et de la Paix. Les orientations de ce projet d'aménagement s'appuient notamment sur les volets suivants :

- **Politique locale de l'habitat** (lutte contre l'habitat dégradé)
- **Urbanisme** (dynamisation de l'axe « Rue de la Libération / de la Paix », mixité fonctionnelle, amélioration de la sécurité publique)
- **Environnement** (suppression de passoires énergétiques, création de bâtiments performants)
- **Equipements collectifs** (délocalisation des locaux, reconstruction de la crèche)

Service Urbanisme-Foncier     gaillard.fr

    gaillard.fr

ANNEXE N°3 : Notice explicative du projet urbain « Les Feux Follets - Libération »

REDYNAMISATION D'UNE CENTRALITE URBAINE

OCTOBRE 2024

MAIRIE DE GAILLARD
Cours de la République
BP 36 - 74240 Gaillard

SOMMAIRE

- 
- 1. Contexte historique et territorial**
 - 2. Portrait du site « Les Feux Follets » et la copropriété**
 - 3. Portrait du site « Libération »**
 - 4. Les constats et enjeux de l'opération**
 - 5. Les orientations de l'opération**
 - 6. Conclusions et perspective**

Service Urbanisme-Foncier     gaillard.fr

    gaillard.fr

PROJET URBAIN « LES FEUX FOLLETS – LIBERATION » – Bilan de la concertation

MAIRIE DE GAILLARD
Cours de la République
BP 36 - 74240 Gaillard

ANNEXE N°3 : Notice explicative du projet urbain « Les Feux Follets - Libération »



PROJET URBAIN « LES FEUX FOLLETS – LIBERATION » – Bilan de la concertation

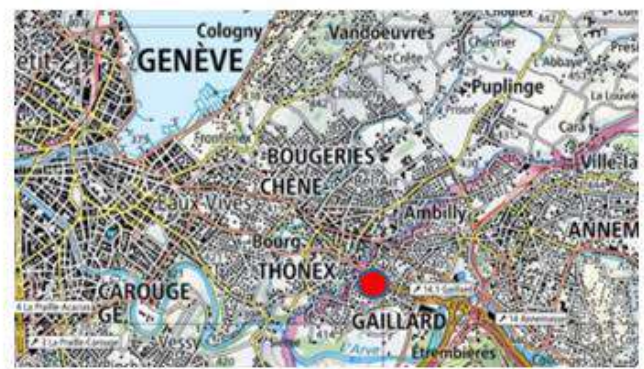
MAIRIE DE GAILLARD
Cours de la République
BP 36 - 74240 Gaillard

ANNEXE N°3 : Notice explicative du projet urbain « Les Feux Follets - Libération »

REDYNAMISATION D'UNE CENTRALITE URBAINE OCTOBRE 2024

MAIRIE DE GAILLARD
Cours de la République
BP 36 - 74240 Gaillard

CONTEXTE HISTORIQUE ET TERRITORIAL



La ville de Gaillard ne s'est pas structurée autour d'un centre-ville mais le long d'axes de circulation, principalement la rue de Genève et la rue de la Libération.

Ces axes comprennent des polarités, essentiellement autour des carrefours, dans lesquelles se concentre l'animation urbaine : équipements publics, commerces et places.

La rue de la Libération, aujourd'hui principal liant entre le Nord et le Sud d'une commune coupée par l'autoroute A411 qui conduit à Genève, est le deuxième axe de structuration urbaine de la ville. Elle se prolonge avec la rue de la Paix dans le Sud. Cet axe en ligne droite de 1 km comprend trois polarités.



La ville souhaite dynamiser cet axe en intensifiant la vie urbaine dans les polarités actuelles et en le requalifiant dans son extrémité Sud.

Service Urbanisme-Foncier     gaillard.fr

    gaillard.fr

ANNEXE N°3 : Notice explicative du projet urbain « Les Feux Follets - Libération »

REDYNAMISATION D'UNE CENTRALITE URBAINE

OCTOBRE 2024

MAIRIE DE GAILLARD
Cours de la République
BP 36 - 74240 Gaillard

CONTEXTE HISTORIQUE ET TERRITORIAL

A partir de 2017, l'Etat 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 de la copropriété, tels que des **incendies, accumulations de déchets** ou la présence des **marchands de sommeil**.

Suite à l'engagement de l'Etat et d'Annemasse Agglo sur la réalisation des diagnostics technique, financier et sanitaire de la situation de la copropriété, l'agence régionale de santé (ARS) a réalisée une **analyse de l'insalubrité**. Dans le cadre des enjeux de sécurité publique, la commune de Gaillard intervient dans la copropriété par des **acquisitions de logement « de gré à gré »** à partir de 2018 afin de tranquilliser et sécuriser les lieux a minima.

Aujourd'hui, le **commune est propriétaire de 99 logements et 5 garages**, après une dépense publique d'environ **4 millions €**.

Manque de dispositif d'accompagnement de la collectivité par l'Etat, la commune de Gaillard a engagé des réflexions sur le devenir de la copropriété et le potentiel aménagement du site depuis 2022. Le projet global se décline aujourd'hui sur deux sites dans le centre de Gaillard :

- **secteur « Les Feux Follets » (LFF)** : la copropriété privée dégradée et les bâtiments communaux attenants (crèche, épicerie solidaire et local associatif) ;
- **secteur « Libération » (LIB)** : la friche urbaine ayant accueilli l'école de musique et le réseau d'assistantes maternelles

La transformation du secteur « Les Feux Follets » fait en sorte que le secteur « Libération » ait été intégré à la réflexion pour faciliter la mise en œuvre de l'opération.

Service Urbanisme-Foncier     gaillard.fr

    gaillard.fr

MAIRIE DE GAILLARD
Cours de la République
BP 36 - 74240 Gaillard

PROJET URBAIN « LES FEUX FOLLETS – LIBERATION » – Bilan de la concertation

ANNEXE N°3 : Notice explicative du projet urbain « Les Feux Follets - Libération »

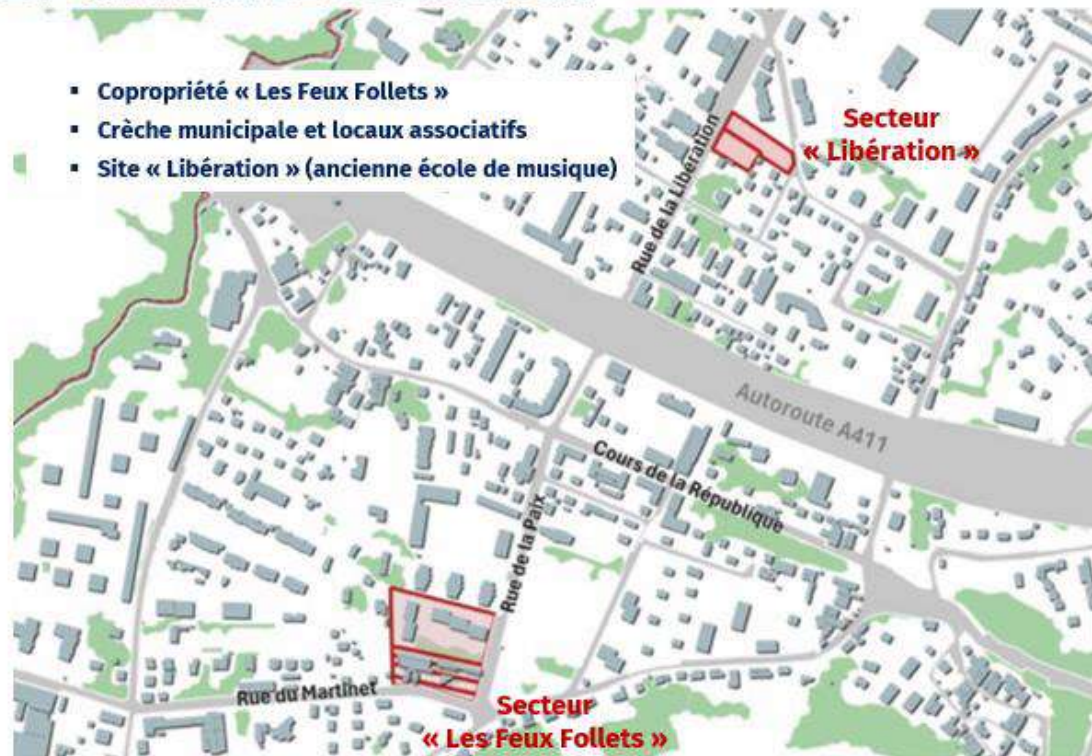
REDYNAMISATION D'UNE CENTRALITE URBAINE

OCTOBRE 2024

MAIRIE DE GAILLARD
Cours de la République
BP 36 - 74240 Gaillard

LE PERIMETRE DE L'OPERATION

- Copropriété « Les Feux Follets »
- Crèche municipale et locaux associatifs
- Site « Libération » (ancienne école de musique)



Service Urbanisme-Foncier     gaillard.fr

    gaillard.fr

PROJET URBAIN « LES FEUX FOLLETS – LIBERATION » – Bilan de la concertation

MAIRIE DE GAILLARD
Cours de la République
BP 36 - 74240 Gaillard

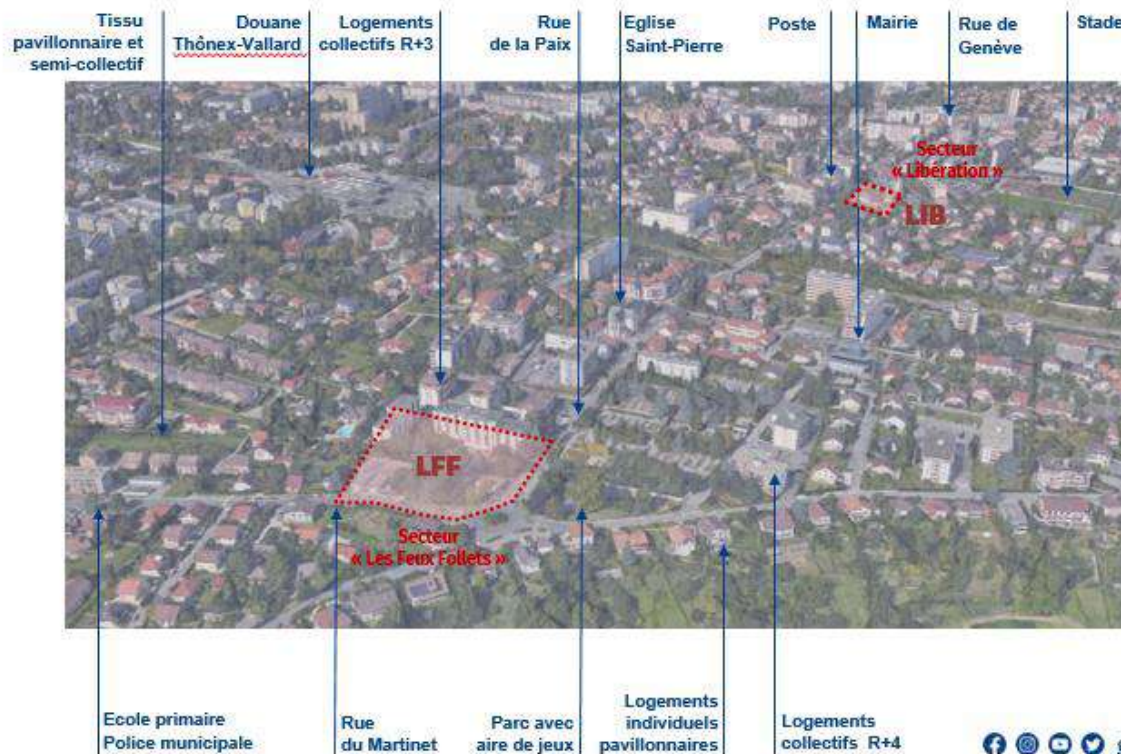
ANNEXE N°3 : Notice explicative du projet urbain « Les Feux Follets - Libération »

REDYNAMISATION D'UNE CENTRALITE URBAINE


OCTOBRE 2024

MAIRIE DE GAILLARD
Cours de la République
BP 36 - 74240 Gaillard

LES SECTEURS CONCERNES



ANNEXE N°3 : Notice explicative du projet urbain « Les Feux Follets - Libération »




REDYNAMISATION
D'UNE CENTRALITE
URBAINE

2 . Portrait « Les Feux Follets » (LFF)

Construite en 1973 sur des anciens terrains vagues, la copropriété « Les Feux Follets » voit le jour pendant les trente glorieuses à proximité du centre ancien de la commune de Gaillard. L'église Saint Pierre et le cimetière communal, repères historiques, se trouvent dans les alentours de ce nouveau quartier qui est issu d'une urbanisation le long de la rue de la Paix.

Le périmètre « Les Feux Follets » s'étend aujourd'hui sur une surface d'un ensemble de parcelles du domaine privé et public d'environ 10 400 m² en plein centre de la commune de Gaillard.

gaillard.fr



MAIRIE DE GAILLARD
Cours de la République
BP 36 - 74240 Gaillard

PROJET URBAIN « LES FEUX FOLLETS – LIBERATION » – Bilan de la concertation

ANNEXE N°3 : Notice explicative du projet urbain « Les Feux Follets - Libération »

REDYNAMISATION D'UNE CENTRALITE URBAINE

OCTOBRE 2024

MAIRIE DE GAILLARD
Cours de la République
BP 36 - 74240 Gaillard

LES SECTEURS CONCERNES : LES FEUX FOLLETS (LFF)



Le secteur « Les Feux Follets » est délimité à l'Est par la rue de la Paix et un square public, au Sud par la rue du Martinet, à l'Ouest par une zone pavillonnaire et au Nord par une zone d'immeubles collectifs. Il comprend dans sa partie Nord la copropriété privée dégradée (A2586). Le foncier de la partie Sud appartient à la commune avec les équipements publics (crèche, épicerie solidaire, billard club) Le site, desservi par des arrêts de bus, est placé à l'extrémité Sud de l'axe structurant formé par les rues de la Libération et de la Paix.

Surface totale du secteur : 10 456 m²

- Site copropriété « Les Feux Follets » : 6 621 m²
- Site communal : 3 835 m²



Service Urbanisme-Foncier     gaillard.fr

    gaillard.fr

ANNEXE N°3 : Notice explicative du projet urbain « Les Feux Follets - Libération »

REDYNAMISATION D'UNE CENTRALITE URBAINE

OCTOBRE 2024

MAIRIE DE GAILLARD
Cours de la République
BP 36 - 74240 Gaillard

LES SECTEURS CONCERNES : LES FEUX FOLLETS (LFF)

- Copropriété privée dégradée, bâtie en 1973
- Gabarits de R+4 à R+5
- Problématiques d'insalubrité, de délinquance et de dégradation des équipements communs
- **199 logements**
 - 197 studios T1 de 18 et 28m²
 - 1 T2 de 40 m²
 - 1 T5 de 95 m²
- **Bâtiment A (R+5) : 139 logements**
 - 91 studios T1 de 18m²
 - 46 studios T2 de 28m²
 - 1 T2 de 40 m²
 - 1 T5 de 95 m²
- **Bâtiment B (R+4) : 60 logements**
 - 60 studios T1 de 28m²
- **18 garages-box (33 m²) en rez-de-chaussée**
- **C : 3 bâtiments communaux accolés de plain-pied, datés de 1990 et comprenant :**
 - centre de la petite enfance (bureaux et crèche de 49 berceaux) : env. 805m²
 - épicerie sociale : env. 160 m²
 - billard club : env. 177 m²



Service Urbanisme-Foncier     gaillard.fr

    gaillard.fr

PROJET URBAIN « LES FEUX FOLLETS – LIBERATION » – Bilan de la concertation

MAIRIE DE GAILLARD
Cours de la République
BP 36 - 74240 Gaillard

ANNEXE N°3 : Notice explicative du projet urbain « Les Feux Follets - Libération »

REDYNAMISATION D'UNE CENTRALITE URBAINE

OCTOBRE 2024

MAIRIE DE GAILLARD
Cours de la République
BP 36 - 74240 Gaillard

LES SECTEURS CONCERNES : LES FEUX FOLLETS (LFF)



Photos prises en 2023/2024



Service Urbanisme-Foncier



gaillard.fr



gaillard.fr

PROJET URBAIN « LES FEUX FOLLETS – LIBERATION » – Bilan de la concertation

MAIRIE DE GAILLARD
Cours de la République
BP 36 - 74240 Gaillard

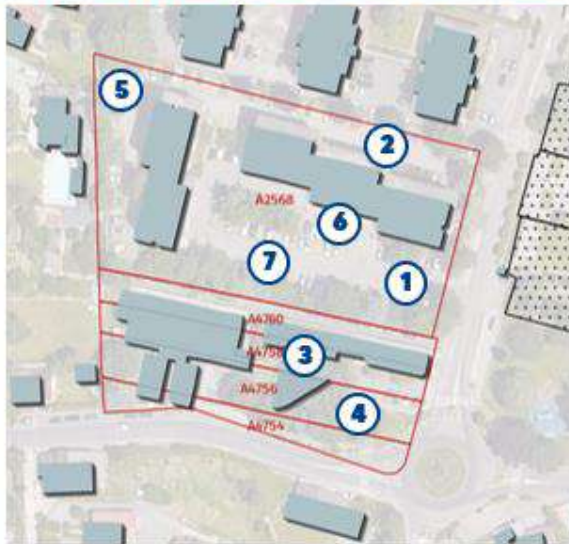
ANNEXE N°3 : Notice explicative du projet urbain « Les Feux Follets - Libération »

REDYNAMISATION D'UNE CENTRALITE URBAINE

OCTOBRE 2024

MAIRIE DE GAILLARD
Cours de la République
BP 36 - 74240 Gaillard

LES SECTEURS CONCERNES : LES FEUX FOLLETS (LFF)



Photos prises en 2023/2024

    gaillard.fr

    gaillard.fr

ANNEXE N°3 : Notice explicative du projet urbain « Les Feux Follets - Libération »



REDYNAMISATION
D'UNE CENTRALITE
URBAINE

3 . Portrait « Libération » (LIB)

La commune de Gaillard est aujourd'hui structurée par plusieurs axes viaires majeurs : ceux de la rue de Genève et de l'autoroute A411 en tracés Est-Ouest et de la rue de la Libération en tracé Nord-Sud. C'est autour de ce dernier axe que plusieurs activités commerciales et équipements se sont installés aujourd'hui.

Le périmètre « Libération » sur ce deuxième axe viaire communal s'étend sur une surface d'environ 2 988 m² en plein centre de la commune de Gaillard.



gaillard.fr



ANNEXE N°3 : Notice explicative du projet urbain « Les Feux Follets - Libération »

REDYNAMISATION D'UNE CENTRALITE URBAINE

OCTOBRE 2024

MAIRIE DE GAILLARD
Cours de la République
BP 36 - 74240 Gaillard

LES SECTEURS CONCERNES : LIBERATION (LIB)



Le secteur « Libération » (LIB), situé à 650 mètres du site LFF, est délimité à l'Ouest par la rue de la Libération, au Sud par une zone pavillonnaire, à l'Est par les rues de l'Espérance et du 18 Août, au Nord par un immeuble en R+5. Le foncier, actuellement en friche dans un quartier plutôt résidentiel (A2981, A2983), appartient intégralement à la commune de Gaillard. Auparavant occupé par les bâtiments de l'école de musique et du réseau d'assistantes maternelles (RAM), le secteur est inoccupé depuis 2022, dépourvu de toute construction. Une attention particulière doit être portée au passage piéton, rue du Clair de Lune. Situé au sein de la centralité formée autour de la poste et du centre culturel et sportif « Louis Simon », le secteur « Libération » forme une charnière entre un front de rue constitué d'immeubles collectifs et de maisons individuelles. Le site est desservi par des arrêts de bus et, à cinq minutes à pied, par des arrêts de tramway.

 Périmètre du secteur « Libération »

Service Urbanisme-Foncier      gaillard.fr

    gaillard.fr

PROJET URBAIN « LES FEUX FOLLETS – LIBERATION » – Bilan de la concertation

MAIRIE DE GAILLARD
Cours de la République
BP 36 - 74240 Gaillard

ANNEXE N°3 : Notice explicative du projet urbain « Les Feux Follets - Libération »

REDYNAMISATION D'UNE CENTRALITE URBAINE

OCTOBRE 2024

MAIRIE DE GAILLARD
Cours de la République
BP 36 - 74240 Gaillard

LES SECTEURS CONCERNES : LIBERATION (LIB)



 Surface totale site d'étude : 2 988 m²

Service Urbanisme-Foncier

    gaillard.fr

    gaillard.fr

PROJET URBAIN « LES FEUX FOLLETS – LIBERATION » – Bilan de la concertation

MAIRIE DE GAILLARD
Cours de la République
BP 36 - 74240 Gaillard

ANNEXE N°3 : Notice explicative du projet urbain « Les Feux Follets - Libération »

REDYNAMISATION D'UNE CENTRALITE URBAINE

OCTOBRE 2024

MAIRIE DE GAILLARD
Cours de la République
BP 36 - 74240 Gaillard

LES SECTEURS CONCERNES : LIBERATION (LIB)



Photos prises en 2023/2024



Service Urbanisme-Foncier     gaillard.fr

    gaillard.fr

PROJET URBAIN « LES FEUX FOLLETS – LIBERATION » – Bilan de la concertation

MAIRIE DE GAILLARD
Cours de la République
BP 36 - 74240 Gaillard

ANNEXE N°3 : Notice explicative du projet urbain « Les Feux Follets - Libération »



ANNEXE N°3 : Notice explicative du projet urbain « Les Feux Follets - Libération »

REDYNAMISATION D'UNE CENTRALITE URBAINE

OCTOBRE 2024

LES CONSTATS

Le secteur « Les Feux Follets » avec sa copropriété en défaillance depuis plusieurs années est aujourd'hui synonyme de dysfonctionnement structurel, d'insécurité publique et de l'habitat dégradé.

Parmi les trois hypothèses initiales de réflexion sur l'avenir du site, A : rénovation, B : rénovation avec modification de la taille des logements et C : déconstruction-reconstruction, c'est la dernière option qui est privilégiée aujourd'hui. La réalisation d'une telle opération complexe nécessite la maîtrise foncière totale de cet ensemble immobilier qui fera l'objet d'une demande de déclaration d'utilité publique (DUP) afin que la commune de Gaillard devienne seul propriétaire-acteur du site.

La démolition des équipements publics, engendrant une délocalisation de la crèche ailleurs en amont, a incité la recherche d'un nouveau lieu, le site « Libération » (LIB).

Hypothèses de réflexion initiales

- A** Réhabilitation totale des bâtiments sans changement de typologie des logements
- B** Réhabilitation totale des bâtiments avec changement de typologie des logements
- C** Démolition totale et nouveaux logements

MAIRIE DE GAILLARD
Cours de la République
BP 36 - 74240 Gaillard



Service Urbanisme-Foncier     gaillard.fr

    gaillard.fr

ANNEXE N°3 : Notice explicative du projet urbain « Les Feux Follets - Libération »

REDYNAMISATION D'UNE CENTRALITE URBAINE

OCTOBRE 2024

MAIRIE DE GAILLARD
Cours de la République
BP 36 - 74240 Gaillard

LES ENJEUX DE L'OPERATION

Suppression de l'habitat dégradé et construction de logement social

L'opération globale du projet urbain multi-site « Les Feux Follets/Libération » vise notamment la construction des logements et la reconstruction d'une nouvelle crèche municipale.

En dynamisant le fonctionnement et social de ces deux secteurs, bordant le deuxième axe structurant de Gaillard « Rue de la Libération / de la Paix, l'aménagement prévoit une offre de logements adaptés aux besoins de la population, de taille plus grande et qui répondent aux normes énergétiques. En s'appuyant sur le Plan Local de l'Habitat, approuvé par Annemasse Agglo en 2023, le projet prévoit également la construction de logements sociaux, à minima 30%, en respectant la diversification de l'offre en logements sur la commune de Gaillard.

La démolition de l'ensemble immobilier « Les Feux Follets » vise notamment la lutte contre l'habitat dégradé, constaté

par l'existence des passoires énergétiques dans la copropriété actuelle depuis plusieurs années. En créant des logements performants et plus grand, adaptés aux besoins de la population et des familles, l'aménagement des deux secteurs améliorera nettement la qualité de vie et les conditions au quotidien pour les résidents.

Refonte des équipements publics

La disponibilité du foncier est primordiale. En réalisant une opération d'aménagement par un «échancier à tiroir», la reconstruction et délocalisation de la crèche municipale sur le site LIB est un prérequis pour l'ensemble du projet. Une démolition de la crèche actuelle interviendra seulement après son déménagement. Des réflexions sont en cours pour la future programmation technique. Les équipements actuels de l'épicerie solidaire et du billard club seront déplacés dans d'autres locaux communaux à proximité avant toute démolition des lieux actuels.

    gaillard.fr

    gaillard.fr

ANNEXE N°3 : Notice explicative du projet urbain « Les Feux Follets - Libération »

REDYNAMISATION D'UNE CENTRALITE URBAINE

OCTOBRE 2024

MAIRIE DE GAILLARD
Cours de la République
BP 36 - 74240 Gaillard

LES ENJEUX DE L'OPERATION

Acquisitions et maîtrise foncière

La commune de Gaillard intervient actuellement par des acquisitions à l'amiable dans la copropriété « Les Feux Follets ». Une intervention plus structurée, en forme de projet urbain, sans maîtrise foncière totale est impossible pour la collectivité sur un ensemble immobilier de droit privé. Pour cela, la commune poursuit à se rendre propriétaire de toute la copropriété.

Subissant des dysfonctionnements techniques et financiers jugés irrémédiables, la copropriété « Les Feux Follets » fera, sur les conseils de l'Etat, l'objet d'une procédure DUP instruite par le préfet. Par la suite une acquisition totale de la copropriété, y compris par expropriation, sera possible pour la commune de Gaillard afin de pouvoir réaliser le projet urbain multi-site « Les Feux Follets / Libération ».

En réalisant les acquisitions foncières « de gré à gré », la commune de Gaillard investit actuellement sur un terrain privé dont sa gestion est en défaillance, engendrant des impacts négatifs sur les riverains et la population locale.

Ces dépenses publiques, destinées à l'acquisition totale des biens fonciers de la copropriété « Les Feux Follets », sont estimées à environ 8 millions € (hors frais administratifs).

Maîtrise du déficit budgétaire de l'opération

La commune de Gaillard portera une opération d'aménagement qui est projetée comme considérablement déficitaire aujourd'hui. Cela représente une charge importante assumée par la collectivité car jugée nécessaire afin de lutter contre la dégradation accrue du site et l'augmentation de l'insécurité pour les résidents comme pour les riverains.

Service Urbanisme-Foncier     gaillard.fr

    gaillard.fr

ANNEXE N°3 : Notice explicative du projet urbain « Les Feux Follets - Libération »

REDYNAMISATION D'UNE CENTRALITE URBAINE

OCTOBRE 2024

MAIRIE DE GAILLARD
Cours de la République
BP 36 - 74240 Gaillard

LES ENJEUX DE L'OPERATION

Esquisse et définition d'un futur projet

A l'heure actuelle, et dans le cadre de la concertation publique en cours, la définition des contours d'un projet a été lancée. La commune de Gaillard envisage une opération d'aménagement d'ensemble sur les deux sites. Toutes réflexions et contributions exprimées selon les modalités de la concertation en vigueur seront considérées.

La préparation actuelle d'une concession d'aménagement en parallèle permet d'anticiper un programme d'aménagement dans les grandes orientations du futur projet à réaliser. Ces lignes directrices seront ensuite précisées par des propositions communiquées de la part des candidats aménageurs pour un projet d'aménagement définitif. A l'heure actuelle aucun projet n'est arrêté.

En termes de planning prévisionnel, la désignation d'un futur opérateur n'aboutira pas avant une période de 18 mois.

Par la suite, le concessionnaire lauréat prendra la main sur le développement du projet global, toujours sous contrôle et réserve de la commune de Gaillard. Les phases de définition, développement et réalisation du projet s'étendent sur une période de plusieurs années.

PROJET URBAIN « LES FEUX FOLLETS – LIBERATION » – Bilan de la concertation

MAIRIE DE GAILLARD
Cours de la République
BP 36 - 74240 Gaillard

ANNEXE N°3 : Notice explicative du projet urbain « Les Feux Follets - Libération »



ANNEXE N°3 : Notice explicative du projet urbain « Les Feux Follets - Libération »

REDYNAMISATION D'UNE CENTRALITE URBAINE

OCTOBRE 2024

MAIRIE DE GAILLARD
Cours de la République
BP 36 - 74240 Gaillard

LES ORIENTATIONS DE L'OPERATION

Habitat et logement social

Le projet estimatif prévoit actuellement le développement d'une surface de plancher totale entre 18 000 et 20 000 m² sur les deux sites LFF et LIB. En prenant en compte les assiettes foncières restreintes ainsi que les restrictions envisagées en termes de réglementation de l'urbanisme, le site LFF prévoit entre 14 000 et 15 000 m² de surface de plancher (SDP) et le site LIB entre 4 000 et 4 500 m². Cette surface bâtie projetée comprendra des logements et l'équipement de la crèche, une mixité fonctionnelle. Leur définition précise en termes de formes urbaines, nombre de bâtiments et d'étages et de volumes sera ensuite travaillée et finalisée par le concessionnaire. Cette surface projetée vise à réaliser entre 250 et 300 logements au total, soit 210 à 250 unités sur le site LFF et entre 40 et 50 sur le site LIB. Pour rappel, minimum un tiers de ces logements seront des logements sociaux locatifs en respectant le PLH en vigueur. Le reste des logements sera en logements abordables et en accession libre.

Equipements collectifs

Le projet prévoit la construction d'une nouvelle crèche municipale, d'une capacité d'environ 49 berceaux, sur le site « Libération », en rez-de-chaussée de l'immeuble collectif accueillant les nouveaux logements. Une attention particulière sera évidemment portée à la sécurité de l'équipement, de ses utilisateurs et des aménagements qui en découlent, notamment dans ce contexte urbain de cohabitation avec les logements à proximité.

Stationnement

En prenant en compte également la morphologie des terrains, les deux sites aménagés disposeront d'un stationnement souterrain afin de réduire les places en surface et leur impact encombrant. Quelques places aériennes seront intégrées, notamment au niveau de la nouvelle crèche sur le site « Libération » pour des visiteurs et les deux roues. **Service Urbanisme-Foncier**

    gaillard.fr

    gaillard.fr

ANNEXE N°3 : Notice explicative du projet urbain « Les Feux Follets - Libération »

REDYNAMISATION D'UNE CENTRALITE URBAINE

OCTOBRE 2024

MAIRIE DE GAILLARD
Cours de la République
BP 36 - 74240 Gaillard

LES ORIENTATIONS DE L'OPERATION

Le plafond définitif sera ensuite déterminé par le plan de déplacements urbain (PDU) actuellement travaillé par Annemasse Agglo.

Performance énergétique

Les nouveaux bâtiments seront également équipés par des dispositifs de production d'énergie renouvelable. A savoir, l'équipement de la crèche devra être alimenté à minima 50% par ces énergies propres pour répondre à ses besoins de fonctionnement. Aussi, les bâtiments devront respecter les dernières normes de performance énergétique en permettant un meilleur confort climatique en hiver comme en été.

Environnement et aménagement extérieur

L'opération d'aménagement envisage le maintien d'un couvert végétal, tel que la préservation de certaines plantations et le rajout de nouvelles espèces pour garantir une mixité végétale.

Afin de conserver une qualité environnementale des espaces extérieurs des deux sites et de renforcer la biodiversité le projet veille notamment à multiplier les zones de plantation et les aménagements paysagers des alentours des bâtiments à construire. La recherche de l'ombrage et des îlots de fraîcheur en été sera un aspect central dans l'aménagement des espaces extérieurs et notamment de la crèche municipale.

Dans l'objectif de réduire l'impact négatif du réchauffement climatique sur la nature et de diversifier les zones de plantation, une palette végétale composée d'espèces indigènes sera appliquée pour les plantations nouvelles.

A ce sujet, l'analyse du site LIB par un expert en écologie avant le démarrage des travaux permettra de définir en détail les aménagements paysagers nécessaires sur ce secteur.

Service Urbanisme-Foncier     gaillard.fr

    gaillard.fr

ANNEXE N°3 : Notice explicative du projet urbain « Les Feux Follets - Libération »

REDYNAMISATION D'UNE CENTRALITE URBAINE

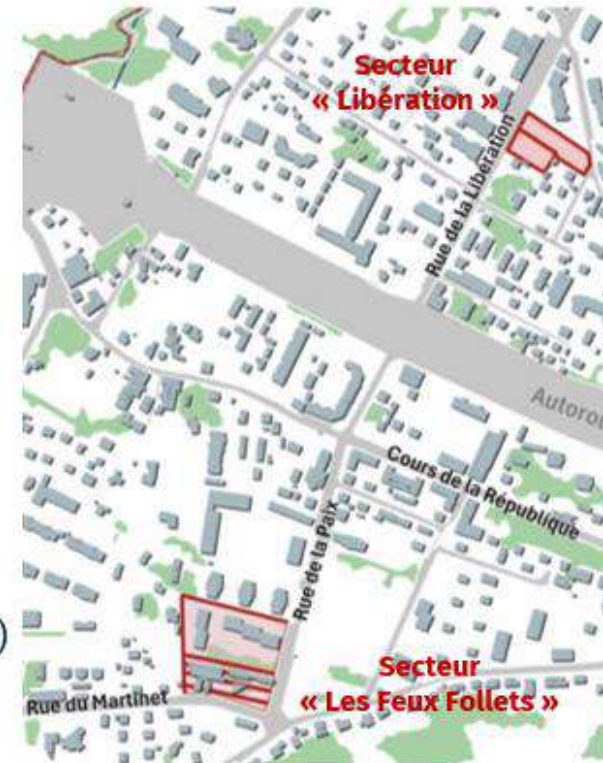
OCTOBRE 2024

MAIRIE DE GAILLARD
Cours de la République
BP 36 - 74240 Gaillard

LES ORIENTATIONS DE L'OPERATION

- Surface de plancher totale : **18 000 à 20 000 m²**
- Logements : **250 à 300 unités**
- Stationnement : **1 niveau en sous-sol**
- Bâtiments avec dispositifs de production d'**énergies renouvelables**
- Respect des normes renforcées de **performance énergétique**
- Maintien d'un **couvert végétal** pour renforcer la biodiversité
- Palette végétale composée d'**espèces locales** (arbres et arbustes)
- **Passage d'un écologue** avant le démarrage des travaux

Toutes valeurs estimatives



Service Urbanisme-Foncier

[f](#) [@](#) [v](#) [t](#) gaillard.fr

[f](#) [@](#) [v](#) [t](#) gaillard.fr

PROJET URBAIN « LES FEUX FOLLETS – LIBERATION » – Bilan de la concertation

MAIRIE DE GAILLARD
Cours de la République
BP 36 - 74240 Gaillard

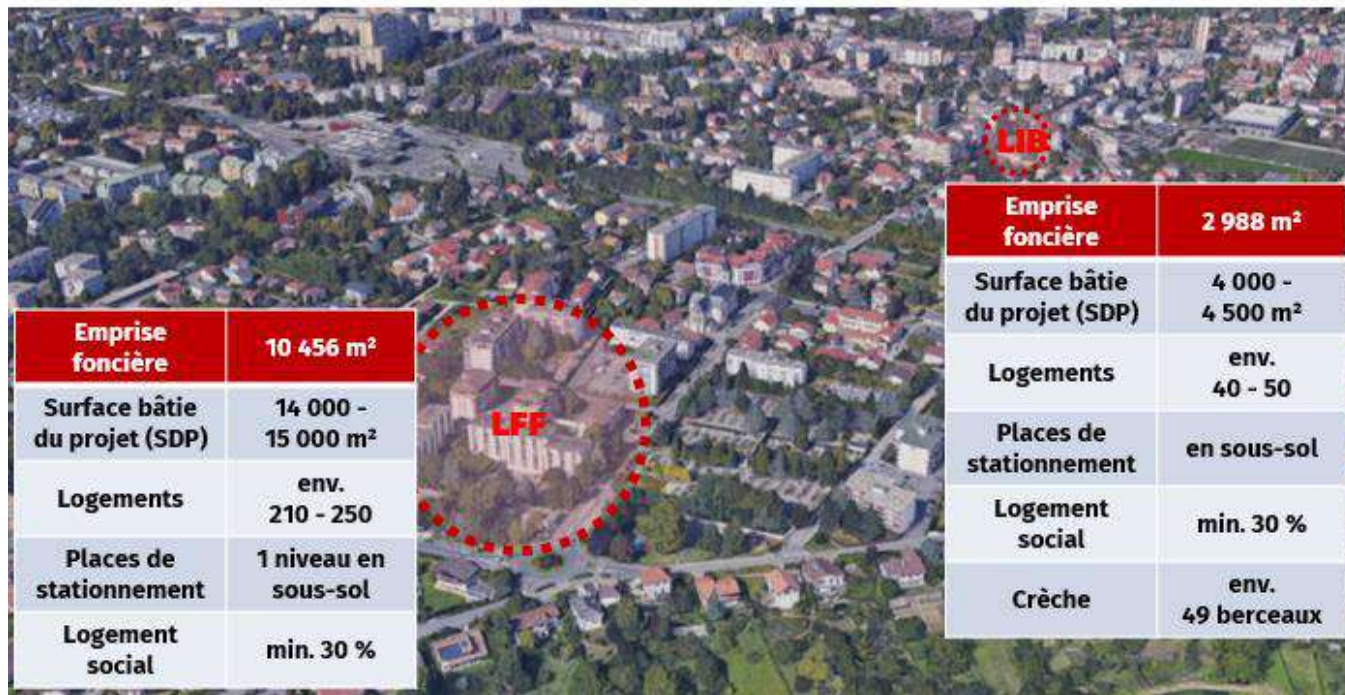
ANNEXE N°3 : Notice explicative du projet urbain « Les Feux Follets - Libération »

REDYNAMISATION D'UNE CENTRALITE URBAINE

OCTOBRE 2024

MAIRIE DE GAILLARD
Cours de la République
BP 36 - 74240 Gaillard

LES ORIENTATIONS DE L'OPERATION



Toutes valeurs estimatives

Service Urbanisme-Foncier     gaillard.fr

    gaillard.fr

MAIRIE DE GAILLARD
Cours de la République
BP 36 - 74240 Gaillard

PROJET URBAIN « LES FEUX FOLLETS – LIBERATION » – Bilan de la concertation

ANNEXE N°3 : Notice explicative du projet urbain « Les Feux Follets - Libération »

REDYNAMISATION D'UNE CENTRALITE URBAINE

OCTOBRE 2024

MAIRIE DE GAILLARD
Cours de la République
BP 36 - 74240 Gaillard

LES ORIENTATIONS DE L'OPERATION – « LES FEUX FOLLETS »

Un îlot perméable de logements neufs

L'aménagement du secteur LFF vise la construction entre 210 et 250 logements, soit entre 14 000 et 15 000 m² de surface de plancher sur plusieurs étages.

L'ensemble immobilier, dont la forme urbaine et ses volumes seront précisés dans le cadre de la concession d'aménagement, sera harmonieusement intégré dans les alentours du quartier. Notamment en articulation directe avec les immeubles collectifs R+3 dans le Nord, et la frange pavillonnaire à l'Ouest, le projet veille à trouver une insertion adéquate en respectant les marges de recul vis-à-vis des terrains avoisinants et de l'implantation de façades sur rue (de la Paix et du Martinet).

L'espace interstitiel des futurs bâtiments sera aménagé en tant qu'espace paysager qualitatif faisant écho au skate parc en face pour renforcer la qualité environnementale du site et pour créer des percées de vue sur le Salève coté Sud.



Légende

- Zone d'actions (logements et équipement public)
- Espace paysager
- Traitement paysager des retraits

- Mise en valeur des espaces publics
- Zone de retrait par rapport au voisinage
- Implantation des façades sur rue
- Cônes de vues à préserver

Service Urbanisme-Foncier     gaillard.fr

    gaillard.fr

ANNEXE N°3 : Notice explicative du projet urbain « Les Feux Follets - Libération »

REDYNAMISATION D'UNE CENTRALITE URBAINE

OCTOBRE 2024

MAIRIE DE GAILLARD
Cours de la République
BP 36 - 74240 Gaillard

LES ORIENTATIONS DE L'OPERATION – « LIBERATION »

Un secteur de mixité fonctionnelle

L'aménagement du secteur LIB envisage la construction d'environ 40 à 50 logements et d'une nouvelle crèche municipale, soit entre 4 000 et 4 500 m² de surface de plancher au total sur ce site.

En respectant également les principes de recul par rapport aux terrains limitrophes et à la voirie existante, ce secteur accueillera des formes urbaines qui s'intègrent harmonieusement dans ce tissu plutôt résidentiel avec d'autres équipements à proximité le long de la rue de la Libération.

Aussi, une attention particulière sera portée aux cheminements doux à créer dans le Nord de ce secteur afin de garantir une perméabilité du quartier en facilitant la circulation des piétons et cyclistes. Les aménagements des espaces extérieurs veillent également à l'intégration de la crèche et surtout à la sécurité des usagers.



Libération

- | | |
|---|--|
| Zone d'actions (logements et équipement public) | Zone de retrait par rapport au voisinage |
| Espaces paysagés | Implantation des façades sur rue |
| Traitement paysager des retraits | Cheminement doux à créer |

Service Urbanisme-Foncier gaillard.fr

gaillard.fr

PROJET URBAIN « LES FEUX FOLLETS – LIBERATION » – Bilan de la concertation

MAIRIE DE GAILLARD
Cours de la République
BP 36 - 74240 Gaillard

ANNEXE N°3 : Notice explicative du projet urbain « Les Feux Follets - Libération »



ANNEXE N°3 : Notice explicative du projet urbain « Les Feux Follets - Libération »

REDYNAMISATION D'UNE CENTRALITE URBAINE

OCTOBRE 2024

MAIRIE DE GAILLARD
Cours de la République
BP 36 - 74240 Gaillard

CONCLUSIONS ET PERSPECTIVE

Futurs impacts du projet

Au regard de la dégradation continuelle du site « Les Feux Follets », le projet global et multi-site de la commune de Gaillard résorbera l'habitat dégradé et permettra surtout aux habitants de la commune d'être logés dans de meilleures conditions. Le parc résidentiel sera renouvelé en proposant notamment une diversité de logements sur le marché actuel.

En termes d'urbanisme et de cohésion territoriale, le projet mettra également fin à la rupture urbaine du quartier « Les Feux Follets » avec ses alentours tout en créant un ensemble urbain plus lisible.

La mixité fonctionnelle du projet global, et notamment au niveau du secteur « Libération », sera vecteur d'un développement urbain plus adapté à la population locale et des résidents de Gaillard. En proposant également des logements neufs et un équipement municipal adapté aux normes réglementaires en vigueur, le projet

contribuera à accueillir les résidents et enfants de la commune dans des meilleures conditions.

Calendrier prévisionnel

La concertation publique est proposée du 09 septembre au 25 octobre 2024. Cette période, actuellement en cours, permettra le recueil des avis et questionnements aux habitants de Gaillard et toutes personnes intéressées au projet « Les Feux Follets / Libération ». Un bilan de la concertation est ensuite attendu pour fin 2024 qui résumera tous les éléments exprimés pendant cette participation du public. L'ensemble des observations alimentera ensuite le programme pour les candidats aménageurs qui peuvent soumettre leurs propositions de projet technique et financier. La désignation d'un lauréat est prévue au premier trimestre de l'année 2026. En prenant en compte les délais de montage et de finalisation, un démarrage de travaux n'est pas attendu avant 2027.

Service Urbanisme-Foncier     gaillard.fr

    gaillard.fr

PROJET URBAIN « LES FEUX FOLLETS – LIBERATION » – Bilan de la concertation

MAIRIE DE GAILLARD
Cours de la République
BP 36 - 74240 Gaillard

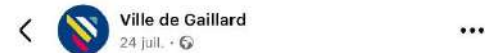
ANNEXE N°3 : Notice explicative du projet urbain « Les Feux Follets - Libération »



MAIRIE DE GAILLARD
Cours de la République
BP 36 - 74240 Gaillard

PROJET URBAIN « LES FEUX FOLLETS – LIBERATION » – Bilan de la concertation

ANNEXE N° 4 : Publications réseaux sociaux



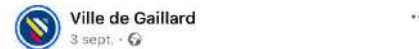
URBANISME ///

Dans le cadre d'un projet urbain sur le site de la copropriété des Feux-Follets et celui de l'ancienne école de musique, la ville de Gaillard associe la population à une concertation publique, du 9 septembre 2024 au 25 octobre 2024.

Les objectifs et le calendrier de la concertation seront présentés lors de la première réunion publique le mercredi 11 septembre 2024 à 19h00 à l'espace Louis Simon (Rdc - salle Duvanel).



Publications Facebook



RÉUNION PUBLIQUE ///

La concertation du projet urbain sur le site de la copropriété des Feux-Follets et celui de l'ancienne école de musique débute le 09 septembre et se poursuit jusqu'au 25 octobre 2024.

Une réunion publique sur ce projet est prévue le mercredi 11 septembre 2024 à 19h00 à l'espace Louis Simon (Rdc - salle Duvanel).



RÉUNION PUBLIQUE ///

Vous avez été nombreux, et nous vous en remercions, à participer à la première réunion publique dans le cadre de la concertation du projet urbain sur le site de la copropriété Les Feux Follets et celui de l'ancienne école de musique.

Nous avons le plaisir de vous convier à une seconde réunion publique le mercredi 09 octobre 2024 à 19h00 à l'espace Louis Simon.

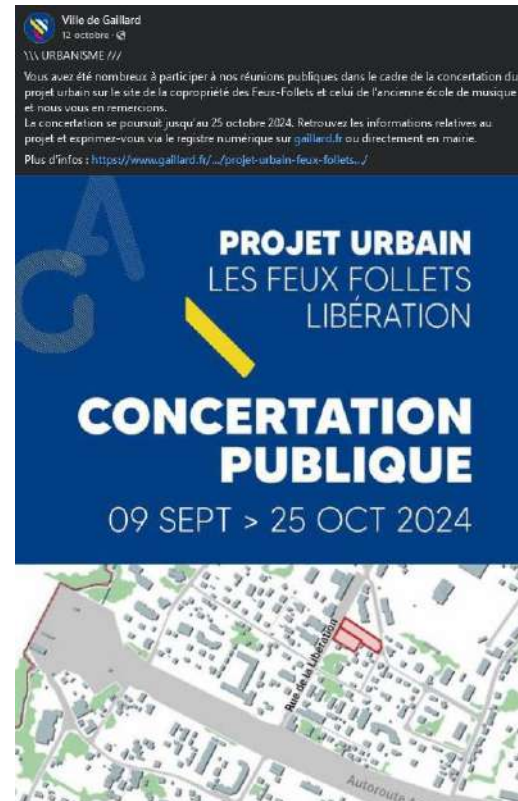
D'ici là, retrouvez les informations relatives au projet sur gaillard.fr et exprimez-vous via le registre numérique disponible sur notre site ou directement en mairie.



MAIRIE DE GAILLARD
Cours de la République
BP 36 - 74240 Gaillard

PROJET URBAIN « LES FEUX FOLLETS – LIBERATION » – Bilan de la concertation

ANNEXE N°4 : Publications réseaux sociaux



Publications Facebook

MAIRIE DE GAILLARD
Cours de la République
BP 36 - 74240 Gaillard

PROJET URBAIN « LES FEUX FOLLETS – LIBERATION » – Bilan de la concertation

ANNEXE N°4 : Publications réseaux sociaux

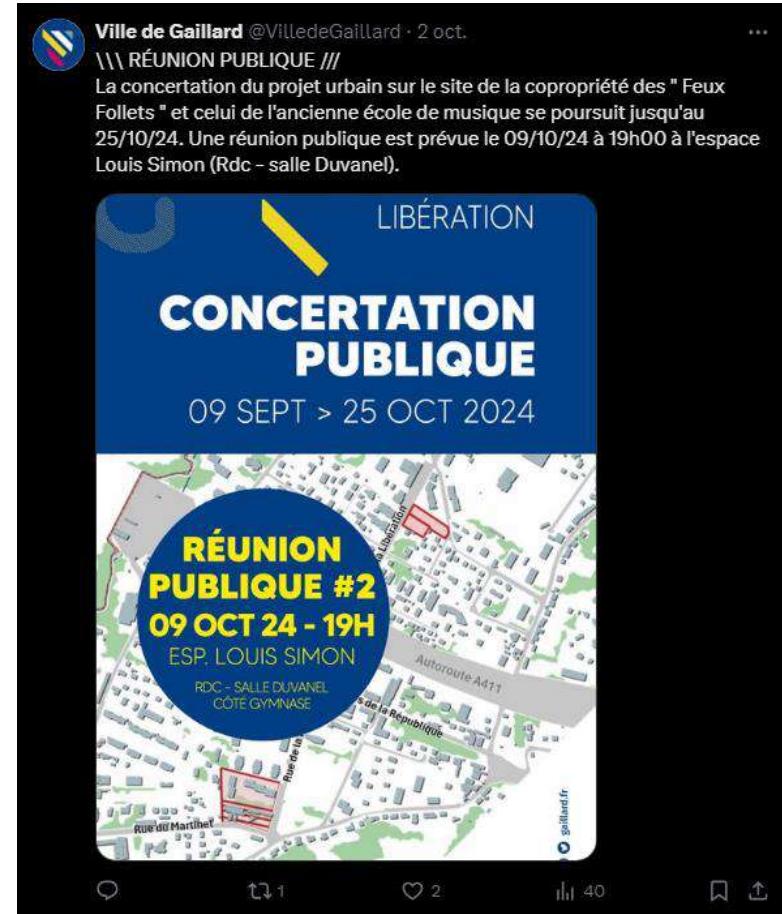
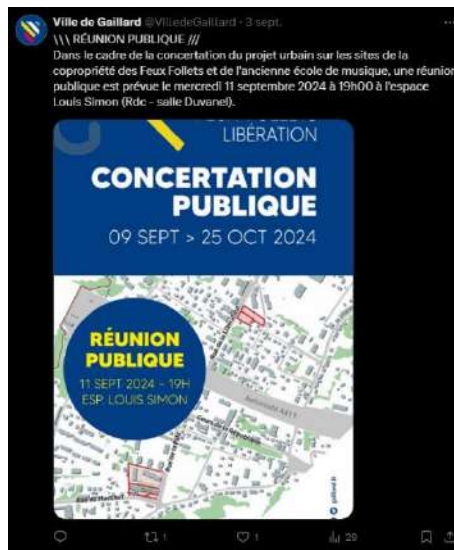


Publications Instagram

MAIRIE DE GAILLARD
Cours de la République
BP 36 - 74240 Gaillard

PROJET URBAIN « LES FEUX FOLLETS – LIBERATION » – Bilan de la concertation

ANNEXE N° 4 : Publications réseaux sociaux



Publications X (Twitter)

PROJET URBAIN « LES FEUX FOLLETS – LIBERATION » – Bilan de la concertation

MAIRIE DE GAILLARD
Cours de la République
BP 36 - 74240 Gaillard

ANNEXE N°5 : Affiches, points d'affichage et panneaux lumineux



MAIRIE DE GAILLARD
Cours de la République
BP 36 - 74240 Gaillard

PROJET URBAIN « LES FEUX FOLLETS – LIBERATION » – Bilan de la concertation

ANNEXE N°5 : Affiches, points d'affichage et panneaux lumineux



Affichages en arrêts de bus – rue de l'Industrie et rue de la Paix

PROJET URBAIN « LES FEUX FOLLETS – LIBERATION » – Bilan de la concertation

MAIRIE DE GAILLARD
Cours de la République
BP 36 - 74240 Gaillard

ANNEXE N°5 : Affiches, points d'affichage et panneaux lumineux



Affichages avec panneau dynamique – cours de la République

PROJET URBAIN « LES FEUX FOLLETS – LIBERATION » – Bilan de la concertation

MAIRIE DE GAILLARD
Cours de la République
BP 36 - 74240 Gaillard

ANNEXE N°6 : Articles de presse

Gaillard • Rénovation urbaine : concertation et réunion publique

Dans le cadre d'un projet urbain sur le site de la copropriété des Feux-Follets et celui de l'ancienne école de musique avenue de la Libération, la ville de Gaillard associe la population à une concertation publique, du 9 septembre au 25 octobre. Les objectifs et le calendrier de la concertation seront présentés lors de la première réunion publique le mercredi 11 septembre à 19 heures à l'espace Louis-Simon, salle Duvanel, au rez-de-chaussée.

Gaillard

Au cœur du projet urbain de la copropriété des Feux Follets

Mercredi 9 octobre, aura lieu la deuxième réunion publique autour du projet urbain Feux follets/Libération de Gaillard. Zoom.

Après une première réunion publique le 11 septembre, une seconde se tiendra le mercredi 9 octobre à 19 heures à l'espace Louis-Simon (salle Duvanel), à Gaillard, autour du projet urbain sur les sites de la copropriété des Feux follets et de l'ancienne école maternelle puis de musique/Libération.

Dans le cadre de cette action, la Ville souhaite engager une opération d'aménagement d'ensemble. Les grands contours du projet seront adressés à des candidats aménageurs. Chacun proposera un projet. La Ville en retiendra un. Le processus sera de dix-huit mois au moins. Le candidat lauréat prendra la main sur le développement du projet sous le contrôle de la municipalité.

Une concertation avec les habitants

Le processus de développement du projet et de travaux se déroulera pendant plusieurs années. Avant d'engager l'opération d'aménagement, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, la Ville lance une concertation jusqu'au 25 octobre sur les grands contours en associant habitants, associations locales et personnes concernées. Le bilan sera sou-



Les grands contours du projet seront adressés à des candidats aménageurs. Archives photo Le DL/Adélaïde Schutz.

mis à l'approbation du conseil municipal fin 2024 début 2025.

Intégrer des logements sociaux

La copropriété Les Feux follets, bordée par la rue de la Paix face au cimetière et au skate parc, se compose de deux bâtiments de cinq niveaux, avec 199 logements (dont 197 studios), sur un terrain de 6 620 m². Elle accueille des places de stationnement en aérien. Au sud, sur 3 800 m², des bâtiments publics accueillent une crèche municipale, un club de billard et une épicerie sociale. L'intention du projet englobe le foncier disponible de la copropriété et des bâtiments publics. Le site Libération, implanté à 600 mètres des Feux follets, dans un quartier résidentiel, est au cœur de la deuxième zone de

centralité de la ville (équipements publics, commerces, transports en commun). Le terrain accueillait autrefois école de musique et RAM sur 3 000 m² vierges d'occupation depuis 2022.

Les enjeux de ce projet urbain sont donc de construire des logements adaptés aux besoins de la population, répondant aux normes énergétiques, intégrer des logements sociaux en réponse aux exigences de l'Etat et de l'Agglo, maîtriser le déficit de l'opération pour qu'il reste soutenable pour la Ville, acquérir l'ensemble de la copropriété des Feux follets, construire une nouvelle crèche municipale notamment.

• Gilbert Taroni

Un registre (pour les avis et remarques) est disponible au 2^e étage de la mairie, ainsi qu'un formulaire numérique.

PROJET URBAIN « LES FEUX FOLLETS – LIBERATION » – Bilan de la concertation

ANNEXE N°6 : Articles de presse

21/11/2024 10:29 Gaillard : la concertation s'ouvre sur le projet urbain Feux Follets-Libération - Le Messager

Gaillard : la concertation s'ouvre sur le projet urbain Feux Follets-Libération

Dans le cadre de la consultation publique pour le projet urbain Feux Follets-Libération, la Ville de Gaillard organise une réunion publique le mercredi 9 octobre à 19h à l'espace Louis Simon. Le bilan de la phase de concertation sera présenté au conseil municipal fin 2024 ou début 2025.

(/649323954/article/2024-09-30/gaillard-la-concertation-s-ouvre-sur-le-projet-urbain-feux-follets-liberation)



La dernière réunion publique a été organisée le 11 septembre 2024. - Ville de Gaillard



Par Alexandre Fernandez
Publié : 30 Septembre 2024 à 08h00

🕒 Temps de lecture : 2 min

- Facebook
- WhatsApp
- X
- LinkedIn
- Email
- Print

https://www.lemessager.fr/649323954/article/2024-09-30/gaillard-la-concertation-s-ouvre-sur-le-projet-urbain-feux-follets-liberation

PROJET URBAIN « LES FEUX FOLLETS – LIBERATION » – Bilan de la concertation

ANNEXE N°6 : Articles de presse

21/11/2024 10:29

Gaillard : la concertation s'ouvre sur le projet urbain Feux Follets-Libération - Le Messager

La Commune de Gaillard a engagé un projet urbain ambitieux sur deux sites au cœur de la ville : la copropriété des Feux Follets et le terrain de l'ancienne école de musique. Il s'agit de construire de nouveaux logements plus adaptés aux besoins de la population. Le projet inclura notamment des logements sociaux, conformément aux exigences de l'État et de l'agglomération. Au-delà de ces principaux enjeux, les grands contours du projet restent encore à déterminer. Pour ce faire, et afin d'associer pleinement les habitants, la Ville de Gaillard a lancé une concertation publique début septembre. La prochaine réunion publique aura lieu le mercredi 9 octobre à 19h à l'espace Louis Simon.

A LIRE AUSSI : Pourquoi la Ville de Gaillard veut prendre le contrôle de la résidence des Feux Follets (<https://www.lemessager.fr/649312186/article/2024-02-19/pourquoi-la-ville-de-gaillard-veut-prendre-le-controle-de-la-residence-des-feux>)

Un projet à construire avec les habitants

La phase de concertation publique a commencé le lundi 9 septembre et prendra fin le vendredi 25 octobre. Pendant toute cette période, les habitants sont invités à faire part de leurs avis et remarques via le registre disponible à la mairie de Gaillard, ou le formulaire en ligne accessible sur le site de la Ville. La phase de concertation est par ailleurs ponctuée par deux réunions publiques : la première a eu lieu le mercredi 11 septembre, et la seconde est organisée le mercredi 9 octobre.

Le bilan de cette phase de concertation sera présenté au conseil municipal fin 2024 ou début 2025. Les candidats aménageurs s'en serviront de base pour élaborer leurs projets. À l'issue du processus de sélection, la Ville choisira un candidat qui aura pour mission de réaliser l'ensemble des travaux.

Deux grands sites au cœur de Gaillard

La copropriété des Feux Follets est située rue de la Paix, en face du cimetière et du skate parc. Le site, de plus de 6000 m², accueille deux ensembles de bâtiments composés de près de 200 logements (essentiellement des studios), mais une grande partie de la surface est utilisée pour le stationnement. Au sud de la

<https://www.lemessager.fr/649323954/article/2024-09-30/gaillard-la-concertation-s-ouvre-sur-le-projet-urbain-feux-follets-liberation>

2/3

Article paru dans le journal Le Messager le 21/11/2024

PROJET URBAIN « LES FEUX FOLLETS – LIBERATION » – Bilan de la concertation

ANNEXE N°6 : Articles de presse

21/11/2024 10:29

Gaillard : la concertation s'ouvre sur le projet urbain Feux Follets-Libération - Le Messenger

copropriété, un site de près de 4 000 m² accueille la crèche municipale, l'épicerie solidaire et le club de billard. Le projet urbain concerne donc plus de 10.000 m² de surface.

Le deuxième site est situé à 600 mètres du premier, rue du Clair de Lune. Il accueillait autrefois l'école de musique et un relais d'assistantes maternelles, et est aujourd'hui libre de toute occupation. Le terrain de 3 000 m² se trouve dans un quartier résidentiel central, proche de toutes commodités.

Article paru dans le journal Le Messenger le 21/11/2024

    [gaillard.fr](https://www.gaillard.fr)

<https://www.lemessenger.fr/649323954/article/2024-09-30/gaillard-la-concertation-s-ouvre-sur-le-projet-urbain-feux-follets-liberation>

3/3

PROJET URBAIN « LES FEUX FOLLETS – LIBERATION » – Bilan de la concertation

MAIRIE DE GAILLARD
Cours de la République
BP 36 - 74240 Gaillard

ANNEXE N°7 : Support de la réunion publique n°1 du 11/09/2024



OPÉRATION
D'AMÉNAGEMENT

« Les Feux Follets » / « Libération »

**RÉUNION PUBLIQUE
N°1**

11 septembre 2024 19h00

Espace Louis Simon - salle Duvanel

gaillard.fr



VILLE DE
GAILLARD

    gaillard.fr

ANNEXE N°7 : Support de la réunion publique n°1 du 11/09/2024

INTENTION DE PROJET URBAIN « LES FEUX FOLLETS » / « LIBÉRATION »

11 septembre 2024

MAIRIE DE GAILLARD
Cours de la République
BP 36 - 74240 Gaillard

DÉROULÉ DE LA RÉUNION

- Durée de la réunion : 1h30
- Présentation suivie d'un échange

CONTENU DE LA RÉUNION

1. Concertation de projet
2. Historique et constats
3. État des lieux – « Les Feux Follets » et « Libération »
4. Enjeux
5. Questions et échange

ANNEXE N°7 : Support de la réunion publique n°1 du 11/09/2024

INTENTION DE PROJET URBAIN « LES FEUX FOLLETS » / « LIBÉRATION »

11 septembre 2024

MAIRIE DE GAILLARD
Cours de la République
BP 36 - 74240 Gaillard

1. CONCERTATION DE PROJET

- **Objectif de la concertation :**

- Recueil de l'avis de la population pour définir la nature et les caractéristiques d'un projet

- Il ne s'agit pas de présenter des visuels d'un projet prêt mais d'en alimenter les contours

- **Période de concertation :**

09/09/2024 au 25/10/2024

- **Modalités de concertation :**

- 2 réunions publiques :

- N° 1 : mercredi, le 11/09/2024; N° 2 : mercredi, le 09/10/2024

- Page internet dédiée sur le site de la ville

- Registre physique et numérique de recueil d'avis

ANNEXE N°7 : Support de la réunion publique n°1 du 11/09/2024

INTENTION DE PROJET URBAIN « LES FEUX FOLLETS » / « LIBÉRATION »

11 septembre 2024

MAIRIE DE GAILLARD
Cours de la République
BP 36 - 74240 Gaillard

1. CONCERTATION DE PROJET

Périmètre du projet d'aménagement envisagé :

- Copropriété « Les Feux Follets »
- Crèche municipale et locaux associatifs
- Site « Libération »
(ancienne école de musique et réseau d'assistantes maternelles)

PROJET URBAIN « LES FEUX FOLLETS – LIBERATION » – Bilan de la concertation

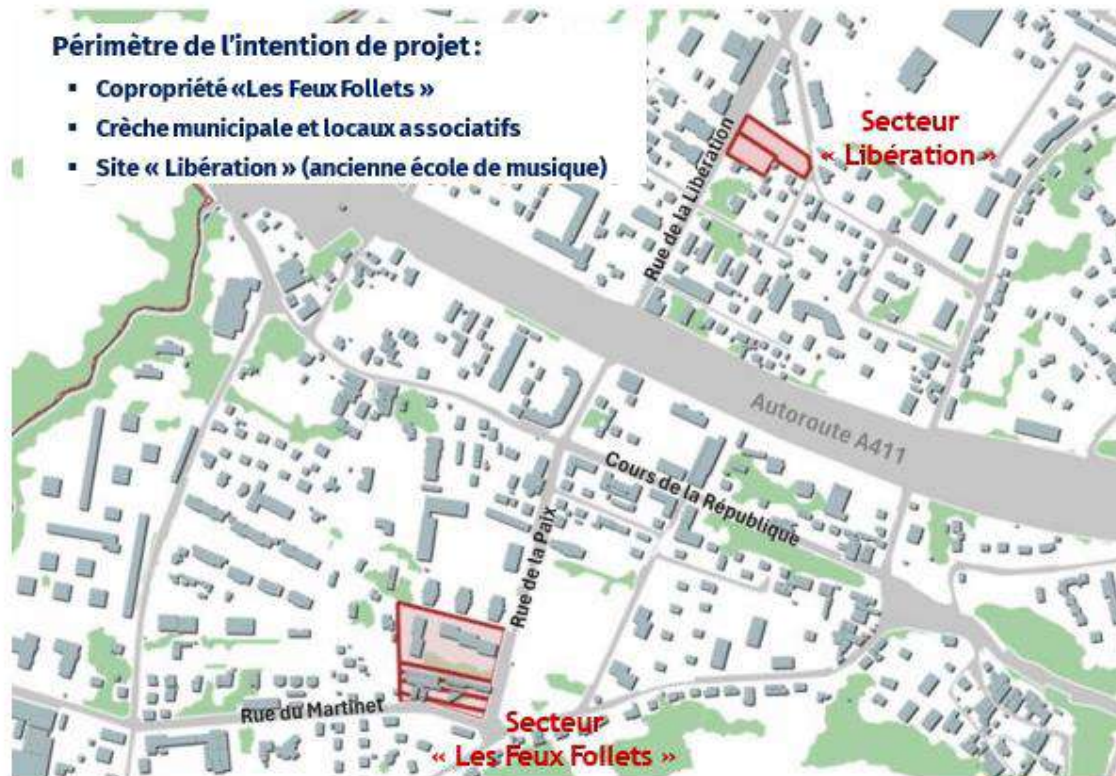
MAIRIE DE GAILLARD
Cours de la République
BP 36 - 74240 Gaillard

ANNEXE N°7 : Support de la réunion publique n°1 du 11/09/2024

INTENTION DE PROJET URBAIN « LES FEUX FOLLETS » / « LIBERATION »

11 septembre 2024

MAIRIE DE GAILLARD
Cours de la République
BP 36 - 74240 Gaillard



[f](#) [@](#) [v](#) [t](#) gaillard.fr

[f](#) [@](#) [v](#) [t](#) gaillard.fr

ANNEXE N°7 : Support de la réunion publique n°1 du 11/09/2024

INTENTION DE PROJET URBAIN « LES FEUX FOLLETS » / « LIBÉRATION »

11 septembre 2024

MAIRIE DE GAILLARD
Cours de la République
BP 36 - 74240 Gaillard

2.HISTORIQUE ET CONSTATS

- Copropriété « Les Feux Follets » en très grande difficulté : dysfonctionnements financiers, techniques, problèmes de sécurité publique
- 2017 : premières acquisitions/interventions dans la copropriété par la ville de Gaillard
- Depuis 2020 : premières réflexions sur les options d'opération d'aménagement possibles
 - Ⓐ Rénovation
 - Ⓑ Rénovation avec modification de la taille des logements
 - Ⓒ Démolition-déconstruction-reconstruction
- Scénario C privilégié à ce stade des intentions
- La nécessité de déplacer la crèche incite la recherche d'un nouveau lieu

PROJET URBAIN « LES FEUX FOLLETS – LIBERATION » – Bilan de la concertation

MAIRIE DE GAILLARD
Cours de la République
BP 36 - 74240 Gaillard

ANNEXE N°7 : Support de la réunion publique n°1 du 11/09/2024

INTENTION DE PROJET URBAIN « LES FEUX FOLLETS » / « LIBERATION »

11 septembre 2024

MAIRIE DE GAILLARD
Cours de la République
BP 36 - 74240 Gaillard

3.ÉTAT DES LIEUX – « LES FEUX FOLLETS »



    gaillard.fr

    gaillard.fr

PROJET URBAIN « LES FEUX FOLLETS – LIBERATION » – Bilan de la concertation

MAIRIE DE GAILLARD
Cours de la République
BP 36 - 74240 Gaillard

ANNEXE N°7 : Support de la réunion publique n°1 du 11/09/2024

INTENTION DE PROJET URBAIN « LES FEUX FOLLETS » / « LIBÉRATION »

11 septembre 2024

MAIRIE DE GAILLARD
Cours de la République
BP 36 - 74240 Gaillard

3.ÉTAT DES LIEUX – « LIBÉRATION »



    gaillard.fr

    gaillard.fr

ANNEXE N°7 : Support de la réunion publique n°1 du 11/09/2024

INTENTION DE PROJET URBAIN « LES FEUX FOLLETS » / « LIBÉRATION »

11 septembre 2024

MAIRIE DE GAILLARD
Cours de la République
BP 36 - 74240 Gaillard

4. ENJEUX

- Construction de logements adaptés aux besoins de la population, de taille plus grande et répondant aux normes énergétiques
- Intégration de logements sociaux, imposés par l'Etat et l'agglomération
- Déficit d'opération à maîtriser afin de rester soutenable pour la ville
- La commune doit se rendre propriétaire de toute la copropriété « Les Feux Follets »
- Reconstruction d'une nouvelle crèche municipale
- Définir les contours d'un projet pour obtenir des propositions d'opération d'aménagement par des candidats aménageurs

    gaillard.fr

    gaillard.fr

PROJET URBAIN « LES FEUX FOLLETS – LIBERATION » – Bilan de la concertation

MAIRIE DE GAILLARD
Cours de la République
BP 36 - 74240 Gaillard

ANNEXE N°7 : Support de la réunion publique n°1 du 11/09/2024



PROJET URBAIN « LES FEUX FOLLETS – LIBERATION » – Bilan de la concertation

MAIRIE DE GAILLARD
Cours de la République
BP 36 - 74240 Gaillard

ANNEXE N°7 : Support de la réunion publique n°1 du 11/09/2024

INTENTION DE PROJET URBAIN « LES FEUX FOLLETS » / « LIBERATION »

11 septembre 2024

MAIRIE DE GAILLARD
Cours de la République
BP 36 - 74240 Gaillard

CONTACT

- Questions, commentaires ou projets de vente :

foncier@gaillard.fr

PROCHAIN RENDEZ-VOUS

- Réunion publique N°2 : 09 octobre 2024 à 19h00

    gaillard.fr

    gaillard.fr

PROJET URBAIN « LES FEUX FOLLETS – LIBERATION » – Bilan de la concertation

MAIRIE DE GAILLARD
Cours de la République
BP 36 - 74240 Gaillard

ANNEXE N°8 : Support de la réunion publique n°2 du 09/10/2024

**PROJET
URBAIN**

« Les Feux Follets » / « Libération »

**REUNION PUBLIQUE
N°2**

09 octobre 2024 19h00

Espace Louis Simon - salle Duvanel

gaillard.fr

VILLE DE
GAILLARD

    gaillard.fr

PROJET URBAIN « LES FEUX FOLLETS – LIBERATION » – Bilan de la concertation

MAIRIE DE GAILLARD
Cours de la République
BP 36 - 74240 Gaillard

ANNEXE N°8 : Support de la réunion publique n°2 du 09/10/2024

PROJET URBAIN « LES FEUX FOLLETS » / « LIBERATION »

09 OCTOBRE 2024

MAIRIE DE GAILLARD
Cours de la République
BP 36 - 74240 Gaillard

DEROULE DE LA REUNION

- Durée de la réunion : 1h30
- Présentation en 4 temps
- Questions / réponses à la fin de chaque temps

    gaillard.fr

    gaillard.fr

ANNEXE N°8 : Support de la réunion publique n°2 du 09/10/2024

CONTENU DE LA REUNION

1. Concertation de projet
2. Historique
3. Etat des lieux et enjeux
4. Orientations d'aménagement

ANNEXE N°8 : Support de la réunion publique n°2 du 09/10/2024

1. CONCERTATION DE PROJET

- **Période de concertation :**
09/09/2024 au 25/10/2024
- **2 réunions publiques :**
 - ✓ N°1 : mercredi, le 11/09/2024
 - ✓ N°2 : mercredi, le 09/10/2024
- Page internet dédiée sur le site de la ville
- Registre physique et numérique de recueil d'avis

ANNEXE N°8 : Support de la réunion publique n°2 du 09/10/2024

2. HISTORIQUE « LES FEUX FOLLETS » ET LES CONSTATS

- 1973 : construction de la copropriété
- 2018 : demande d'intervention de la ville de Gaillard par l'Etat
- 2020 : premières réflexions de rénovation
- 2022 : premières réflexions de projet urbain

ANNEXE N°8 : Support de la réunion publique n°2 du 09/10/2024

3. CONCERTATION DE PROJET

- **Périmètre du projet :**
 - Copropriété « Les Feux Follets »
 - Crèche municipale et locaux associatifs
 - Site « Libération »
(ancienne école de musique)

PROJET URBAIN « LES FEUX FOLLETS – LIBERATION » – Bilan de la concertation

MAIRIE DE GAILLARD
Cours de la République
BP 36 - 74240 Gaillard

ANNEXE N°8 : Support de la réunion publique n°2 du 09/10/2024

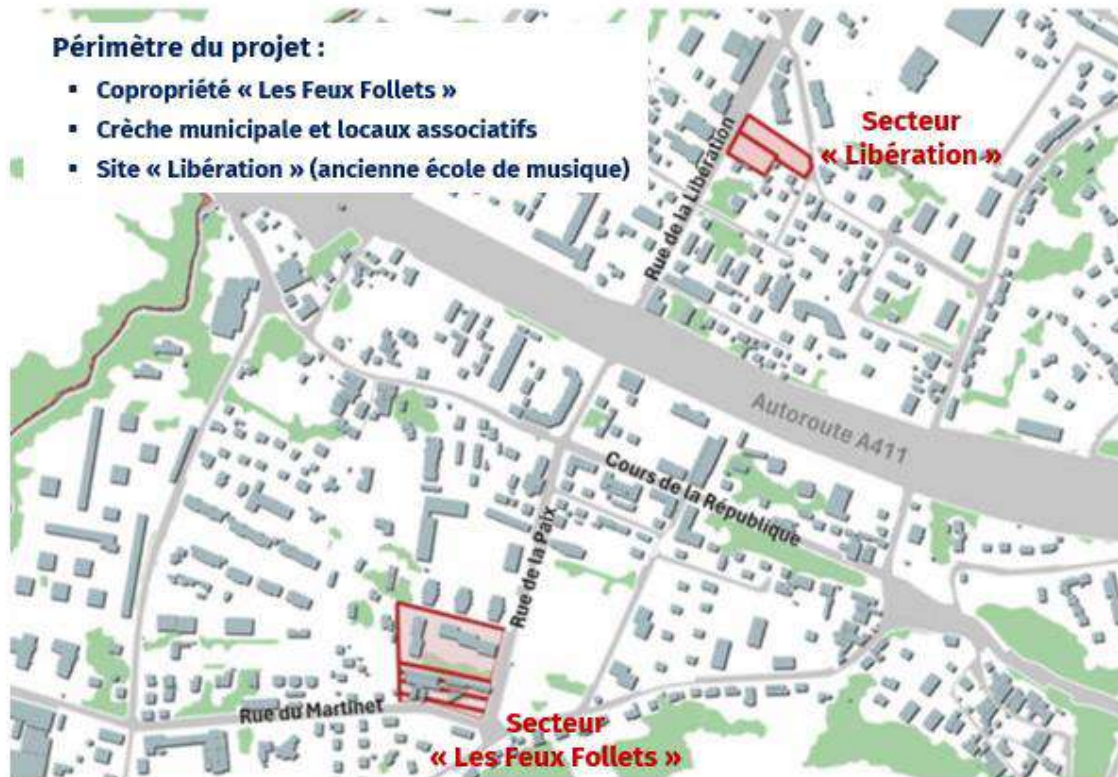
PROJET URBAIN « LES FEUX FOLLETS » / « LIBERATION »

09 OCTOBRE 2024

MAIRIE DE GAILLARD
Cours de la République
BP 36 - 74240 Gaillard

Périmètre du projet :

- Copropriété « Les Feux Follets »
- Crèche municipale et locaux associatifs
- Site « Libération » (ancienne école de musique)



[f](#) [@](#) [v](#) [t](#) gaillard.fr

[f](#) [@](#) [v](#) [t](#) gaillard.fr

PROJET URBAIN « LES FEUX FOLLETS – LIBERATION » – Bilan de la concertation

MAIRIE DE GAILLARD
Cours de la République
BP 36 - 74240 Gaillard

ANNEXE N°8 : Support de la réunion publique n°2 du 09/10/2024

PROJET URBAIN « LES FEUX FOLLETS » / « LIBERATION »

09 OCTOBRE 2024

MAIRIE DE GAILLARD
Cours de la République
BP 36 - 74240 Gaillard

3. ETAT DES LIEUX ET ENJEUX – « LES FEUX FOLLETS »



    [gaillard.fr](https://www.gaillard.fr)

    [gaillard.fr](https://www.gaillard.fr)

PROJET URBAIN « LES FEUX FOLLETS – LIBERATION » – Bilan de la concertation

MAIRIE DE GAILLARD
Cours de la République
BP 36 - 74240 Gaillard

ANNEXE N°8 : Support de la réunion publique n°2 du 09/10/2024

PROJET URBAIN « LES FEUX FOLLETS » / « LIBERATION »

09 OCTOBRE 2024

MAIRIE DE GAILLARD
Cours de la République
BP 36 - 74240 Gaillard

3. ETAT DES LIEUX ET ENJEUX – « LIBERATION »



    gaillard.fr

    gaillard.fr

ANNEXE N°8 : Support de la réunion publique n°2 du 09/10/2024

3. ETAT DES LIEUX ET ENJEUX

- Construction de logements adaptés aux besoins de la population, de taille plus grande et répondant aux normes énergétiques
- Intégration de logements sociaux, imposés par l'Etat et l'agglomération
- Déficit d'opération à maîtriser afin de rester soutenable pour la ville
- La commune doit se rendre propriétaire de toute la copropriété « Les Feux Follets »
- Reconstruction d'une nouvelle crèche municipale
- Définir les contours d'un projet pour obtenir des propositions d'opération d'aménagement par des candidats aménageurs

ANNEXE N°8 : Support de la réunion publique n°2 du 09/10/2024

PROJET URBAIN « LES FEUX FOLLETS » / « LIBERATION »

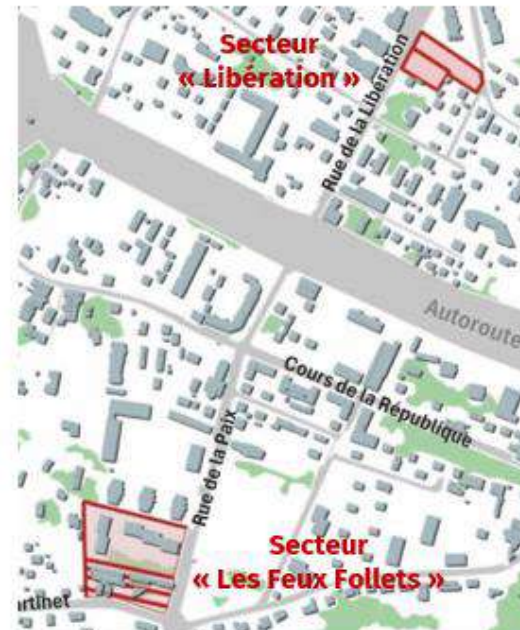
09 OCTOBRE 2024

MAIRIE DE GAILLARD
Cours de la République
BP 36 - 74240 Gaillard

4. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

- Surface de plancher totale : **18 000 à 20 000 m²**
- Logements : **260 à 300 unités**
- Stationnement : **1 niveau en sous-sol**
- Bâtiments avec dispositifs de production d'**énergies renouvelables**
- Respect des normes renforcées de **performance énergétique**
- Maintien d'un **couvert végétal** pour renforcer la biodiversité
- Palette végétale composée d'**espèces locales** (arbres et arbustes)
- **Passage d'un écologue** avant le démarrage des travaux

Toutes valeurs estimatives



    gaillard.fr

    gaillard.fr

MAIRIE DE GAILLARD
Cours de la République
BP 36 - 74240 Gaillard

PROJET URBAIN « LES FEUX FOLLETS – LIBERATION » – Bilan de la concertation

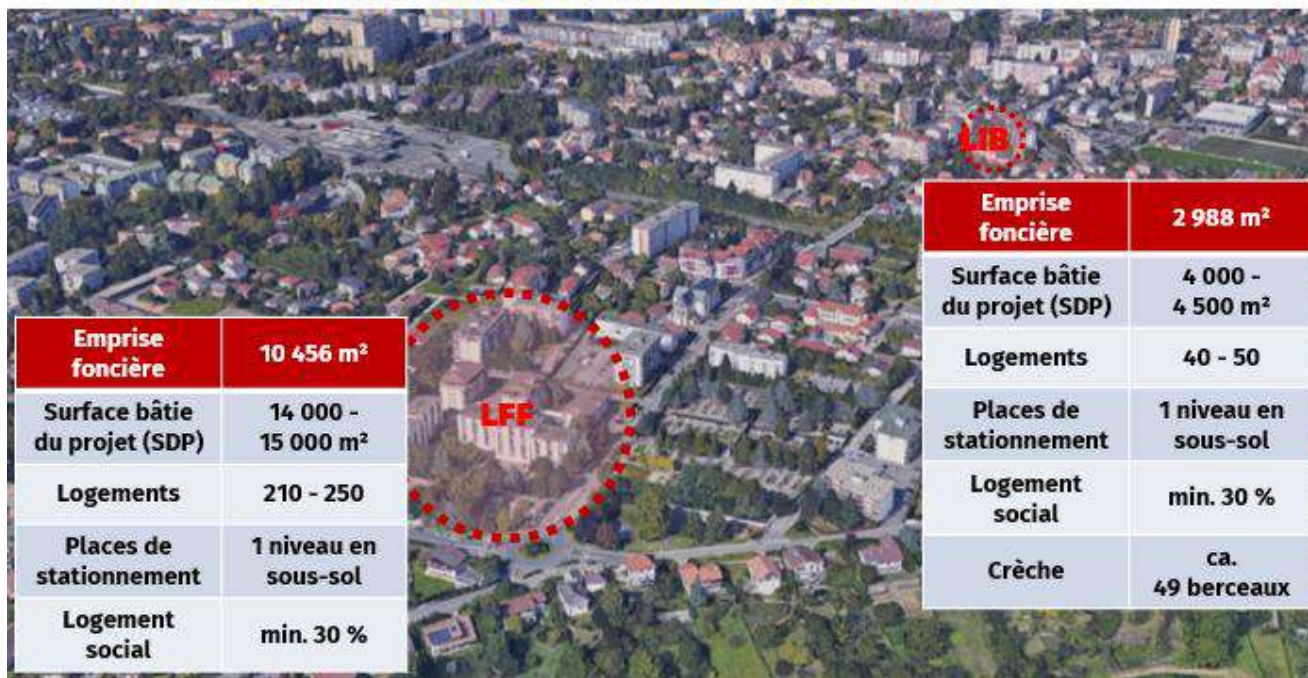
ANNEXE N°8 : Support de la réunion publique n°2 du 09/10/2024

PROJET URBAIN « LES FEUX FOLLETS » / « LIBERATION »

09 OCTOBRE 2024

MAIRIE DE GAILLARD
Cours de la République
BP 36 - 74240 Gaillard

4. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



Toutes valeurs estimatives

    gaillard.fr

    gaillard.fr

MAIRIE DE GAILLARD
Cours de la République
BP 36 - 74240 Gaillard

PROJET URBAIN « LES FEUX FOLLETS – LIBERATION » – Bilan de la concertation

ANNEXE N°8 : Support de la réunion publique n°2 du 09/10/2024

PROJET URBAIN « LES FEUX FOLLETS » / « LIBERATION »

09 OCTOBRE 2024

MAIRIE DE GAILLARD
Cours de la République
BP 36 - 74240 Gaillard

4. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT – « LES FEUX FOLLETS »



Légende

- Zone d'actions (logements et équipement public)
- Espace paysager
- Traitement paysager des retraits
- Mise en valeur des espaces publics
- Zone de retrait par rapport au voisinage
- Implantation des façades sur rue
- Cônes de vues à préserver

    [gaillard.fr](https://www.gaillard.fr)

    [gaillard.fr](https://www.gaillard.fr)

ANNEXE N°8 : Support de la réunion publique n°2 du 09/10/2024

PROJET URBAIN « LES FEUX FOLLETS » / « LIBERATION »

09 OCTOBRE 2024

MAIRIE DE GAILLARD
Cours de la République
BP 36 - 74240 Gaillard

4. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT – « LIBERATION »



Légende

- Zone d'actions (logements et équipement public)
- Espaces paysagés
- Traitement paysager des retraits
- Zone de retrait par rapport au voisinage
- Implantation des façades sur rue
- Cheminement doux à créer

PROJET URBAIN « LES FEUX FOLLETS – LIBERATION » – Bilan de la concertation

MAIRIE DE GAILLARD
Cours de la République
BP 36 - 74240 Gaillard

ANNEXE N°8 : Support de la réunion publique n°2 du 09/10/2024



PROJET URBAIN « LES FEUX FOLLETS – LIBERATION » – Bilan de la concertation

MAIRIE DE GAILLARD
Cours de la République
BP 36 - 74240 Gaillard

ANNEXE N°8 : Support de la réunion publique n°2 du 09/10/2024

PROJET URBAIN « LES FEUX FOLLETS » / « LIBERATION »

09 OCTOBRE 2024

MAIRIE DE GAILLARD
Cours de la République
BP 36 - 74240 Gaillard

CONTACT

- foncier@gaillard.fr

FIN DE LA CONCERTATION

- 25 octobre 2024

    [gaillard.fr](https://www.gaillard.fr)

    [gaillard.fr](https://www.gaillard.fr)

PROJET URBAIN « LES FEUX FOLLETS – LIBERATION » – Bilan de la concertation

MAIRIE DE GAILLARD
Cours de la République
BP 36 - 74240 Gaillard

ANNEXE N°9 : Contributions réalisées au travers du registre numérique

N° 1 : Monsieur xxx

Bonjour,

Tout d'abord je souhaite remercier le maire et l'équipe de la mairie en charge de cette consultation citoyenne. Ensuite permettez moi de me présenter, xxx, père de famille sur la commune depuis 2011, je suis habitant de la résidence clef de sol en rez de jardin, et suis situé en vis à vis direct avec le futur projet rue de la libération. Voici donc mes questions et réflexions, réparties en plusieurs thèmes;

Questions sur l'impact environnemental :

- Quels seront les impacts environnementaux du projet ?
- Quelles mesures seront prises pour minimiser les nuisances sonores et la pollution des habitations voisines ?
- Comment le projet affectera-t-il les espaces verts et la biodiversité locale ?
- Quelques arbres sont présents sur la parcelle, dont un grand résineux qu'il serait indispensable de conserver dans un milieu de plus en plus bétonné. Quels sont vos projets concernant la préservation du patrimoine végétal actuel et des plantations nouvelles ?

Questions et réflexions sur l'urbanisme et l'infrastructure :

- Quelles seront les modifications apportées aux infrastructures existantes (routes, réseaux d'eau, électricité) ?
- Les enfants qui passeront du temps dans la crèche, auront besoin d'espace verts et d'extérieurs agréable afin de contraster avec l'environnement urbain, merci de ne pas goudronner ou artificialiser les sols.

Questions et réflexions sur l'impact social et économique :

- Comment le projet affectera-t-il le cadre de vie des habitants (trafic, sécurité, commodités) ?
- Y aura-t-il des compensations pour les résidents vivants dans une habitation adjacente, affectés par les travaux ?
- Quelles mesures de sécurité, de suivi, de contrôle lors du relogement et de l'installation d'habitants depuis les feux follets dans la nouvelle résidence seront mises en place pour éviter de délocaliser le problème et éviter de reproduire les erreurs du passé ?
- Des arbres, en plus d'apporter des îlots de fraîcheur en ville sont également des brises vues, évitant ainsi les vis-à-vis entre des habitations, de plus en plus proche les unes des autres.

Questions sur la conception et l'utilisation du bâtiment :

- En dehors de la crèche et des logements, est-ce que des bureaux, service et/ou commerces sont envisagés ?
- Gageur de sécurité, est-ce qu'une antenne de la police municipale pourrait-être envisagée dans ce nouveau lieu ?
- Quelles seront les caractéristiques architecturales, esthétiques et écologique du bâtiment ?

Questions sur la participation citoyenne

- La synthèse des questions et propositions des gaillardins ainsi que les réponses de la mairie seront-elles consultables de façon transparente ou bien traitées individuellement ?
- Quels mécanismes seront mis en place pour traiter les plaintes et les préoccupations des résidents ?

Cordialement

PROJET URBAIN « LES FEUX FOLLETS – LIBERATION » – Bilan de la concertation

ANNEXE N°9 : Contributions réalisées au travers du registre numérique

N° 2 : Monsieur xxx

64% des communes ne respectent pas la loi SRU,
Suivons le mouvement !
Gaillard doit redevenir un îlot préservé proche de Genève de haut standing,
Nous n'avons pas besoin de nouveaux logements,
Fossard compte déjà 500 studios!!
Détruisez les immeubles vétustes et insalubres et faites un parc derrière la crèche,
Nous n'avons pas non plus besoin de nouvelle crèche.

N° 3 : Monsieur xxx

Bonjour Monsieur Le Maire,

Tout d'abord, je souhaite vous remercier pour la réunion publique, toutes vos explications et la possibilité que vous donnez à vos administrer de pouvoir s'exprimer en ce qui concerne ce projet et quelques choses de très agréables. "Même si au Brésil.... Bref « 😄

J'habite au 16, rue du 18 août, et le projet « libération" nous inquiète forcément un petit peu.

L'annonce de la crèche, est plutôt une bonne nouvelle, je trouve très cohérent le projet de démolition et la reconstruction en lieux et place de l'ancienne école de musique.

Ce que je pense, aimerais :

- Conserver le chemin du clair de lune qui est beaucoup utilisé par les parents pour accéder à l'école des Bossonnet ainsi que par nous-mêmes pour aller au parc du petit Vallard, la poste...
- Pas de places visiteurs pour les logements, uniquement place bleu devant la crèche et comme pour le reste des rues voisines la possibilité de verbaliser via le service ASPV.
- Pas de stationnement extérieur privé car au final certains propriétaires y stock des voitures non utilisées qui pourrissent comme au 25 rue du 18 aout.

PROJET URBAIN « LES FEUX FOLLETS – LIBERATION » – Bilan de la concertation

MAIRIE DE GAILLARD
Cours de la République
BP 36 - 74240 Gaillard

ANNEXE N°9 : Contributions réalisées au travers du registre numérique

- Accès par la rue de la libération au parking et aux logements avec le coin nuit des appartements cotés 18 aout et les séjours côté libération (pas uniquement pour notre confort mais plus logique pour les habitants les chambres doivent être du côté le plus calme).

- Autre idée, lorsque l'on connaît les tarifs des logements sur Gaillard, et malheureusement les salaires de ce côté de la frontière, est-il possible que les employés communaux, les maitresses d'écoles, ou toutes autres personnes utiles au fonctionnement de nos services soit prioritaires pour l'acquisition, l'occupation des logements locatif et/ou sociaux ?

Félicitations :

J'avais déjà fait un mail à l'ancien Maire pour lui dire a quel point nous aimions vivre à Gaillard, et que les choix de la municipalité son agréable et cohérent. J'ai adoré (j'étais pas la seul) votre discours de lundi quand vous indiquez que l'objectif n'est pas de rattrapé Annemasse.

Je vous tire donc mon chapeau et vous remercie pour le travail que vous réalisez.

Si vous cherchez du monde pour votre liste lors des prochaines élections, c'est avec plaisir que je vous rejoins pour vous aidez et vous soutenir dans cette exercices. Je vie de Gaillard depuis maintenant 10 ans, nous avons rénové notre maison dans laquelle nous vivons heureux avec ma femme et nos 2 enfants de 5 et 2 ans. J'ai 36 ans et travail sur Genève dans une régie comme Gérant Technique d'immeuble.

Meilleures salutations.

PROJET URBAIN « LES FEUX FOLLETS – LIBERATION » – Bilan de la concertation

MAIRIE DE GAILLARD
Cours de la République
BP 36 - 74240 Gaillard

ANNEXE N°9 : Contributions réalisées au travers du registre numérique

N° 4 : Monsieur xxx

Madame, Monsieur,

Je me permet de vous contacter en tant qu'administré de la commune, afin de solliciter des informations concernant le nouveau projet de revitalisation d'une centralité urbaine secteurs <<les feux follets>>, qui va directement m'impacter car je suis entrain de construire ma résidence principale en face de la crèche sur Marcel-Mieusset 37 permis de construire (PC 074 133 23 A 0016). Je souhaiterai en savoir plus sur la dimension des futurs immeubles car il y a deux zones différentes (UE,UA). en particulier l'immeuble qui va remplacer la crèche .

Dans l'attente de votre retour, veuillez agréer, madame, monsieur l'expression de mes salutations distinguées.

N° 5 : Madame et Monsieur xxx

Bonjour,

Nous serions ravis d'accueillir la nouvelle crèche municipale ainsi que quelque logements sur le terrain situé juste en face de notre maison, toutefois nous souhaitons émettre quelques réserves, car ce terrain jouxte une zone très résidentielle et nous souhaiterions conserver cet esprit de quartier qui nous est si cher:

- nous sommes pour la conservation de la rue du Clair de Lune si cela est possible
- nous sommes pour une construction à taille humaine et surtout pas trop haute (RdC + 2 étages par exemple)
- nous insistons sur le fait que le stationnement de cette résidence et de la crèche (ainsi que le dépôt minute pour la crèche) doivent être intégrés au projet en quantité suffisante afin d'éviter le stationnement sauvage sur notre propriété, devant notre garage ou dans la rue du 18 Août et la rue de l'Espérance en général.
- nous préférierions que le bâtiment principal soit construit plutôt du côté rue de la libération et accueillerions avec joie une cour / un terrain de jeu pour les enfants du côté rue du 18 Août
- nous insistons enfin sur des accès côté rue de la Libération et non rue du 18 Août

En espérant avoir pu vous aider avec nos remarques.
Cordialement

PROJET URBAIN « LES FEUX FOLLETS – LIBERATION » – Bilan de la concertation

MAIRIE DE GAILLARD
Cours de la République
BP 36 - 74240 Gaillard

ANNEXE N°9 : Contributions réalisées au travers du registre numérique

N° 6 : Monsieur xxx

Bonjour,

_ Est-ce que vous allez valider le PLU comme critère d'études aux aménageurs , ou demander des aménagements supplémentaires.

_ Logements sociaux : est-ce que vous allez imposer aux aménageurs un pourcentage plus élevé que dans le PLU ? Personnellement je trouve judicieux d'imposer une mixité dans un même collectif, logements sociaux et accession à la propriété; comme le fait Habitat et humanisme par exemple. Alors que systématiquement les promoteurs essaient de séparer ce type de logements et les dans des zones moins favorables .

_ Je ne comprend pas : " Maitriser le déficit" Quel type de montage financier voulez-vous faire; vous êtes propriétaire du foncier ..

_ J'espère que vous ferez un plan de Masse, en imposant par exemple la crèche par rapport à la route de la libération, avec une cour et façade éloignées de la pollution du trafic routier et des nuisances sonores

_ Allez-vous afin d'éviter trop de vis à vis avec les zones villas, au vu des gabarits de constructions, par exemple d'augmenter la distance d'implantation en limites de propriété, et imposer un report de pourcentage d'une partie des espaces verts imposés dans ce secteur.

_ Est-ce que vous allez imposer un minimum de surfaces de panneaux solaires photovoltaïque, ça ne coûte rien de le demander; des mairies l'imposent.(Quand on voit ce que consomme à eux seuls les data center, et ça ne va pas s'arranger). Il faut impérativement qu'on trouve des solutions collectivement , afin de réduire notre impact environnementale, et pouvoir produire de l'énergie. Vous pouvez imposer une orientation des façades et pentes de toiture, env 35°, avec une bonne orientation.

_ Par rapport aux îlots de chaleur dans nos villes, il faut planter des arbres, et garder le plus possible les anciens arbres. A ce sujet j'espère que vous allez conserver le tilleul au bord du chemin du clair de lune (Groppi en l'élaguant ne l'a pas arrangé). Il y a aussi un très bel arbre à haute tige en face. (je ne connais pas l'essence). Par contre celui qui est au bord de la route de la libération à été trop élagué par une entreprise que vous avez semble-il mandaté et il est en train logiquement de mourir.

En ce qui concerne les places de stationnement ; il faudrait à l'avenir que soit imposé dans les règlements d'urbanisme et le contrôle dans la gestion de distribution des appartements la rétribution des garages ou places de parking conforme au plu. Systématiquement le promoteur va vendre généralement à l'acquéreur moins de places qui étaient prévus initialement , et sont revendus ensuite séparément à d'autres personnes. Et l'on se retrouve la plupart du temps avec des véhicules qui stationnent en surface hors de la copropriété.

PROJET URBAIN « LES FEUX FOLLETS – LIBERATION » – Bilan de la concertation

MAIRIE DE GAILLARD
Cours de la République
BP 36 - 74240 Gaillard

ANNEXE N°9 : Contributions réalisées au travers du registre numérique

Après il y a un autre débat, réduire le nombre de véhicules par appartement, comme cela se fait , par exemple à Strasbourg, ou plus vous êtes proche du centre ville, moins vous avez de stationnements dédiés aux appartements, ce dans la mesure ou les transports en communs sont performants, c'est le cas chez eux. On sait que la très grande majorité des acquéreurs seront des frontaliers, et prendront les transports en communs pour aller travailler. Si l'on réduit le nombre de véhicules en villes c'est bon pour notre petite planète. Je suppose que c'est toujours le cas, chaque année Genève élimine des places de parking au profit des transports en commun. C'est bien vous avez eu le courage de le faire Rue des Vignes.

_ Ce qui m'intéresse c'est l'intérêt général; le politique assez souvent entre nous c'est de ce faire réélire. En terme de densification les citoyens aiment bien entendre: on va faire de petits bâtiments avec de la verdure. Vous savez que chaque jours nos terres agricoles diminues , alors même que la population augmente et qu'avec le réchauffement climatique réduit la production. Je parle d'une manière générale dans une ville, selon le cas de figure , la localisation, la densification bien étudié par des architectes urbanismes peut être bien adapté, bien maîtrisé, sans que ça choque personne. En règle général les PLU sont bien étudiés, mais j'ai déjà vu des modifications de PLU moins denses que demandé .

_ Il faut changer notre manière de construire, le problème qui émerge aujourd'hui est le niveau de température trop élevé en particulier l'été dans les appartements. Ce qui se fait généralement c'est poser des Vr ou Bso devant les fenêtre et porte-fenêtres et fenêtres de toit. Ce devrait être obligatoire de mettre une protection solaire extérieur. Le plus important est de ce protéger de la chaleur, ça se calcul par un Be Fluides par le déphasage. Il faut imposer un minimum de déphasage pour en particulier les toitures, exemple 17 heures. C'est assez simple il faut mettre un minimum d'isolation en fibre de bois. En faisant ça , on évite la climatisation, qui consomme énormément d'énergie, alors qu'on doit impérativement diminuer à l'avenir notre consommation.

Le sujet de la climatisation est un problème de société, dans le sens ou 'aujourd'hui n'est pas contrôler dans les programmes neufs ou existants, la mise en œuvre de clim. après validation du bilan énergétique de l'opération par un bureau de contrôle. A savoir que pour respecter le cahier des charge de la RE2020 le bureau de contrôle va faire son travail en bonne et dû forme. Mais juste derrière le propriétaire avec son installateur de clim. qui à tout prévu dans les faux plafonds , les bouches, les alim élec., va installer le moteur sur sa terrasse ou son balcon , et se raccorder ;et va faire fonctionner sa climatisation. La climatisation devrait être interdite pour les logements.

_ Dans un projet c'est toujours difficile de respecter le pourcentage d'espaces verts; il faut veiller à l'exécution et au respect de ces règles; il y a toujours des distorsions entre le projet du PC et l'exécution : exemple terrasses avec dalles ou pavés qui sont plus grandes qu'à l'origine. Parking de surface qui devaient être en pavés et dalles végétalisées, et assez souvent qui sont finalement en enrobé.

Un éco quartier pour La Libération ?

Cordialement

PROJET URBAIN « LES FEUX FOLLETS – LIBERATION » – Bilan de la concertation

MAIRIE DE GAILLARD
Cours de la République
BP 36 - 74240 Gaillard

ANNEXE N°9 : Contributions réalisées au travers du registre numérique

N° 8 : Monsieur xxx

Il serait bon pour le quartier et surtout pour les résidences voisines que ces nouveaux logements que les bâtiments ne dépassent pas le nombre d'étages actuels. Il ne faudrait pas que la résidence voisine (Le Van Gogh) soit assombrie par des bâtiments trop hauts et donc perde de sa valeur.

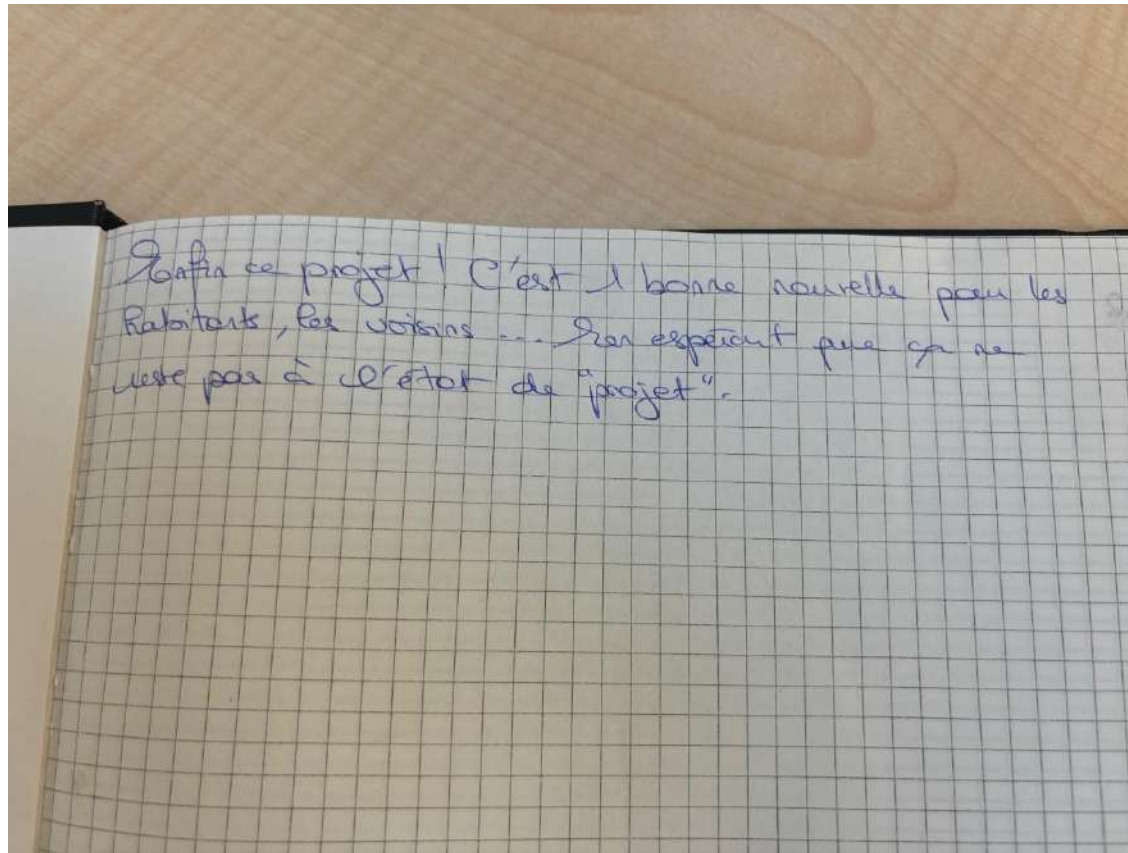
PROJET URBAIN « LES FEUX FOLLETS – LIBERATION » – Bilan de la concertation

MAIRIE DE GAILLARD
Cours de la République
BP 36 - 74240 Gaillard

ANNEXE N° 10 : Contribution réalisée au travers du registre papier

N° 7 : Madame xxx

Enfin ce projet ! C'est une bonne nouvelle pour les habitants, les voisins...en espérant que ça ne reste pas à l'état de "projet".





Dossier de demande de Déclaration d'Utilité Publique

Dossier d'enquête publique préalable
à la Déclaration d'Utilité Publique
valant mise en compatibilité du PLU

**PIECE IX: TEXTES APPLICABLES A L'ENQUETE PUBLIQUE
ET DES AUTORISATIONS NECESSAIRES AFIN DE REALISER LE PROJET**

Mairie de Gaillard
Service Urbanisme-Foncier
Date : 31 mars 2025

Référent : Phillip PRATZAS – chef de projet / responsable foncier

1) TEXTES APPLICABLES A L'ENQUETE PUBLIQUE ET DES AUTORISATIONS NECESSAIRES AFIN DE REALISER LE PROJET

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

- *La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ;*
- *La mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet dont le ou les maîtres d'ouvrage ont connaissance.*

I – Objet de l'enquête publique

Le présent dossier d'enquête publique portera sur :

- l'utilité publique du projet
- l'enquête parcellaire
- la mise en compatibilité du PLU de la commune de Gaillard

A ce titre, le dossier de demande de déclaration d'utilité publique est mis en œuvre conformément à **l'article L. 110-1 du Code de l'Expropriation** qui dispose que :

« L'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique est régie par le présent titre.

Toutefois, lorsque la déclaration d'utilité publique porte sur une opération susceptible d'affecter l'environnement relevant de l'article L. 123-2 du Code de l'Environnement, l'enquête qui lui est préalable est régie par les dispositions du chapitre III du titre II du livre Ier de ce code ».

Ainsi, en application de **l'articles L. 123-1 et L. 123-2 du Code de l'Environnement**, l'enquête publique est régie par les dispositions du chapitre III du titre II du livre I du code de l'environnement.

En effet, 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**.

Un examen conjoint des dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme aura lieu avant l'ouverture de l'enquête publique conformément aux dispositions de **l'article R. 153-13 du Code de l'Urbanisme**.

II- Identification des textes régissant l'enquête publique

La présente enquête publique est principalement régie par les textes suivants :

Code de l'Environnement	<p>Notamment les articles suivants :</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Articles L. 123-1 à L. 123-2 relatifs au champ d'application et à l'objet de l'enquête▪ Articles L. 123-3 à L. 123-18 relatifs à la procédure et au déroulement de l'enquête publique▪ Articles R. 123-1 à R. 123-24 relatifs au champ d'application de l'enquête publique et à la procédure et au déroulement de l'enquête publique▪ Articles R. 123-34 à R. 123-45-4 relatifs à la commission départementale chargée d'établir la liste d'aptitude aux fonctions de commissaire enquête, de la liste d'aptitude et de l'indemnisation du commissaire enquêteur
Code de l'Expropriation	<p>Notamment les articles suivants :</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Article L. 110-1 relatif aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement▪ Articles R. 112-4, R. 112-6 et R. 112-7 relatifs au dossier d'enquête▪ Articles L. 131-1, L. 132-1 et R. 131-1 à R. 131-14 relatifs à l'enquête parcellaire
Code de l'Urbanisme	<p>Notamment les articles suivants :</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Articles L. 153-54, L. 153-55 et R. 153-13 du Code de l'Urbanisme sur la mise en compatibilité du PLU avec une opération d'utilité publique ou d'intérêt général

III – Déroulement de l'enquête publique et insertion de l'enquête dans la procédure administrative en cours

Liste des procédures et démarches réalisées par la commune de Gaillard avant la réalisation du dossier d'enquête publique

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 :

- Dans le cadre du POPAC 2016 - 2019, le prestataire URBANIS réalise **une étude sur le fonctionnement de la copropriété**. A son issue, elle démontre 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. Un diagnostic de 2016 constate que la copropriété est marquée par une comptabilité incohérente et illisible. Aussi, une faible participation des copropriétaires aux assemblées générales (environ 40%), rend les votes positifs difficiles à obtenir. Le prestataire a été notamment retenu pour mener à bien le POPAC.
- En 2018/2019, le cabinet d'architecte Oberson a été chargé d'une **étude d'évaluation architecturale et économique** vis-à-vis des hypothèses de scénario d'une rénovation lourde dans l'objectif de mettre fin aux émergents problèmes d'insalubrité d'un nombre important d'appartements dans la copropriété. L'étude constate à cette époque la forte présence de matières nocives, telles que de l'amiante, avec un coût de dépollution important. Le rapport final constate également le manque d'attractivité des appartements inchangés au regard de la taille et de la typologie. Par ailleurs, il ajoute que les ascenseurs, uniquement accessibles par semi-niveau, rendent également difficile leur accès pour les personnes à mobilité réduite.
- Ce travail est ensuite complété par une **étude d'analyse de scénarios par D2P Aménagement** en juillet 2019. L'étude évoque 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.
- Dans la continuité des réflexions précédentes, la commune de Gaillard se fait accompagner par **une assistance de maîtrise d'ouvrage (AMO) depuis février 2022**.

Cet accompagnement a eu dans un premier temps pour objectif de définir les modalités juridiques et opérationnelles d'une intervention sur la copropriété « Les Feux Follets ». Au fur et à mesure de l'avancement dans la définition des scénarios, la commune de Gaillard a fait le choix d'intégrer des équipements publics, du tènement foncier communal attachant à la copropriété, au projet ainsi que le site « Libération » afin de créer un projet d'aménagement réaliste et soutenable.

Cette assistance de la commune de Gaillard par des économistes, urbanistes et avocats a permis à la ville de définir précisément les besoins et contraintes du projet, d'analyser des solutions techniques, de monter un bilan et suivi financier prévisionnel de l'opération et de coordonner les procédures administratives.

A ce sujet, la commune de Gaillard s'est également entourée d'une étude notariale, principalement pour les problématiques de propriété engendrée par le lancement de l'enquête parcellaire et des questions notariales qui y réfèrent.

- Les deux sites de l'opération ont fait objet d'une **analyse d'un cabinet de géomètre**, en décembre 2023 sur le site « Les Feux Follets » et en septembre 2024 pour le site « Libération ».

Deux plans topographiques détaillés ont été réalisées renseignant sur la topographie, le découpage cadastral, les clôtures et séparations, les réseaux apparents et enterrés les points d'altitude.

Ces documents représentent une base de travail centrale pour les futurs prestataires d'études préalables s'appuyant sur ces premiers éléments techniques. Concernant le site « Les Feux Follets » une importante différence altitude par rapport aux terrains voisins a été constatée, faisant référence aux extractions de matériaux avant la construction de la copropriété en 1973. Cet aspect aura notamment des conséquences sur la stabilité des sols et in fine les coûts de l'opération d'aménagement vis-à-vis du nombre d'étages des futurs bâtiments.

- Par la suite, **deux études géotechniques G1 PGC ont été réalisées sur les deux sites** en février 2024 sur « Les Feux Follets » et en novembre 2024 sur « Libération ».

Dans le cadre de cette analyse, il a été constaté que la composition du sol, notamment coté « Les Feux Follets », est de nature très hétérogène et instable avec une porosité importante. Ceci fait également référence à l'activité d'extraction de matériaux avant la construction de la copropriété. La nappe phréatique a été détectée à environ 5 à 6 mètres de profondeur sur les deux sites ce qui implique un autre aspect important à prendre en considération lors de la programmation du stationnement souterrain des deux tènements fonciers.

- En parallèle du travail de géomètre et de bureau d'études géotechnique, **une étude d'intentions urbaines** a été réalisée entre décembre 2023 et janvier 2024 sur le site « Les Feux Follets ».

Ce site, avec une emprise foncière importante, implique plusieurs spécificités quant à la morphologie du terrain et la proximité avec les équipements municipaux actuels. En prenant en compte ces aspects, plusieurs scénarios d'aménagement ont été esquissés éclairant sur des possibles volumes et formes urbaines des futurs bâtiments d'habitation.

- En amont de la saisine de la MRAe Auvergne-Rhône-Alpes en juillet 2024, les deux sites ont fait objet **d'un diagnostic « faune-flore-habitat »** entre avril à juillet 2024.

Le passage d'une experte écologue sur les deux sites en période printanière et estivale a permis de réaliser un diagnostic écologique avec des préconisations environnementales et de biodiversité. Le rapport du 31 juillet 2024 est arrivé à la conclusion suivante : « enjeu « protections réglementaires et données d'inventaires » nul, enjeu « habitats naturels » faible, enjeu « flore » nul, enjeu « faune » faible, enjeu « habitats d'espèce » faible et enjeu « continuités et fonctionnalités écologiques » nul.

- Une **concertation publique a eu lieu du 09 septembre 2024 au 25 octobre 2024** dans le cadre de la préparation de la concession d'aménagement et du dépôt du dossier de demande de DUP (conformément aux articles L. 103-2 et suivants du code de l'urbanisme).
Deux réunions publiques, respectivement réalisées au mois de septembre et d'octobre 2024, ont eu lieu afin d'informer la population sur l'état des lieux des deux sites, les enjeux pour la ville ainsi que les orientations d'aménagement du projet d'ensemble multi-sites. Ces réunions ont été complétées par deux autres réunions, hors cadre de la concertation et spécifiquement destinées aux résidents de la copropriété « Les Feux Follets » : une première relative à un état des lieux de la gestion du quotidien dans la copropriété, une deuxième afin de renseigner les occupants sur la démarche de l'enquête sociale.

Concernant les modalités de la concertation, une page web du site de la ville a été créée ainsi qu'un registre papier et numérique ont été mis à disposition pour permettre de recueillir des questions, observations et remarques de la part des citoyens. Cette concertation publique a été communiquée sur plusieurs panneaux d'affichage numériques et des affiches papier dans des lieux stratégiques de la commune de Gaillard. Le dossier de concertation, comprenant une note explicative du projet et des enjeux, l'avis de la MRAe, le diagnostic « faune-flore-habitat », des plans de situation, plan du périmètre de l'opération, a été mis à disposition en mairie et sur le site internet de la ville.

Le bilan de la concertation a été approuvé par délibération du conseil municipal du 16 décembre 2024. **Il est annexé au présent dossier de déclaration d'utilité publique, conformément aux dispositions de l'article R. 123-8 du code de l'environnement.**

- Une étude de **programmation de la nouvelle crèche** a été engagée par la commune de Gaillard depuis septembre 2024. L'analyse et la compréhension des besoins de l'équipe exploitante de la crèche existante est essentielle afin de soumettre un programme technique et fonctionnel du futur équipement.

Le programme définitif du mois de janvier 2025 intègrera la consultation du cadre de la concession d'aménagement.

- Une **étude d'enquête sociale (pré-diagnostic du fonctionnement social)** de la copropriété « Les Feux Follets » a été également mandatée par la ville de Gaillard, ayant eu lieu du mois d'octobre 2024 à janvier 2025.

En analysant les profils socio-économiques des occupants dans la copropriété et notamment leur éligibilité au logement social, la ville de Gaillard engage un plan de relogement opérationnel afin de reloger les occupants rapidement. Cette démarche, dont les résultats définitifs ont été présentés en janvier 2025, est pilotée en lien étroit avec le service habitat d'Annemasse Agglo et l'Etat.

Déroulement de l'enquête publique

La présente demande d'enquête publique est adressée au Préfet de Haute-Savoie, en sa qualité d'autorité territorialement compétente.

L'enquête est conduite, selon la nature et l'importance des opérations, par un commissaire enquêteur ou une commission d'enquête choisi par le président du tribunal administratif (le conseiller délégué par lui à cette fin parmi les personnes figurant sur les listes d'aptitude).

Le président du tribunal administratif (ou le conseiller délégué par lui) nomme également un ou plusieurs suppléants au commissaire enquêteur ou aux membres de la commission d'enquête, qui n'interviennent qu'en cas de remplacement, selon un ordre d'appel préalablement défini par la juridiction au moment du choix du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête.

A la demande du Préfet, le président du tribunal administratif (ou le magistrat délégué par lui) à cette fin désigne dans un **délai de quinze jours** un commissaire enquêteur ou les membres, en nombre impair, d'une commission d'enquête parmi lesquels il choisit un président. Il désigne également un ou plusieurs suppléants au commissaire enquêteur ou aux membres de la commission d'enquête, qui remplacent le titulaire en cas d'empêchement et exercent alors leurs fonctions jusqu'au terme de la procédure.

L'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête prend un arrêté d'ouverture au moins 15 jours avant l'ouverture de l'enquête, qui précise les informations listées à l'**article L. 123-10 du Code de l'Environnement** et notamment :

- « -l'objet de l'enquête ;
- la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et des autorités compétentes pour statuer ;
- le nom et les qualités du commissaire enquêteur ou des membres de la commission d'enquête ;
- la date d'ouverture de l'enquête, sa durée et ses modalités ;
- l'adresse du ou des sites internet sur lequel le dossier d'enquête peut être consulté ;
- le (ou les) lieu (x) ainsi que les horaires où le dossier de l'enquête peut être consulté sur support papier et le registre d'enquête accessible au public ;

-le ou les points et les horaires d'accès où le dossier de l'enquête publique peut être consulté sur un poste informatique ;

-la ou les adresses auxquelles le public peut transmettre ses observations et propositions pendant le délai de l'enquête. S'il existe un registre dématérialisé, l'arrêté précise l'adresse du site internet à laquelle il est accessible.

L'arrêté indique en outre l'existence d'un rapport sur les incidences environnementales, d'une étude d'impact ou, à défaut, d'un dossier comprenant les informations environnementales se rapportant à l'objet de l'enquête, et l'adresse du site internet ainsi que du ou des lieux où ces documents peuvent être consultés s'ils diffèrent de l'adresse et des lieux où le dossier peut être consulté. Il fait état, lorsqu'ils ont été émis, de l'existence de l'avis de l'autorité environnementale mentionné au V de l'article L. 122-1 et à l'article L. 122-7 du présent code ou à l'article L. 104-6 du Code de l'Urbanisme, et des avis des collectivités territoriales et de leurs groupements mentionnés au V de l'article L. 122-1 du présent code, ainsi que du lieu ou des lieux où ils peuvent être consultés et de l'adresse des sites internet où ils peuvent être consultés si elle diffère de celle mentionnée ci-dessus ».

Cet arrêté doit également préciser conformément à l'article R. 123-9 du Code de l'Environnement :

« 1° Concernant l'objet de l'enquête, les caractéristiques principales du projet, plan ou programme ainsi que l'identité de la ou des personnes responsables du projet, plan ou programme ou de l'autorité auprès de laquelle des informations peuvent être demandées ;

2° En cas de pluralité de lieux d'enquête, le siège de l'enquête, où toute correspondance postale relative à l'enquête peut être adressée au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête ;

3° L'adresse électronique à laquelle le public peut transmettre ses observations et propositions pendant la durée de l'enquête, ainsi que, le cas échéant, l'adresse du site internet comportant le registre dématérialisé sécurisé mentionné à l'article L. 123-10 ;

4° Les lieux, jours et heures où le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête, représentée par un ou plusieurs de ses membres, se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations ;

5° Le cas échéant, la date et le lieu des réunions d'information et d'échange envisagées ;

6° La durée, le ou les lieux, ainsi que le ou les sites internet où à l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ;

7° L'information selon laquelle, le cas échéant, le dossier d'enquête publique est transmis à un autre Etat, membre de l'Union européenne ou partie à la convention sur l'évaluation de l'impact sur l'environnement dans un contexte transfrontière, signée à Espoo le 25 février 1991, sur le territoire duquel le projet est susceptible d'avoir des incidences notables ;

8° L'arrêté d'ouverture de l'enquête précise, s'il y a lieu, les coordonnées de chaque maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable des différents éléments du ou des projets, plans ou programmes soumis à enquête ».

L'enquête publique doit faire l'objet de mesure de publicité. Un avis portant les indications mentionnées à l'article R. 123-9 (précité) à la connaissance du public est publié en caractères apparents quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le ou les départements concernés. Pour les projets d'importance nationale et les plans et programmes de niveau national, cet avis est, en outre, publié dans deux journaux à diffusion nationale quinze jours au moins avant le début de l'enquête.

L'avis est publié sur le site internet de l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête. Aussi, l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête désigne le ou les lieux où cet avis doit être publié par voie d'affiches et, éventuellement, par tout autre procédé. Cet avis est publié quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.

La durée de l'enquête publique est fixée par l'autorité compétente chargée de l'ouvrir et de l'organiser. Elle ne peut être inférieure à trente jours pour les projets, plans et programmes faisant l'objet d'une évaluation environnementale. La durée de l'enquête peut être réduite à quinze jours pour un projet, plan ou programme ne faisant pas l'objet d'une évaluation environnementale.

Pendant la durée de l'enquête, le public peut consigner ses observations et propositions sur le registre d'enquête, établi sur feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur ou un membre de la commission d'enquête, tenu à sa disposition dans chaque lieu d'enquête ou sur le registre dématérialisé si celui-ci est mis en place.

En outre, les observations et propositions écrites et orales du public sont également reçues par le commissaire enquêteur ou par un membre de la commission d'enquête, aux lieux, jours et heures qui auront été fixés et annoncés. Les observations et propositions du public peuvent également être adressées par voie postale ou par courrier électronique au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête.

Les observations et propositions du public transmises par voie postale, ainsi que les observations écrites, sont consultables au siège de l'enquête. Les observations et propositions du public transmises par voie électronique sont consultables sur le registre dématérialisé ou, s'il n'est pas mis en place, sur le site internet dans les meilleurs délais. Les observations et propositions du public sont communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête.

Lorsqu'il entend faire compléter le dossier par des documents utiles à la bonne information du public, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête en fait la demande au responsable du projet, plan ou programme ; cette demande ne peut porter que sur des documents en la possession de ce dernier. Les documents ainsi obtenus ou le refus motivé du responsable du projet, plan ou programme sont versés au dossier tenu au siège de l'enquête et sur le site internet dédié. Lorsque de tels documents sont ajoutés en cours d'enquête, un bordereau joint au dossier d'enquête

mentionne la nature des pièces et la date à laquelle celles-ci ont été ajoutées au dossier d'enquête.

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est mis à disposition du commissaire enquêteur ou du président de la commission d'enquête et clos par lui.

Après clôture du registre d'enquête, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, **dans un délai de huit jours**, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le délai de huit jours court à compter de la réception par le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête du registre d'enquête et des documents annexés. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un **délai de quinze jours** pour produire ses observations.

Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête établit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies. Le rapport comporte :

- le rappel de l'objet du projet, plan ou programme ;
- la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête ;
- une synthèse des observations du public ;
- une analyse des propositions produites durant l'enquête et, le cas échéant, les observations du responsable du projet, plan ou programme en réponse aux observations du public

Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête consigne, dans une présentation séparée, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête transmet à l'autorité compétente pour organiser l'enquête l'exemplaire du dossier de l'enquête déposé au siège de l'enquête, accompagné du ou des registres et pièces annexées, avec le rapport et les conclusions motivées. Il transmet simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au président du tribunal administratif.

A la réception des conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, l'autorité compétente pour organiser l'enquête, lorsqu'elle constate une insuffisance ou un défaut de motivation de ces conclusions susceptibles de constituer une irrégularité dans la procédure, peut en informer le président du tribunal administratif ou le conseiller délégué par lui dans un délai de quinze jours, par lettre d'observation.

Si l'insuffisance ou le défaut de motivation est avéré, le président du tribunal administratif ou le conseiller qu'il délègue, dispose **de quinze jours** pour demander au commissaire enquêteur ou à la commission d'enquête de compléter ses conclusions. Il en informe simultanément l'autorité compétente. En l'absence d'intervention de la part du président du tribunal administratif ou du conseiller qu'il délègue dans ce délai de quinze jours, la demande est réputée rejetée. La décision du président du tribunal administratif ou du conseiller qu'il délègue n'est pas susceptible de recours.

Dans un délai de quinze jours à compter de la réception des conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, le président du tribunal administratif ou le conseiller qu'il délègue peut également intervenir de sa propre initiative

après de son auteur pour qu'il les complète, lorsqu'il constate une insuffisance ou un défaut de motivation de ces conclusions susceptibles de constituer une irrégularité dans la procédure. Il en informe l'autorité compétente.

Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête est tenu de remettre ses conclusions complétées à l'autorité compétente pour organiser l'enquête et au président du tribunal administratif dans un délai de quinze jours.

L'autorité compétente pour organiser l'enquête adresse, dès leur réception, copie du rapport et des conclusions au responsable du projet, plan ou programme. Copie du rapport et des conclusions est également adressée à la mairie de chacune des communes où s'est déroulée l'enquête et à la préfecture de chaque département concerné pour y être sans délai tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

L'autorité compétente pour organiser l'enquête publie le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête sur le site internet où a été publié l'avis et le tient à la disposition du public pendant un an.

La présente enquête a pour but l'obtention des décisions préfectorales suivantes :

- **un arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique du projet d'opération d'aménagement urbain multi-sites « Les Feux Follets – Libération » emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Gaillard conformément à l'article L. 126-1 du Code de l'Environnement ;**
- **un arrêté préfectoral de cessibilité des emprises identifiées dans le dossier d'enquête parcellaire n'ayant pu être acquises par voie amiable**

Aussi, une déclaration de projet devra être prise par la commune de Gaillard conformément à l'article L. 122-1 du Code de l'Expropriation et L. 126-1 du Code de l'Environnement.

IV – Composition du dossier d'enquête publique

Conformément à **l'article R. 112-4 du Code de l'Expropriation**, dans la mesure où la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de la réalisation de travaux ou d'ouvrages, les pièces suivantes sont produites au dossier soumis à enquête :

- 1° Notice explicative
- 2° Plan de situation
- 3° Plan général des travaux
- 4° Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants
- 5° Appréciation sommaire des dépenses

Le dossier soumis à enquête publique est complété par les pièces imposées à **l'article R. 123-8 du Code de l'Environnement**, les pièces suivantes doivent être produites au dossier :

« Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet, plan ou programme.

Le dossier comprend au moins :

[...]

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

3° La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ;

4° Lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire préalablement à l'ouverture de l'enquête, les avis émis sur le projet plan, ou programme ;

5° Le bilan de la procédure de débat public organisée dans les conditions définies aux articles L. 121-8 à L. 121-15, de la concertation préalable définie à l'article L. 121-16 ou de toute autre procédure prévue par les textes en vigueur permettant au public de participer effectivement au processus de décision. Il comprend également l'acte prévu à l'article L. 121-13 ainsi que, le cas échéant, le rapport final prévu à l'article L. 121-16-2. Lorsque aucun

débat public ou lorsque aucune concertation préalable n'a eu lieu, le dossier le mentionne ;

6° La mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet dont le ou les maîtres d'ouvrage ont connaissance ;

[...] ».

V- Dossier enquête publique conjoint du dossier d'enquête parcellaire

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.

Conformément aux dispositions de **l'article R. 131-3 du code de l'expropriation** pour cause d'utilité publique, le dossier comprend :

- 1° Un plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments ;
- 2° La liste des propriétaires établie à l'aide d'extraits des documents cadastraux délivrés par le service du cadastre ou à l'aide des renseignements délivrés par le directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques, au vu du fichier immobilier ou par tous autres moyens.

VI – Autres autorisations nécessaires afin de réaliser le projet d'aménagement de la commune de Gaillard

Les constructions et différents aménagements réalisés dans le cadre du projet soumis à enquête pourront faire l'objet de permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir ou déclaration préalable conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

D'autres autorisations pourront éventuellement être sollicitées, notamment des autorisations au titre de la loi sur l'eau ou sur l'archéologie préventive.

Dossier de demande de Déclaration d'Utilité Publique

Dossier d'enquête publique préalable
à la Déclaration d'Utilité Publique
valant mise en compatibilité du PLU

**PIECE X : NOTE DE PRESENTATION SUR LA MISE EN COMPATIBILITE
DU PLU AVEC L'EXPLICATION SUR L'INCOMPATIBILITE DU PROJET**

Mairie de Gaillard
Service Urbanisme-Foncier
Date : 31 mars 2025

Référent : Phillip PRATZAS – chef de projet / responsable foncier

S o m m a i r e

1. Contexte de l'opération	3
2. Caractéristiques du projet d'aménagement.....	3
2.1 Une opération d'aménagement urbain multi-sites.....	3
2.2 Objectifs du projet d'aménagement urbain multi-sites	6
3. Incidences du projet sur le Plan Local d'Urbanisme (PLU).....	7
3.1 Incidences du projet sur le rapport de présentation	7
3.2 Incidences du projet sur le règlement graphique (plan de zonage)	10
3.3 Incidences du projet sur le règlement écrit.....	11
3.4 Incidences du projet d'aménagement urbain multi-sites sur les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).....	17
4. Compatibilité des incidences du projet d'aménagement urbain multi-sites avec les documents supra communaux	20
4.1 Compatibilité avec les principes généraux du Code de l'Urbanisme	20
4.2 Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT).....	20
4.3 Compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat (PLH)	20
5. Cohérence des incidences du projet d'aménagement urbain « multi-sites » avec le PADD du PLU	21
6. Cohérence des incidences du projet d'aménagement urbain multi-sites avec le rapport de présentation du PLU	21
7. Evaluation des incidences du projet d'aménagement urbain multi-sites sur l'environnement.....	22

1. Contexte de l'opération

La commune de Gaillard engage un projet urbain d'ensemble sur deux secteurs distants de 650 m.

Ce projet d'aménagement urbain multi-sites est un levier pour dynamiser l'axe structurant constitué par les rues de la Libération et de la Paix, qui bordent ces secteurs.

Sa réalisation implique pour la commune de Gaillard la maîtrise de l'intégralité du foncier et par conséquent une Déclaration d'Utilité Publique (DUP).

La commune de Gaillard souhaite par ailleurs transférer à un aménageur la conception et la réalisation du projet, dans le cadre d'une concession d'aménagement.

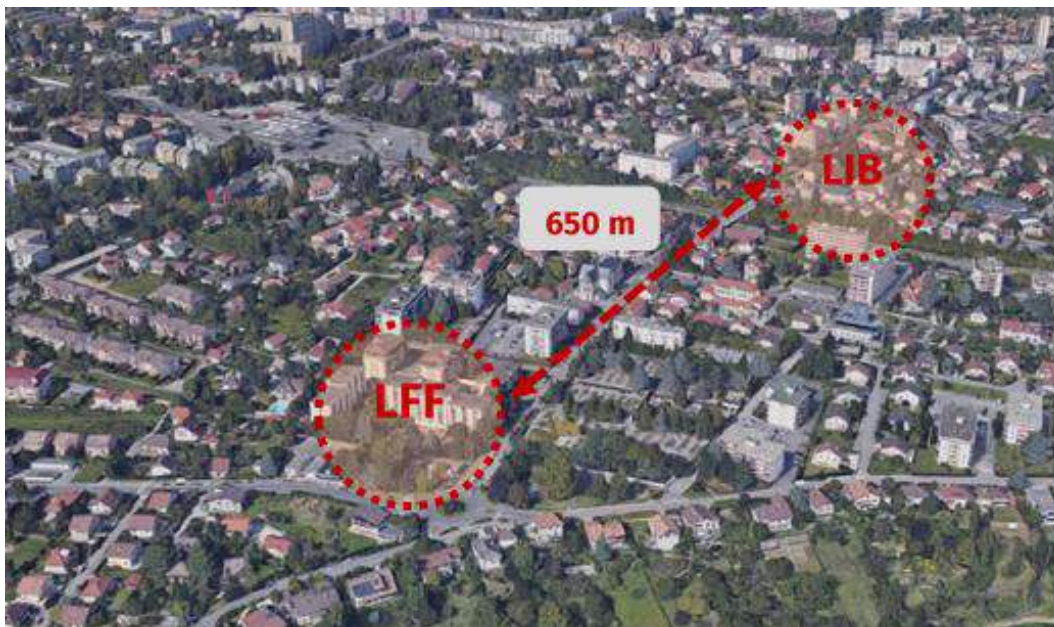
Les éléments de programmation actuels montrent qu'il est nécessaire de faire évoluer le Plan Local d'Urbanisme (PLU) afin de permettre la mise en œuvre opérationnelle de ce projet qui s'inscrit dans une logique de dynamisation du centre-ville.

C'est dans ce contexte qu'est mise en œuvre une procédure de mise en compatibilité du PLU approuvé le 03 mai 2010 avec une DUP.

2. Caractéristiques du projet d'aménagement

2.1 Une opération d'aménagement urbain multi-sites

La commune de Gaillard a identifié deux sites stratégiques, « Les Feux Follets » et « Libération ». Ils sont situés sur l'axe urbain structurant Nord-Sud formé par les rues de la Paix et de la Libération », que la commune souhaite dynamiser.



Dossier d'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique valant mise en compatibilité du PLU
 Annexe X : Note de présentation sur la mise en compatibilité du PLU avec l'explication sur l'incompatibilité du projet



A) Le secteur « Les Feux Follets »

Le site « Les Feux Follets », qui est implanté au sein d'un secteur résidentiel vieillissant, s'articule autour de la copropriété privée la plus dégradée du département : « Les Feux Follets ». Cet ensemble immobilier de 199 logements, dont 197 studios, présente des problèmes de sécurité, de salubrité et de tranquillité publique importants. Son recyclage urbain et foncier est prévu intégralement, tout comme celui des bâtiments communaux vieillissants situés sur des terrains publics attenants.

La refonte urbaine de ce secteur d'une surface de 10 456 m² permettra un aménagement venant achever qualitativement la partie sud de l'axe rue de la Libération / Paix.

Le programme est axé autour de l'offre en logements (environ 210 à 250 logements, dont environ un tiers en logements locatifs sociaux) et d'un équipement public (MAM - Maison d'Assistants Maternelles). L'ensemble représentera environ 14 000 à 15 000 m² de surface de plancher.

L'aménagement urbain permettra une mise en scène de l'espace public mettant en valeur les échappées visuelles sur le grand paysage du Salève, en interaction avec le square communal proche du skate parc. Les espaces extérieurs du projet composeront une trame d'espaces libres majoritairement paysagers reliant les bâtiments entre eux. La grande majorité des espaces de stationnement sera en effet programmée en sous-sol.



Partie A + B : copropriété « Les Feux Follets », partie C : terrains et bâtiments communaux



B) Le secteur « Libération »

Situé à 650 m du secteur « Les Feux Follets », le site « Libération » est composé d'un tènement communal en friche d'une surface de 2 988 m².

Placé au sein de la centralité formée autour de la poste et du centre culturel et sportif « Louis Simon », ce secteur constitue une charnière entre un front de rue constitué d'immeubles collectifs et de maisons individuelles. Le site est desservi par des arrêts de bus et, à cinq minutes à pied, par des arrêts de tramway.

Sa refonte urbaine viendra compléter l'offre de cette polarité en logements adaptés aux besoins des ménages (entre 40 à 50 logements, dont environ un tiers de logements locatifs sociaux) et en services publics (construction d'une nouvelle crèche de 49 berceaux). L'ensemble représentera environ 4 000 à 4 500 m² de surface de plancher.

La perméabilité du futur îlot sera assurée par un cheminement de mobilité douce reliant les rues de la Libération et du 18 Août, dans un cadre paysager apaisé, la majorité des places de stationnement étant prévue en sous-sol.



2.2 Objectifs du projet d'aménagement urbain multi-sites

A) Dynamisation de la centralité urbaine de Gaillard

L'aménagement d'une friche, la démolition de bâtiments vétustes, la suppression d'un îlot d'habitat insalubre et la construction de logements et d'équipements neufs adaptés aux besoins contemporains de la population supprimeront des ruptures sociales et urbaines. Ces changements contribueront à dynamiser l'axe formé par les rues de la Libération / Paix.

B) Suppression de l'habitat dégradé et construction de logements sociaux

En supprimant une poche d'habitat dégradé et en développant une nouvelle offre en logements plus grands, diversifiés et adaptés aux besoins de la population locale ; comprenant un tiers de logements locatifs sociaux avec un principe de mixité sociale et typologique (logements locatifs sociaux, logements en accession abordable et libre à la propriété). Le projet s'inscrit dans trois objectifs de la politique communale de l'habitat : traitement de copropriétés privées, augmentation de l'offre en logements locatifs sociaux, faciliter les parcours résidentiels.

C) Refonte des équipements publics

Outre la création d'une maison d'assistantes maternelles (MAM), le projet d'aménagement prévoit la construction d'une crèche répondant aux besoins actuels des familles au sein d'une des principales centralités de la commune, facilement accessible par tous les moyens de mobilité. Ces équipements renforceront l'attractivité des deux secteurs de projet et la mixité des usages.

D) Amélioration de la sécurité publique

Le recyclage intégral de la copropriété « Les Feux Follets » supprimera les noyaux de délinquance et de criminalité implantés dans l'ensemble immobilier. Il participera à réduire le sentiment d'insécurité dont souffre le voisinage.

E) Amélioration de la performance énergétique et environnementale

La programmation de nouvelles constructions répondant aux normes techniques en vigueur et venant se substituer à des « passoires énergétiques » améliorera le bilan carbone de la commune de Gaillard. Afin de conserver une qualité environnementale des espaces extérieurs des deux sites et de renforcer la biodiversité, le projet veille à multiplier les zones végétales aux alentours des futurs bâtiments à construire.

3. Incidences du projet sur le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

3.1 Incidences du projet sur le rapport de présentation

En créant deux sous-secteurs au sein de la zone UA, le projet nécessite un complément en page 148. Il précisera que la morphologie du bâti recherché correspond à celle caractérisant les zones d'immeubles.

Rapport de présentation modifié en vert ci-dessous :

Zone UA

Choix de délimitation des zones

Compacte en 1985 et débordant largement des seuls abords des rues de Genève et de la Libération, elle est définie dans le PLU au regard de la morphologie du bâti caractérisant les zones d'immeubles : fronts bâtis linéaires continus et discontinus, répartis en barres ou en plots ; gabarits allant au delà de R+4. Elle comprend un ensemble principal, constitué par la rue de Genève et ses abords immédiats.



Les autres zones UA correspondent à des ensembles immobiliers existants et répondant aux caractéristiques précitées de la zone d'immeuble. A noter que le site du Chalet de la SIGEM est situé en zone UA, tout comme le quartier des Terreaux. Ces ensembles immobiliers, antérieurs à 1985, ont pourtant fait l'objet dans le POS d'un classement (zone UB) ne correspondant pas aux gabarits et densités existants.

Une zone UAa correspond au secteur comprenant la copropriété Les Feux Follets et les terrains communaux attenants. Une zone UAb correspond au secteur ayant accueilli l'école de musique et un réseau d'assistante maternelle rue de la Libération. Ces 2 sites vont recevoir un projet urbain correspondant à la morphologie du bâti caractérisant les zones d'immeubles.

Une zone UAc correspond à 1 zone de localisation préférentielle de commerces, établie conformément aux dispositions du SCOT.

Cette zone présente une concentration et une diversité de commerces fortes.

Elle est située dans une zone nodale de la rue de Genève où le passage est important et où les infrastructures permettant aux activités économiques de prospérer existent (parkings, arrêts de transports en commun, paysage urbain requalifié).

Il est nécessaire dans ce site d'autoriser l'ensemble des occupations et utilisations du sol relevant des destinations économiques. L'objectif est de renforcer la vie et l'animation de ce secteur.

Du fait des incidences du projet d'aménagement sur le règlement détaillées au point 3.2 du présent dossier, les dispositions du rapport de présentation des pages 149 à 153 exposant les limitations administratives à l'utilisation des sols apportées par le règlement sont complétées (en vert ci dessous).

Dossier d'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique valant mise en compatibilité du PLU
Annexe X : Note de présentation sur la mise en compatibilité du PLU avec l'explication sur l'incompatibilité du projet

Motifs des limitations administratives à l'utilisation des sols apportées par le règlement

Article 1

Dans cette zone de mixité urbaine aucune occupation et utilisation du sol n'est interdite, à condition bien entendu de ne pas générer des nuisances incompatibles avec les occupations et utilisations du sol existantes (habitat notamment). Ce dispositif reprend celui du POS de 1985

Article 2

Le contenu est enrichi par rapport au POS de 1985. Les affouillements et exhaussements sont autorisés s'ils sont liés à un projet de construction.

Sauf en secteurs UAa et UAb un recul de 10m de toute construction par rapport à une limite de zone UC ou UH est créé. Il s'agit de permettre une bonne transition entre des formes urbaines différentes et d'engager ainsi un travail de renouvellement urbain qualitatif.

Concernant les activités économiques, tous les changements de destinations sont autorisés.

Un secteur UAc correspond à la zone de localisation préférentielle de la rue de Genève. Toutes les créations de destinations économiques y sont autorisées, à condition de s'intégrer à l'environnement urbain du site.

En dehors de ce secteur, les créations isolées de locaux économiques restent autorisées si elles s'intègrent dans une démarche d'apport à la population d'un service de proximité.

Dans la mesure où les voiries à créer sont destinées à desservir des grands tènements ayant la capacité d'accueillir plusieurs constructions, la largeur minimale de ces chaussées est de 5m. Cette largeur permet de prévoir une accessibilité sûre.

Concernant la position des accès pour lequel le POS ne réglementait que le nombre à créer, le règlement prévoit l'implantation obligatoire des portails en retrait par rapport à l'alignement pour assurer la maximum de sécurité lors des manoeuvres des véhicules. La marge de recul n'est pas imposée pour garder une souplesse permettant de s'adapter aux contraintes particulières des sites.

Article 4

Son contenu traduit les priorités du règlement d'assainissement d'Annemasse Agglo. L'article distingue les règles applicables aux réseaux d'eau potable des règles applicables aux réseaux d'assainissement (eaux usées et pluviales). Deux systèmes d'assainissement peuvent être réalisés : l'assainissement collectif, en système séparatif ou unitaire (le « tout à l'égout ») ; l'assainissement individuel ou autonome.

Les règles concernant l'eau potable et le traitement des eaux usées sont les suivantes: obligation de raccordement au réseau d'eau potable, raccordement obligatoire des constructions produisant des eaux usées à un réseau collectif.

Il s'agit ici d'être compatible avec les orientations du SCOT en mettant en œuvre un dispositif réglementaire concentrant l'offre économique dans des périmètres précis pour en améliorer la lisibilité et l'attractivité.

Article 3

Par rapport au POS de 1985 la structure de l'article est revue pour apporter plus de clarté et surtout une distinction plus nette entre ce qui relève des voiries et des accès.

La voirie peut appartenir au domaine public comme au domaine privé. Elle doit servir à la desserte des accès des constructions.

La règle générale veut que l'accès soit situé à la limite entre la voirie et l'unité foncière. Sa position peut cependant être différente et être exigée en retrait de cette limite pour des motifs liés à la sécurité routière.

Quant à la chaussée, elle est définie comme la partie de la voirie qui est destinée à la circulation automobile, hors accotements et terre plein.

Le POS de 1985 exigeait une largeur minimale de plateforme de 5m pour toutes les voiries.

Le PLU distingue les voiries existantes des voiries à créer. La largeur minimale pour les voies existantes est revue et portée à 3m, minimum demandé par les services de secours.

Pour les voies nouvelles la largeur minimale de la chaussée est fixée à 5 m.

L'objectif du dispositif réglementaire est de débloquer la constructibilité de nombreuses parcelles desservies par des voies n'atteignant pas la largeur de 5m de plateforme mais au gabarit néanmoins suffisant pour supporter les flux occasionnés par des constructions supplémentaires.

Concernant l'eau pluviale, la priorité est mise sur le traitement à la parcelle.

Article 5

Les surfaces minimales de parcelles sont supprimées, conformément aux dispositions issues de la Loi de solidarité et de renouvellement urbain. Aucune considération d'assainissement individuel, d'intérêt paysager ou encore de mode traditionnel d'urbanisation ne permet de justifier le maintien de surfaces minimales qui aboutissent systématiquement à interdire l'évolution du bâti existant.

Article 6

Cet article s'applique aux reculs des constructions par rapport aux voies, quels que soient leur statut ou leur fonction.

Les règles de recul par rapport aux voies publiques sont définies par rapport à l'alignement, qui correspond à la limite entre le domaine public et la propriété privée. Cette notion disparaît dès qu'il s'agit de voies privées. Les reculs sont alors définis par rapport aux limites physiques entre voies privées et propriétés privées.

Dossier d'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique valant mise en compatibilité du PLU

Annexe X : Note de présentation sur la mise en compatibilité du PLU avec l'explication sur l'incompatibilité du projet

La règle générale est inchangée par rapport au POS de 1985 (reculs de 3 m).

Les débords de 1,20 m dans la marge de recul par rapport à l'alignement sont autorisés pour les toits et marquises. Pour les loggias et les bow windows, le débord autorisé est de 1m. L'objectif visé est d'autoriser des dispositifs constructifs rythmant les façades. Pour éviter des gênes au niveau des passages sous jacents, il est exigé que ces débords aient une hauteur de plus de 3m par rapport aux voies et emprises publiques.

Une règle alternative est prévue dans les secteurs UAa et UAb afin d'autoriser la possibilité de construire jusqu'à l'alignement ou jusqu'aux limites physiques avec les voies privées si l'insertion des constructions est satisfaisante

Le règlement veut aussi tenir compte des aménagements de bâtiments existants qui ne respecteraient pas les règles de recul exigées. Il précise que leur rénovation ou extension peut s'effectuer dans le prolongement des façades existantes, sans bien sûr restreindre encore la marge de recul mesurée pour le bâti existant.

Il s'agit au travers de cette règle de permettre une meilleure intégration architecturale des projets d'extension de constructions existantes.

La règle de recul en fonction de la hauteur par rapport aux voies est supprimée. La largeur des voies assez importante en zone UA, couplée à la limitation des hauteurs à 21,5 m au faitage, rendaient déjà l'application de cette règle inopérante dans le POS.

Article 9

Le projet de règlement définit l'emprise au sol comme « la projection verticale au sol de l'emprise des constructions, débords sans contacts avec le sol exclus ; annexes et abris non fermés compris. La superficie des constructions enterrées ou semi enterrées n'est pas prise en compte à condition que la hauteur desdites constructions ne dépasse pas 1,5 m au-dessus du niveau du terrain naturel et que leur dalle de couverture soit aménagée en espace vert ou de détente ».

L'emprise au sol est déterminée par l'institution d'un coefficient d'emprise au sol (CES) qui correspond à un pourcentage.

Afin de favoriser la constructibilité des parcelles encore disponibles dans la zone, le plus souvent de surface restreinte, le CES passe de 35% (règle du POS de 1985) à 40%. **Le CES n'est pas réglementé en secteur UAa.**

Article 10

La hauteur est limitée à 18m (hauteur limitée à 21,5m au faitage dans le POS de 1985).

Le règlement définit dans un premier temps la notion de hauteur. Elle se calcule par la différence de niveau entre tout point de la construction et le point du sol situé à l'aplomb avant et après les travaux nécessaires à la réalisation du projet, rampes d'accès aux sous sols exclues. **Sauf en secteur UAa**, les éléments de construction à caractère technique sont pris en compte dans le calcul de la hauteur.

La zone UA est en grande partie achevée du point de vue constructif. Les nouvelles constructions dans les sites de renouvellement urbain susceptibles d'évoluer doivent tenir compte d'un tissu urbain comprenant un bâti

Article 7

La règle générale est inchangée : possibilité de construire de limite en limite dans une bande de 15 m à compter du retrait imposé à l'article 6. Au-delà, un recul de 4m doit être respecté.

Le projet introduit une disposition visant à permettre les extensions de constructions qui ne respectent pas aujourd'hui la règle de recul générale de 4m. Elles sont possibles dans la continuité de la façade existante pour éviter les décrochements de façade peu propices à une bonne qualité architecturale d'ensemble.

Concernant la construction des annexes, la règle de recul est de 4m. En cas d'accord des voisins l'implantation est admise dans cette marge, sous réserve de respecter le gabarit suivant : longueur sur mitoyen de 12m et hauteur au faitage de 2,70m.

Il est précisé que la règle de longueur maximale sur chaque limite s'applique à chaque mitoyen.

La règle de l'accord des voisins est justifiée par des préoccupations d'intérêt général en matière d'urbanisme : recherche de dispositions satisfaisantes des bâtiments pour assurer la meilleure qualité de vie possible aux occupants (hygiène, ensoleillement...)

Les reculs en fonction de la hauteur par rapport aux limites séparatives sont supprimés de manière à favoriser la constructibilité des parcelles.

En secteur UAa les reculs minimums sont fixés à 4m. En secteur UAb il peuvent être abaissés à 2m minimum afin d'assurer une occupation optimale de l'espace par les constructions. Les débords de toiture sont autorisés dans ces 2 secteurs.

Article 8

Il n'est pas réglementé pour permettre la constitution de fronts bâtis linéaires.

d'un gabarit allant majoritairement jusqu'à R+5 et souvent situé au contact d'espaces pavillonnaires de qualité de la première moitié du XXème siècle.

Dans le cadre d'une recherche d'intégration qualitative du nouveau bâti dans l'existant, la hauteur plafond a donc été revue.

A titre d'exception un dépassement ponctuel de ce plafond peut être autorisé en secteur UAa du fait de la configuration du sol (le terrain naturel est situé plus bas que le niveau des voiries)

Article 11

Le contenu de l'article est renforcé de manière à ce que les projets s'intègrent mieux dans l'existant.

La hauteur des clôtures est portée à 1,80 m en bordure des voies et emprises publiques. Des clôtures pleines peuvent être envisagées si la configuration des lieux l'exige (existence de nuisances sonores, présence de nombreuses clôtures pleines dans les propriétés voisines...).

Cette règle de hauteur, combinée à la disposition réglementaire exigeant des portails ajourés, permet toujours de ménager des échappées visuelles sur les jardins privés. La hauteur des murets est portée à 1m.

Comme dans le POS, la hauteur totale de la clôture peut être limitée à 0,80 m pour améliorer la visibilité des conducteurs et piétons.

Une hauteur supplémentaire de 0,20 m des piles et piliers est autorisée.

Au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme, une protection spécifique concerne le bâti identitaire à protéger pour des motifs historiques ou patrimoniaux.

Dossier d'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique valant mise en compatibilité du PLU
Annexe X : Note de présentation sur la mise en compatibilité du PLU avec l'explication sur l'incompatibilité du projet

Article 12

Les exigences sont formulées en fonction des destinations définies dans le code de l'urbanisme; habitation, hébergement hôtelier, bureau, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt, service public ou d'intérêt collectif.

Pour les logements, 2 places de parking minimum par logements sont exigées là où le POS en demandait 1,5 au minimum. Il s'agit ici de tenir compte du niveau actuel d'équipement des ménages et des difficultés concrètes de gestion du stationnement privé sur le domaine public.

En secteurs UAa et UAb, le règlement intègre par anticipation les dispositions du futur plan de mobilité d'Annemasse Agglo sur le volet logement.

Pour les constructions à vocation économique, une précision est apportée sur le type de surfaces à prendre en compte. Il s'agit de la SHON, de telle manière à ce que seules les surfaces susceptibles d'être occupées par du personnel ou la clientèle comptent dans le calcul du ratio de places (exclusion des surfaces de garages, de caves, de locaux techniques).

Afin de favoriser les évolutions des surfaces commerciales existantes, le règlement prévoit de ne pas exiger de réalisation de places de stationnement supplémentaires lorsqu'une extension est limitée à 10% de la SHON existante.

Cette disposition sera utile pour l'attractivité des nombreux petits locaux d'activité économique, où aucune place de parking supplémentaire ne peut être réalisée dans l'assiette des copropriétés.

Dans le même esprit, la régularisation de la situation de beaucoup de ces locaux au regard des exigences de stationnement sera autorisée par la disposition réglementaire exonérant de la réalisation de places les rénovations des surfaces économiques de moins de 75m² de SHON.

Enfin, il est rappelé, comme dans le POS de 1985, que les parkings devront être plantés.

Article 13

Le POS de 1985 ne comportait qu'un dispositif très minimaliste en matière de création d'espaces libres.

Le PLU se veut plus ambitieux et distingue trois types d'espaces.

Les espaces libres ne comportent aucun ouvrage au dessus du terrain naturel. Ils englobent donc les espaces verts.

Les espaces boisés classés sont régis par les dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

Enfin, des dispositions réglementaires spécifiques concernent aussi les sites repérés pour leur qualité paysagère et écologique.

Le dispositif réglementaire vise à rechercher la meilleure répartition entre espaces libres et espaces construits. L'objectif est de forger un paysage urbain correspondant à l'ambition de préservation et de renforcement de la trame verte.

3.2 Incidences du projet sur le règlement graphique (plan de zonage)

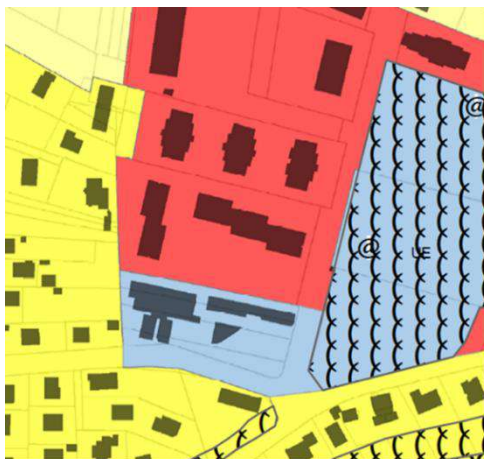
A) Secteur de projet « Les Feux Follets »

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.

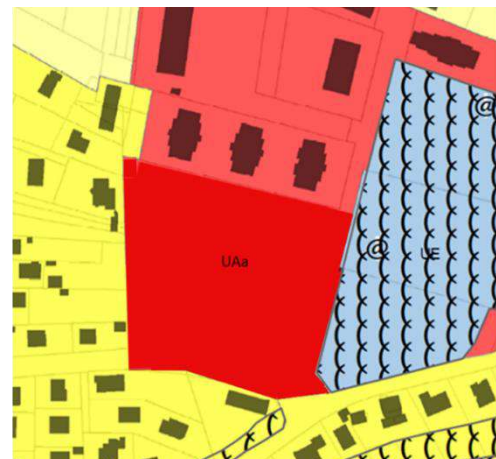
Afin de mettre le plan de zonage en adéquation avec la vocation du site, principalement dédié à la destination habitat avec des formes urbaines d'immeubles, il est procédé au classement de tout le secteur en zone UA.

Pour tenir compte d'éléments de programmation (construction d'un sous-sol dédié au stationnement, reculs par rapports aux limites de propriété, ...) et de la configuration d'un site en partie en décaissement par rapport aux terrains proches, des dispositions réglementaires de la zone UA (analysées ci-après) doivent par ailleurs évoluer.

En conséquence, il est procédé au classement de tout le secteur en zone UA indiquée a.



PLU en vigueur



PLU avec MEC
(mis en compatibilité)

B) Secteur de projet « Libération »

Le secteur 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.

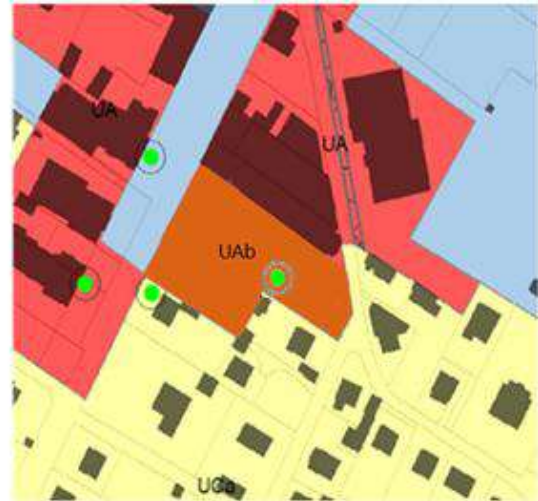
Afin de mettre le plan de zonage en adéquation avec la vocation du site, principalement dédié à la destination habitat avec des formes urbaines d'immeubles, il est procédé au classement de tout le secteur en zone UA.

Pour tenir compte d'éléments de programmation des dispositions réglementaires de la zone UA (analysées plus bas) doivent par ailleurs évoluer.

En conséquence, il est procédé au classement de tout le secteur en zone UA indiquée b.



PLU en vigueur



PLU avec MEC
(mis en compatibilité)

3.3 Incidences du projet sur le 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 ».

3.3.1 Création d'une nouvelle zone : UAa

A) Préambule

Il localise le périmètre correspondant à ce secteur. Le caractère général de la zone reste inchangé.

Règlement modifié (les modifications spécifiques au secteur UAa apparaissent en vert)

ZONE UA

Caractère de la zone UA : cette zone multi fonctionnelle promeut la réalisation de constructions collectives en ordre continu ou discontinu.

Cette zone comprend le secteur UAa, correspondant au secteur de projet d'aménagement Feux Follets.

Cette zone comprend le secteur UAb, correspondant au secteur de projet d'aménagement Libération.

Cette zone comprend le secteur UAc correspondant à la zone de localisation préférentielle d'activités commerciales et de services.

B) Article UA2

La règle organisant des reculs de 10 m entre des constructions en zone UA et des limites de zones pavillonnaires est supprimée afin de permettre une répartition optimale des constructions sur l'ensemble du secteur de projet. A noter, que les reculs généraux des constructions par rapport aux limites séparatives privées sont augmentés. Cette évolution réglementaire sera vue plus bas.

Règlement modifié (les modifications spécifiques au secteur UAa apparaissent en vert)

II/ Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après.

1. Sauf en secteurs UAa et UAb, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une limite de zones UC ou UH doit être supérieure ou égale à 10m. Elle est de 15m dans l'orientation d'aménagement spécifique à l'entrée Est de la commune rue de Genève (secteur Desbiolles).

C) Article UA6

Les éléments de programmation encouragent une mise en scène qualitative de l'espace public. Aussi, la règle générale de la zone UA est complétée par une règle dérogatoire permettant à des futures constructions d'être implantées sur les limites des voies et des emprises publiques. Toute demande de dérogation doit s'accompagner de la justification de sa pertinence dans le cadre de la mise en valeur de l'espace public.

Afin de favoriser la diversité des formes architecturales et d'animer le projet d'ensemble, des débordements d'attiques par rapport aux nus de façades sont possibles. Cette disposition vise à permettre par exemple des attiques obliques.

Règlement modifié (les modifications spécifiques au secteur UAa apparaissent en vert)

Article UA 6 : implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en retrait de 3m minimum par rapport à l'alignement des voies publiques et aux limites des voies privées et emprises publiques.

Par exception, en secteurs UAa et UAb, et afin d'assurer une cohérence de projet d'ensemble, une implantation pouvant aller jusqu'aux limites des voies et emprises publiques peut être autorisée, justifiée par une insertion satisfaisante des constructions dans le paysage de la rue.

Ces règles peuvent ne pas s'appliquer aux modifications, extensions ou surélévations en continuité de constructions existantes qui ne satisfont pas à la règle, à condition que le retrait minimum corresponde au retrait existant avant travaux entre la construction existante et l'alignement des voies publiques, la limite des voies privées ou emprises publiques.

Les débords sont autorisés dans la limite de 1,20m pour les toits et les marquises; de 1m pour les loggias et bow windows ; à la condition que leur hauteur par rapport au niveau des voies et emprises publiques soit supérieure ou égale à 3 m.

En secteurs UAa et UAb, les débords sont autorisés dans la limite de 1,2m pour les attiques placés en oblique par rapport aux nus de façades.

D) Article UA7

Le règlement de la zone UA du PLU actuel autorise des constructions pouvant aller de limites séparatives à limites séparatives. Cette disposition, trop souple, ne permet pas de garantir l'insertion optimale des futures constructions dans le tissu urbain existant. Plus spécifiquement, il est nécessaire d'organiser une bande inconstructible de 4 m minimum par rapport aux limites séparatives privées afin de traiter les risques de conflits de formes urbaines. Seuls les débords de toiture seront autorisés dans cette bande.

Règlement modifié (les modifications spécifiques au secteur UAa apparaissent en vert)

Article UA7 : implantations des constructions par rapport aux limites séparatives.

I/Règle générale

Les constructions peuvent être construites d'une limite latérale à l'autre.

Cette implantation sur les limites des propriétés voisines n'est possible que sur une profondeur maximum de 15m à compter du retrait imposé par les marges de reculement définies à l'article UA6 ci dessus.

Dans le cas contraire, un recul minimum de 4m est exigé par rapport aux limites séparatives.

Nonobstant les dispositions ci dessus, l'implantation en limite pourra être refusée si elle a pour effet de porter gravement atteinte soit aux conditions d'habitabilité des pièces principales d'un bâtiment voisin, soit à l'aspect du paysage urbain.

Au delà de la bande de 15m précitée, un recul minimum de 4m est exigé par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas de modification, d'agrandissement et de surélévation de constructions existantes qui ne satisfont pas à la règle. Les extensions et surélévations en continuité de la construction existante devront alors s'implanter en respectant au moins la distance séparant la construction existante de la ou des limites séparatives, sous réserve de l'accord du ou des propriétaires des unités foncières limitrophes concernées par cette dérogation.

Par exception un recul minimum de 4m de toute construction est exigé en secteurs UAa et UAa par rapport aux limites séparatives. Les débords sont autorisés dans la limite de 1,20m pour les toits.

En secteur UAa, un recul minimum de 2m de toute construction peut être autorisé par rapport aux limites séparatives si le respect des intentions programmatiques du projet urbain et/ou l'animation architecturale apportée le justifient.

II/constructions annexes à usage de dépendances

Les constructions annexes doivent respecter un recul minimum de 4m.

Tous les débords sont compris dans cette longueur.

Par dérogation, la règle de recul ne s'appliquera pas en cas d'accord écrit du ou des propriétaires des unités foncières limitrophes, permettant ainsi l'implantation en limite séparative ou en retrait sous réserve de respecter une hauteur maximale au faitage de 2,70m et une longueur au mitoyen sur chaque limite ne dépassant pas 12m.

E) Article UA9

Le PLU définit l'emprise au sol par rapport au terrain naturel. Le terrain naturel d'une grande partie du secteur de projet « Les Feux Follets » est situé en contrebas des limites de propriété.

Les éléments de programmation du projet urbain calent le positionnement des rez-de-chaussée des futures constructions sur le niveau altimétrique des voiries afin d'avoir une continuité des cheminements et plus globalement une bonne insertion urbaine. En conséquence, les futurs sous-sols seront situés au dessus du terrain naturel et donc comptabilisés en emprise au sol malgré le fait qu'ils ne se verront pas.

Afin d'adapter la règle d'urbanisme à la configuration du sol, l'emprise au sol ne sera pas réglementée en secteur UAa.

Règlement modifié :

Article UA 9 : emprise au sol

I/Rappel

L'emprise au sol se définit comme la projection verticale au sol de l'emprise des constructions, débords sans contacts avec le sol exclus ; annexes et abris non fermés compris.

La superficie des constructions enterrées ou semi enterrées n'est pas prise en compte pour l'application du présent article, à condition que la hauteur desdites constructions ne dépasse pas 1,5 m au-dessus du niveau du terrain naturel et que leur dalle de couverture soit aménagée en espace vert ou de détente.

II/ Règle

Elle ne peut excéder 40% de la superficie de l'unité foncière du projet.

Par exception, en secteur UAa elle n'est pas réglementée.

F) Article UA10

Le PLU limite la hauteur des constructions à 18 m par rapport au terrain naturel. Les éléments de programmation du projet urbain permettent de dresser des hypothèses de gabarits de futurs bâtiments autour de R+4 à R4+attique par rapport au niveau altimétrique des voiries.

En tenant compte des spécificités de la configuration du sol, le terrain naturel étant en grande partie situé sous le niveau des voiries, la faisabilité de ce type de gabarits peut donc nécessiter de dépasser ponctuellement la hauteur plafond fixée par l'article UA10. Il en est de même pour des éléments techniques pouvant être programmés en toiture.

Aussi, des dépassements ponctuels de cette hauteur plafond peuvent être acceptés par dérogation, mais uniquement pour des attiques d'une hauteur limitée et à la condition qu'ils soient rendus indispensables pour respecter les intentions programmatiques du projet urbain énoncées dans l'OAP spécifique au site. Pour les éléments techniques pouvant être programmés en toiture, ils ne seront pas pris en compte dans le calcul des hauteurs réglementées par le PLU.

Règlement modifié :

Article UA 10 : hauteur maximum des constructions

I/Rappel

La hauteur se calcule par la différence de niveau entre tout point de la construction et le point du sol situé à l'aplomb avant et après les travaux nécessaires à la réalisation du projet, rampes d'accès aux sous sols exclues.

Elle inclut les éléments de construction à caractère technique (machineries d'ascenseurs, chaufferies, conduits de cheminées, armoires techniques, antennes...).

En secteur UAa ces éléments de construction à caractère technique ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

II/Règle générale

La hauteur ne doit pas dépasser 18m.

Par exception, en secteur UAa des dépassements ponctuels de hauteur pour des attiques peuvent être autorisés si le respect des intentions programmatiques du projet urbain et/ou l'animation architecturale apportée le justifient. Ces dépassements de hauteur doivent être inférieurs à 5,5m par rapport au niveau supérieur du dernier étage sous le couronnement.

G) Article UA12

Dans le cadre du rapport de compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), les évolutions du PLU anticipent l'application prochaine des normes inscrites dans le Plan de Mobilité (PDM) de la communauté d'agglomération « Annemasse Agglo Les Voirons ».

Le règlement modifié transcrit la volonté de programmer l'essentiel des places de stationnement en sous-sol afin de dégager en surface le maximum d'emprises à dédier aux espaces verts. Il anticipe l'application des futures règles du PDM d'Annemasse Agglo, pertinentes pour le cas d'espèce.

Règlement modifié (les modifications spécifiques au secteur UAa apparaissent en vert) :

Article UA12 : Stationnement

I/Rappel

Le stationnement des véhicules automobiles particuliers, utilitaires et de deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. L'espace de recul nécessaire pour l'accès à chaque place ne peut être affecté lui-même au stationnement.

Au minimum 50% des places devront être réalisées en sous-sol. **Par exception, en secteur UAa les places de stationnement sont réalisées en sous-sol, sauf en cas de contraintes techniques ou liées aux caractéristiques de l'opération.**

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata de la surface hors œuvre nette qu'elles occupent.

II/Règles

1. Pour les constructions à usage d'habitation.

En dehors des secteurs UAa et UAa il est exigé au minimum 2 places par logement. Au minimum 1m² par logement doit être consacré aux locaux pour le stationnement des deux roues.

En secteur UAa il est exigé 1,2 places par logement et 1 place visiteur par tranche de 10 logements.

En secteur UAa il est exigé 1 place de parking par logement et 1 place visiteur pour 10 logements.

3.3.2 Création d'une nouvelle zone : UAb

A) Préambule

Il précise le périmètre correspondant à ce secteur. Le caractère général de la zone reste inchangé.

Règlement modifié (les modifications spécifiques au secteur UAb apparaissent en orange) :

ZONE UA

Caractère de la zone UA : cette zone multi fonctionnelle promeut la réalisation de constructions collectives en ordre continu ou discontinu.

Cette zone comprend le secteur UAa, correspondant au secteur de projet d'aménagement Feux Follets.

Cette zone comprend le secteur UAb, correspondant au secteur de projet d'aménagement Libération.

Cette zone comprend le secteur UAc correspondant à la zone de localisation préférentielle d'activités commerciales et de services.

B) Article UA2

La règle organisant des reculs de 10 m entre des constructions en zone UA et des limites de zones pavillonnaires est supprimée afin de permettre une répartition optimale des constructions sur l'ensemble du secteur de projet. A noter que les reculs généraux des constructions par rapport aux limites séparatives privées sont augmentés. Cette évolution réglementaire sera vue plus bas.

Règlement modifié (les modifications spécifiques au secteur UAb apparaissent en orange) :

II/ Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après.

1. Sauf en secteurs UAa et UAb, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une limite de zones UC ou UH doit être supérieure ou égale à 10m. Elle est de 15m dans l'orientation d'aménagement spécifique à l'entrée Est de la commune rue de Genève (secteur Desbiolles).

C) Article UA6

Les éléments de programmation encouragent une mise en scène qualitative de l'espace public. Aussi, la règle générale de la zone UA est complétée par une règle dérogatoire permettant à des futures constructions d'être implantées sur les limites des voies et des emprises publiques. Toute demande de dérogation doit s'accompagner de la justification de sa pertinence dans le cadre de la mise en valeur de l'espace public.

Afin de favoriser la diversité des formes architecturales et d'animer le projet d'ensemble, des débordements d'attiques par rapport aux nus de façades sont possibles. Cette disposition vise à permettre par exemple des attiques obliques.

Règlement modifié (les modifications spécifiques au secteur UAb apparaissent en orange) :

Article UA 6 : implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf en secteurs UAa et UAb, les constructions doivent être implantées en retrait de 3m minimum par rapport à l'alignement des voies publiques et aux limites des voies privées et emprises publiques.

Par dérogation, en secteurs UAa et UAb, et afin d'assurer une cohérence de projet d'ensemble, une implantation pouvant aller jusqu'aux limites des voies et emprises publiques peut être autorisée, justifiée par une insertion satisfaisante des constructions dans le paysage de la rue.

Ces règles peuvent ne pas s'appliquer aux modifications, extensions ou surélévations en continuité de constructions existantes qui ne satisfont pas à la règle, à condition que le retrait minimum corresponde au retrait existant avant travaux entre la construction existante et l'alignement des voies publiques, la limite des voies privées ou emprises publiques.

Dossier d'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique valant mise en compatibilité du PLU
Annexe X : Note de présentation sur la mise en compatibilité du PLU avec l'explication sur l'incompatibilité du projet

Les débords sont autorisés dans la limite de 1,20m pour les toits et les marquises, de 1m pour les loggias et bow windows ; à la condition que leur hauteur par rapport au niveau des voies et emprises publiques soit supérieure ou égale à 3 m.

En secteurs UAa et UAb, les débords sont autorisés dans la limite de 1,2m pour les attiques placés en oblique par rapport aux nu de façades.

D) Article UA7

Le règlement de la zone UA du PLU autorise des constructions pouvant aller de limites séparatives à limites séparatives. Cette disposition, trop souple, ne permet pas de garantir une insertion optimale des futures constructions dans le tissu urbain existant. Plus spécifiquement, il est nécessaire d'organiser une bande inconstructible de 4 m minimum par rapport aux limites séparatives privées. Seuls les débords de toiture seront autorisés dans cette bande. Si les intentions programmatiques du projet urbain et l'animation architecturale associée le justifient, ce recul peut être porté à 2 m dans le seul secteur UAb, qui est contraint par les caractéristiques du terrain d'assiette (surface et largeur réduites).

Règlement modifié (les modifications spécifiques au secteur UAb apparaissent en orange) :

Article UA7 : implantations des constructions par rapport aux limites séparatives.

I/Règle générale

Les constructions peuvent être construites d'une limite latérale à l'autre.

Cette implantation sur les limites des propriétés voisines n'est possible que sur une profondeur maximum de 15m à compter du retrait imposé par les marges de reculement définies à l'article UA6 ci dessus.

Dans le cas contraire, un recul minimum de 4m est exigé par rapport aux limites séparatives.

Nonobstant les dispositions ci dessus, l'implantation en limite pourra être refusée si elle a pour effet de porter gravement atteinte soit aux conditions d'habitabilité des pièces principales d'un bâtiment voisin, soit à l'aspect du paysage urbain.

Au delà de la bande de 15m précitée, un recul minimum de 4m est exigé par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas de modification, d'agrandissement et de surélévation de constructions existantes qui ne satisfont pas à la règle. Les extensions et surélévations en continuité de la construction existante devront alors s'implanter en respectant au moins la distance séparant la construction existante de la ou des limites séparatives, sous réserve de l'accord du ou des propriétaires des unités foncières limitrophes concernées par cette dérogation.

Par exception un recul minimum de 4m de toute construction est exigé en secteurs UAa et UAb par rapport aux limites séparatives. Les débords sont autorisés dans la limite de 1,20m pour les toits.

En secteur UAb, un recul minimum de 2m de toute construction peut être autorisé par rapport aux limites séparatives si le respect des intentions programmatiques du projet urbain et/ou l'animation architecturale apportée le justifient.

II/constructions annexes à usage de dépendances

Les constructions annexes doivent respecter un recul minimum de 4m.

Tous les débords sont compris dans cette longueur.

Par dérogation, la règle de recul ne s'appliquera pas en cas d'accord écrit du ou des propriétaires des unités foncières limitrophes, permettant ainsi l'implantation en limite séparative ou en retrait sous réserve de respecter une hauteur maximale au faîtage de 2,70m et une longueur au mitoyen sur chaque limite ne dépassant pas 12m.

G) Article UA12

Dans le cadre du rapport de compatibilité avec le SCOT, les évolutions du PLU anticipent l'application prochaine des normes inscrites dans le PDM de la communauté d'agglomération « Annemasse Agglo Les Voirons ».

Le règlement modifié transcrit la volonté de programmer l'essentiel des places de stationnement en sous-sol afin de dégager en surface le maximum d'emprises à dédier aux espaces verts. Il anticipe l'application des futures règles du PDM d'Annemasse Agglo, pertinentes pour le cas d'espèce.

Règlement modifié (les modifications spécifiques au secteur UAb apparaissent en orange) :

Article UA12 : Stationnement

I/Rappel

Le stationnement des véhicules automobiles particuliers, utilitaires et de deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. L'espace de recul nécessaire pour l'accès à chaque place ne peut être affecté lui-même au stationnement.

Au minimum 50% des places devront être réalisées en sous-sol. **Par exception, en secteur UAa les places de stationnement sont réalisées en sous-sol, sauf en cas de contraintes techniques ou liées aux caractéristiques de l'opération.**

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata de la surface hors œuvre nette qu'elles occupent.

II/Règles

1. Pour les constructions à usage d'habitation.

En dehors des secteurs UAa et UAb, il est exigé au minimum 2 places par logement. Au minimum 1m² par logement doit être consacré aux locaux pour le stationnement des deux roues.

En secteur UAa il est exigé 1,2 places par logement et 1 place visiteur par tranche de 10 logements.

En secteur UAb il est exigé 1 place de parking par logement et 1 place visiteur pour 10 logements.

3.4 Incidences du projet d'aménagement urbain multi-sites sur les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) permettent de figer notamment les principes d'aménagement en termes de stationnement, d'intégration/qualité urbaine et paysagère et d'implantation des futures constructions.

Deux OAP ont été créées afin de décliner, par secteur, les objectifs qualitatifs attendus sur les aspects suivants : recherche de l'intégration optimale dans le tissu urbain existant des futurs aménagements par un travail sur les retraits et la création d'un cadre paysager valorisant.

3.4.1 OAP spécifique au secteur de projet « Les Feux Follets »

Traduction programmatique du projet urbain :

- **Lutte contre l'habitat dégradé et amélioration de la sécurité publique** en renouvelant le parc résidentiel existant après le recyclage d'une copropriété privée de 199 logements et de bâtiments publics dégradés
- **Renouvellement urbain autour de l'axe rues de la Paix / Libération** notamment par la création de logements plus grands, diversifiés et adaptés aux besoins de la population locale
- **Renforcement de la mixité fonctionnelle autour de l'axe rues de la Paix / Libération** par la création d'une maison d'assistantes maternelles
- **Mise en place d'une politique locale de l'habitat** en supprimant une copropriété privée dégradée, luttant contre l'habitat insalubre, apportant une réponse adaptée aux besoins en logements avec un principe de mixité sociale et typologique (logements locatifs sociaux, logements en accession abordable et libre à la propriété,...)
- **Programmation d'environ 14 000 à 15 000 m² de surface de plancher**, représentant environ 210 à 250 logements

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :

- **La qualité urbaine, paysagère et architecturale** constitue un enjeu majeur de l'opération d'aménagement. La composition urbaine et l'architecture des futures constructions devra s'attacher à garantir l'insertion du nouveau quartier dans une séquence paysagère de l'axe rues de la Paix / Libération marquée par les ouvertures sur le grand paysage et l'alternance des séquences végétalisées et bâties. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et aux limites avec les voies et emprises publiques devra prendre en compte le contexte urbain dans lequel il s'inscrit.
- **La préservation et la valorisation du cadre paysager** se fera notamment par le travail sur les retraits des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques sur les rues de la Paix et du Martinet, l'architecture des constructions et la mise en valeur des perspectives paysagères au sud.
- **Le traitement des constructions** le long des voies et emprises publiques doit proposer un minimum d'une césure tous les 45 m de longueur de façade.
- Plus globalement, tous **les retraits par rapport aux limites séparatives privées et aux limites avec les voies et emprises publiques devront être aménagés et suffisamment dimensionnés** pour paysager les espaces non bâtis. La qualité de la structuration végétale, architecturale et paysagère du projet va en effet déterminer la continuité urbaine. Un soin particulier sera donc apporté à la qualité des bordures et masses végétales composant le futur espace-rue.
- Une attention particulière devra être apportée sur **le traitement des éléments techniques sur le dernier niveau des constructions**, qui devront s'inscrire dans la volumétrie des bâtiments pour ne pas être visibles de l'espace public.

Opération d'aménagement urbain multi-sites
« Les Feux Follets – Libération »

Secteur : « Les Feux Follets »



3.4.2 OAP spécifique au secteur de projet « Libération »

Traduction programmatique du projet urbain :

- **Renouvellement urbain autour de l'axe rues de la Paix / Libération** notamment par la création de logements plus grands, diversifiés et adaptés aux besoins de la population locale
- **Renforcement de la mixité fonctionnelle autour de l'axe rues de la Paix / Libération** par la création d'une nouvelle crèche
- **Mise en place d'une politique locale de l'habitat** en apportant une réponse adaptée aux besoins en logements avec un principe de mixité sociale et typologique (logements locatifs sociaux, logements en accession abordable et libre à la propriété,...)
- **Programmation d'environ 4 000 à 4 500 m² de surface de plancher**, représentant environ 40 à 50 logements

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :

- **La qualité urbaine, paysagère et architecturale** constitue un enjeu majeur de l'opération d'aménagement. La composition urbaine et l'architecture des futures constructions devra s'attacher à garantir l'insertion des constructions dans le site. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et aux limites avec les voies et emprises publiques devra prendre en compte le contexte urbain dans lequel il s'inscrit afin de traiter les continuités et ruptures avec les formes urbaines avoisinantes.
- Une attention particulière devra être apportée sur **le traitement des éléments techniques sur le dernier niveau des constructions**, qui devront s'inscrire dans la volumétrie du bâtiment pour ne pas être visibles de l'espace public.
- Plus globalement, tous **les retraits par rapport aux limites séparatives privées et aux limites avec les voies et emprises publiques devront être aménagés et suffisamment dimensionnés** pour paysager les espaces non bâtis. Par exception les reculs situés en limite séparative nord peuvent être abaissés jusqu'à 2m minimum si les intentions programmatiques du projet urbain et l'animation architecturale le justifient.
- **Un cheminement permettant de relier les rues de la Libération et du 18 Août** doit être prévu.

Opération d'aménagement urbain multi-sites
« Les Feux Follets – Libération »

Secteur : « Libération »



*Les indications de principe d'orientation des futures façades de bâtiment ne représentent aucune valeur contractuelle.

4. Compatibilité des incidences du projet d'aménagement urbain multi-sites avec les documents supra communaux

4.1 Compatibilité avec les principes généraux du Code de l'Urbanisme

Le projet urbain assure un équilibre entre l'aménagement et la protection environnementale. Cette opération de renouvellement urbain dans un espace urbain parmi les plus denses de l'agglomération d'Annemasse préserve les espaces naturels et agricoles. Il renforce les fonctions urbaines et la mixité sociale en satisfaisant sur les mêmes sites les besoins en matière d'habitat diversifié et en équipements publics adaptés, dans des centralités urbaines desservies par les transports en commun, ce qui permet de maîtriser les besoins en circulation automobile.

Il permet en outre d'assurer la sécurité et la salubrité publique par la suppression d'une copropriété privée dégradée, tout en contribuant à la transition énergétique par la suppression de bâtiments énergivores, remplacés par des constructions respectant les objectifs de la trajectoire énergétique nationale.

Les incidences du projet sont donc compatibles avec les principes généraux du Code de l'Urbanisme.

4.2 Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)

Le projet urbain traduit plusieurs objectifs du SCOT de la communauté d'agglomération « Annemasse Agglo Les Voirons ». Il traduit tout d'abord l'objectif de développement urbain structuré autour d'une armature urbaine forte et d'un réseau de transports collectifs performants. Localisé dans des secteurs préférentiels de développement, le projet urbain met en œuvre une réflexion d'aménagement d'ensemble déclinant les objectifs de densité et les principes d'aménagement fixés par l'EPCI. Il conforte aussi l'armature urbaine autour du centre ancien de Gaillard. Il applique également par anticipation les futures règles de stationnement du PDM d'Annemasse Agglo.

Il traduit ensuite les objectifs de production de logements neufs en cœur d'agglomération, par une mobilisation des investissements financiers de la ville afin de maîtriser le foncier nécessaire à l'opération d'ensemble.

Par ailleurs, le projet poursuit l'objectif de préservation et de mise en valeur du grand paysage et plus globalement du cadre de vie en secteur urbain dense. Il résulte en effet d'une réflexion de développement durable d'ensemble qui porte sur la restructuration du cadre bâti et des espaces publics, les modalités d'implantation du bâti, l'intégration des modes de déplacements actifs et l'harmonisation des aménagements paysagers.

Les incidences du projet sont donc compatibles avec le SCOT actuellement en vigueur.

4.3 Compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat (PLH)

Le projet répond à l'enjeu d'intervention dans les copropriétés fragiles, le Programme Local de l'Habitat (PLH) mentionnant spécifiquement la copropriété « Les Feux Follets ».

En faisant évoluer le corpus réglementaire du PLU, la présente mise en compatibilité (MEC) du PLU crée plus globalement les conditions de l'émergence d'un projet urbain multi-sites apportant une réponse forte à l'application de la règle des trois tiers du PLH, tout en mobilisant une politique foncière en faveur de la politique de l'habitat. Les incidences du projet sont donc compatibles avec le PLH.

5. Cohérence des incidences du projet d'aménagement urbain multi-sites avec le PADD du PLU

Le projet participe à la réalisation de plusieurs axes forts du PADD :

- **Diversifier le logement et le peuplement, mixer les usages et mixité sociale :** s'inscrire dans le cadre du PLH, répondre à la demande en matière de qualité du cadre de vie. Le projet est une réponse aux trois rééquilibrages en matière de diversité de l'habitat : rééquilibrage d'un parc immobilier marqué par le nombre de petits logements, amélioration de l'accès au logement par la création de logements sociaux, traitement des copropriétés privées dégradées
- **Economiser et valoriser les ressources :** maîtrise de la consommation d'espaces, réduction des consommations d'énergies

Les incidences du projet sont donc cohérentes avec le PADD du PLU en vigueur.

6. Cohérence des incidences du projet d'aménagement urbain multi-sites avec le rapport de présentation du PLU

Le projet urbain ne présente pas d'incohérences par rapport aux dispositions du rapport de présentation. Il répond d'ailleurs à un certain nombre de problématiques relevées.

De part la construction de logements, il contribue à participer à l'effort d'accueil d'une population nouvelle.

Evolution des populations Perspectives
La croissance démographique a repris depuis la fin des années 1990 dans le bassin transfrontalier de Genève.
La variation annuelle de la population dépasse les 1% (1,5% en moyenne chaque année entre 1999 et 2002 ; 1,3% en Haute Savoie entre 1999 et 2004).
La population de l'agglomération transfrontalière est estimée en 2005 à environ 770 000 habitants.
Les projections démographiques permettent d'évaluer la population en 2025 entre 860 000 et 970 000 habitants.

Gaillard aura vocation à participer à l'accueil d'une partie de cette population nouvelle.

Extrait du rapport de présentation du PLU (page 13)

Le projet urbain contribue aussi à lutter contre la consommation des terres agricoles.

Une des priorités du SCOT du genevois haut savoyard est de lutter contre cette tendance.

Pour Gaillard, dont le territoire est très restreint en superficie, un des principaux enjeux est donc de préserver un équilibre, toujours fragile, entre la protection des espaces naturels et agricoles d'une part et l'évolution d'un espace urbanisé déjà dense d'autre part.

Extrait du rapport de présentation du PLU (page 16)

Il répond également à l'objectif d'intervention en copropriétés privées en difficultés.

Projets spécifiques en liaison avec l'OPAH

Un volet spécifique traite de la problématique des copropriétés privées dégradées. 13 ont été recensées dans l'agglomération annemassienne.

2 sont situées sur le territoire communal : la « Résidence du parc », le « Pré fleuri ». Elles représentent au total 265 logements.

Se rajoutent 3 autres copropriétés qui ne sont pas prises en compte dans l'OPAH car relevant déjà d'un plan d'action engagé (OPAH copropriété dégradée pour « Helvetia-Park ») soit de problématiques dépassant le cadre d'action de l'OPAH (copropriété « Les Feux Follets » où se concentrent à la fois des difficultés sociales et des problématiques délictueuses ; copropriété « Le Salève » où un plan de sauvegarde est en cours d'étude).

Ces projets spécifiques soulignent qu'une des priorités principales de la municipalité consistera à engager un long travail de fond pour stopper le processus de dégradation d'ensembles immobiliers privés.

Ces sites, qui concentrent toutes les précarités sont en effet sources de déséquilibres sociaux graves et constituent un frein au renforcement des centralités urbaines de Gaillard.

Extrait du rapport de présentation du PLU (pages 26 et 27)

In fine, le projet s'inscrit dans les objectifs de protection des espaces naturels et agricoles, de maintien du potentiel d'évolution des équipements publics et de création de logements accessibles à tous rappelés en conclusion du diagnostic communal.

La protection des espaces naturels et agricoles, la mise en valeur du patrimoine, le maintien du potentiel d'évolution aux besoins des équipements publics, la création de logements accessibles à tous... ; autant de considérations qui s'inscrivent dans une réflexion sur la structuration qualitative d'un espace déjà densément urbanisé et de taille très limitée par rapport à l'aire métropolitaine dans laquelle il s'insère.

Extrait du rapport de présentation du PLU (page 106)

7. Evaluation des incidences du projet d'aménagement urbain « multi-sites » sur l'environnement

Le projet d'aménagement urbain multi-sites « Les Feux Follets – Libération » justifiant la présente mise en compatibilité (MEC) du PLU approuvé le 03 mai 2010 a fait l'objet de la décision n°2024-ARA-KKP-5310 du 09 septembre 2024 de l'autorité MRAe chargée de l'examen au cas par cas. Elle dispose qu'il n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Dossier de demande de Déclaration d'Utilité Publique

Dossier d'enquête publique préalable
à la Déclaration d'Utilité Publique
valant mise en compatibilité du PLU

PIECE XI : DECISION N° 2024-ARA-KKP-5310 DU 09 SEPTEMBRE 2024
DE LA MRAE CHARGÉE DE L'EXAMEN AU CAS PAR CAS

Mairie de Gaillard
Service Urbanisme-Foncier
Date : 31 mars 2025

Référent : Phillip PRATZAS – chef de projet / responsable foncier



**PRÉFÈTE
DE LA RÉGION
AUVERGNE-
RHÔNE-ALPES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Préfète de région

**Décision de l'Autorité chargée de l'examen
au cas par cas sur le projet dénommé
« redynamisation d'une centralité urbaine sur les secteurs de
Les Feux Follets et de Libération »
sur la commune de Gaillard
(département de la Haute-Savoie)**

Décision n° 2024-ARA-KKP-5310

DÉCISION
à l'issue d'un examen au cas par cas
en application de l'article R.122-3-1 du code de l'environnement

La préfète de région Auvergne-Rhône-Alpes,

Vu la directive 2011/92/UE modifiée du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, notamment son annexe III ;

Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L.122-1, R.122-2, R.122-3 et R.122-3-1 ;

Vu l'arrêté de la ministre de l'écologie, du développement durable, et de l'énergie du 12 janvier 2017, relatif au contenu du formulaire d'examen au cas par cas ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 2024-107 du 13 juin 2024 de la préfète de la région Auvergne-Rhône-Alpes portant délégation de signature en matière d'administration générale, d'ordonnancement secondaire et de pouvoir adjudicateur à M. Jean-Philippe Deneuvy, directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement d'Auvergne-Rhône-Alpes ;

Vu l'arrêté DREAL-SG-2024-55 du 25 juin 2024 portant subdélégation de signature aux agents de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement Auvergne-Rhône-Alpes en matière d'administration générale ;

Vu la demande enregistrée sous le n° 2024-ARA-KKP-5310, déposée par la Mairie de Gaillard le 6 août 2024, complétée le 5 septembre 2024, et publiée sur Internet ;

Vu la contribution de l'agence régionale de la santé (ARS) en date du 13 août 2024 ;

Vu les éléments de connaissance transmis par la direction départementale des territoires de Haute-Savoie le 22 août 2024 ;

Considérant que le projet consiste en la construction de 300 logements¹ créant une surface de plancher d'environ 20 000 m², d'environ 340 parkings privatifs et 5 en dépose-minute, d'une crèche et d'espaces verts sur 2 tènements (Feux Follets et Libération) totalisant environ 13 444 m² sur la commune de Gaillard dans le département de la Haute-Savoie ;

Considérant que le projet, soumis à permis de démolir, de construire et d'aménager et à autorisation au titre de la loi sur l'eau, dont les travaux auront une durée supérieure à 3 ans, prévoit² les aménagements suivants :

- Secteur « Les Feux Follets », de 10 456 m² d'emprise ;
 - démolition de la copropriété dégradée de 199 logements et de bâtiments publics d'une surface de 8 525m² ;
 - terrassements pour la réalisation des parkings sur un niveau de sous-sol et des fondations ;
 - construction d'environ 250 logements en locatif social et en accession sociale à la propriété ;
 - création d'un parking privé en sous-sol ;
 - création d'espaces verts ;
 - création de dispositifs de gestion des eaux pluviales ;
- Secteur Libération », de 2 988 m² d'emprise :
 - terrassements pour la réalisation des parkings et des fondations ;
 - construction de la crèche (49 berceaux) et d'environ 50 logements ;

¹ Ce nombre est estimatif et constitue un maximum. Ce qui représente au maximum 101 logements supplémentaires par rapport à l'existant, soit une augmentation de +1,76 % de la population communale . Cette augmentation est estimée en appliquant le ratio du nombre moyen d'habitants par logement sur la commune : 1,79. (La population de la commune de Gaillard s'élève à 10 175 et compte 5 633 résidences principales en 2021. Source Insee)

² La surface de plancher globale est estimée à 20 000 m²

- création d'un parking privé en sous-sol ;
- création d'espaces verts ;
- création de dispositifs de gestion des eaux pluviales ;

Considérant que le projet présenté relève de la rubrique 39b) *Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha, ou dont la surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du même code est supérieure ou égale à 10 000 m²*, du tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement ;

Considérant le projet se situe :

- en zone UE, zone urbaine ayant vocation à recevoir des équipements publics et d'intérêt collectif du Plan local d'urbanisme³ en vigueur sur la commune ;
- en partie en zone de risque instabilité de terrain faible à moyen et constructible sous condition, pour ce qui concerne le secteur « Les Feux Follets », du plan de prévention des risques naturels⁴ et en dehors de zone d'aléa recensé à la carte des aléas du Plan de prévention des risques inondation⁵ en vigueur sur la commune ;
- en zone de répartition des eaux de la nappe profonde du Genevois ;
- en bordure des rues de la Libération, de la Paix et du Martinet classées en catégorie 4, et à 220 m de l'autoroute A411-2 (secteur Libération), classée en catégorie 2 au classement sonore des grandes infrastructures terrestres ;
- dans un secteur situé en-dessous des seuils de valeur limite 2030 fixés par les normes de qualité de l'air pour la protection de la santé humaine⁶ ;
- pour ce qui concerne le secteur « Libération », à proximité de site potentiellement pollué recensé à la carte des anciens sites industriels et activités de services ;
- en dehors :
 - de zone réglementaire de protection et d'inventaire de la biodiversité ;
 - en dehors de périmètre relatif à la biodiversité, recensé au SRADDET ;
 - de zone humide recensé à l'inventaire départemental ;
 - de périmètre de protection au titre des monuments historiques ;
 - de périmètre de protection de captage d'alimentation en eau potable ;

Considérant qu'en matière de gestion :

- des matériaux issus de la démolition des bâtiments existants : un diagnostic amiante a été réalisé pour la copropriété « Les Feux Follets »⁷ et que la commune de Gaillard transmettra ce rapport aux aménageurs qui auront l'obligation de respecter les normes en matière de dépollution de site, d'évacuation et de traitement des matériaux pollués ;
- des terrassements, les futurs aménageurs devront assurer l'évacuation de l'excédent de déblais vers une filière de retraitement dédiée ;
- des eaux :
 - pluviales : elles seront collectées et dirigées dans des bassins rétentions avant sur-verse dans le réseau public, dispositifs dont le dimensionnement sera assuré par l'aménageur ; la commune imposera à l'aménageur la réutilisation d'une partie des eaux pluviales pour l'irrigation des espaces verts ;
 - eaux souterraines : les excavations pour la réalisation des parkings en sous-sol sur un seul niveau, n'impacteront pas la nappe souterraine dont les niveaux d'eau ont été repérés entre 5,1 et 6,2 m de profondeur⁸ ;
 - usées : elles seront collectées et acheminées vers la station de traitement de la ville de Gaillard⁹ ;

3 PLU dont la dernière procédure a été approuvée le 3 mai 2010

4 PPRn approuvé le 14 décembre 1998

5 PPRi approuvé le 29 juillet 2011

6 https://www.citepa.org/fr/2024_04_a04/ fixées par la directive révisée 2008/50/CE

7 Rapports de 2013, concernant le repérage d'amiante dans les parties privatives et communes de la copropriété

8 Étude géotechnique G1 PGC du 18 avril 2024

9 Traitement dans la STEU de Gaillard-Anemasse : Charge maximale en entrée : 144 800 EH, capacité nominale : 124 000 EH

- potable : les réseaux existants sont dimensionnés pour assurer les besoins en eau, estimés à 11 330 m³ par an maximum, induits par l'augmentation limitée du nombre d'habitants supplémentaires du fait du projet;
- de la production d'énergie : les bâtiments logements seront pourvus de dispositifs de production d'énergie renouvelable, principalement solaire, et leurs dispositions constructives devront permettre de limiter les consommations énergétiques et 50 % au moins des besoins en énergie primaire de la crèche proviendra des énergies renouvelables ;
- de la mobilité : le projet n'est pas de nature à augmenter sensiblement les flux et que les sites sont desservis par des transports en commun ;
- des espaces verts : la palette végétale sera composée d'essences indigènes rustiques ;

Considérant qu'en matière de nuisances sonores, le pétitionnaire a obligation de prendre en compte l'arrêté préfectoral n°DDT-2021-0496 du 30 Mars 2021 afin de respecter les distances de retrait par rapport à la rue de la Libération et aux rues de la Paix et du Martinet ; le projet intégrera des prescriptions d'isolation acoustique dans les programmes techniques des futures constructions ;

Considérant qu'en matière de gestion de la biodiversité :

- les données bibliographiques et les inventaires de terrains concluent à l'absence d'enjeu floristique, et à des enjeux faibles sur les habitats naturels ainsi que la faune et les habitats d'espèces associés ;
- les incidences du projet sont limitées et jugées nulles après l'application des mesures d'évitement et de réduction et notamment :
 - mise en place d'une gestion des espèces exotiques envahissantes ;
 - passage d'un écologue avant le démarrage des travaux sur la friche communale et engagement du pétitionnaire à respecter les préconisations émises ;
 - adaptation de la période des travaux à la phénologie des espèces ;
 - conservation des grands arbres isolés en bon état phytosanitaires, propices à la nidification et au nourrissage des espèces ;
 - création d'une mosaïque d'habitats composée d'une stratification diversifiée, de plantes mellifères et nectarifères et d'essences indigènes rustiques ;
 - aménagements de gîtes pour la faune (insectes, Lézard des murailles, oiseaux) par des plantations d'essences végétales diversifiées ;
 - limitation de l'intensité lumineuse et gestion de l'éclairage favorable aux insectes nocturnes et aux chiroptères ;
 - aménagement de clôtures perméables pour le passage de la petite faune ;
- un suivi des aménagements en termes de gîte et d'habitat est prévue sur une période de 3 ans après réalisation des travaux ;

Considérant qu'en ce qui concerne les travaux susceptibles d'engendrer des nuisances telles que le bruit, les poussières, le risque de pollutions accidentelles et les obstacles éventuels aux circulations, le maître d'ouvrage devra respecter la réglementation en vigueur, visant à préserver la qualité de vie des riverains en minimisant les impacts de ces travaux sur l'environnement et la santé humaine ;

Rappelant qu'il appartient au maître d'ouvrage :

- de réduire, dans les zones urbaines, la présence et le développement de végétaux émetteurs de pollens allergisants identifiés par le réseau national de surveillance aérobiologiques¹⁰ ;
- de prévenir la prolifération des ambrosies et de les éliminer, en phases travaux et exploitation, de manière à respecter l'obligation de lutte contre ces plantes invasives allergisantes, en application des articles L.1338-1 et D.1338-1 et suivants du code de la santé publique et de l'arrêté préfectoral n°2019-29 du 15 juillet 2019 relatif aux modalités de lutte contre les espèces d'Ambrosies dans le département de la Haute-Savoie¹¹ ;

Concluant, au regard de tout ce qui précède, compte-tenu des caractéristiques du projet présentées dans la demande, des enjeux environnementaux liés à sa localisation et de ses impacts potentiels, que le projet ne justifie pas la réalisation d'une étude d'évaluation environnementale.

¹⁰ Voir le site du [RNSA](#) et le [Guide](#) de la végétation en ville.

¹¹ Voir le mémento et les fiches pour lutter contre l'ambrosie sur les chantiers sur le [site d'information de l'Ambrosie](#).

DÉCIDE

Article 1^{er} : Sur la base des informations fournies par le pétitionnaire, le projet de redynamisation d'une centralité urbaine sur les secteurs de Les Feux Follets et de Libération, enregistré sous le n° 2024-ARA-KKP-5310 présenté par Mairie de Gaillard, concernant la commune de Gaillard (74), **n'est pas soumis** à évaluation environnementale en application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du code de l'environnement.

Article 2 : La présente décision, délivrée en application de l'article R.122-3-1 du code de l'environnement, ne dispense pas du respect des réglementations en vigueur, ni des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis par ailleurs.

Elle ne préjuge pas des décisions qui seront prises à l'issue de ces procédures.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet est exigible si celui-ci, postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet négatif notable sur l'environnement.

Article 3 : La présente décision sera publiée sur le site Internet de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) Auvergne-Rhône-Alpes.

Fait le

Pour la Préfète et par délégation,
Pour le directeur par subdélégation,
Chef de pôle délégué AE

Isabelle TREVE-THOMAS
isabelle.treve
2024.09.09 10:54:03
+02'00'

Voies et délais de recours

1°) Cas d'une décision soumettant à évaluation environnementale

La décision soumettant à évaluation environnementale peut faire l'objet d'un recours contentieux direct. Toutefois, sous peine d'irrecevabilité de ce recours, un recours administratif préalable est obligatoire (RAPO) conformément aux dispositions du VII de l'article R. 122-3-1 du code de l'environnement et doit être effectué dans un délai de deux mois à compter de la notification de la décision ou de sa mise en ligne sur internet. Ce recours suspend le délai du recours contentieux. Le recours contentieux doit être formé dans un délai de deux mois à compter du rejet du RAPO. L'administration statuera sur le fondement de la situation de fait ou de droit prévalant à la date de sa décision.

Où adresser votre recours ?

- RAPO

Madame la Préfète de la région Auvergne-Rhône-Alpes
DREAL Auvergne-Rhône-Alpes, service CIDDAE / pôle AE
69453 LYON cedex 06

- Recours contentieux

Madame la Présidente du Tribunal administratif de Lyon
Palais des juridictions administratives
184 rue Duguesclin
69433 LYON Cedex 03

2°) Cas d'une décision dispensant d'évaluation environnementale

La décision dispensant d'évaluation environnementale ne constitue pas une décision faisant grief mais un acte préparatoire :

- elle peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur internet, en application des dispositions de l'article L. 411-2 du code des relations entre le public et l'administration ;

- elle ne peut faire l'objet d'un recours contentieux direct ; comme tout acte préparatoire, elle est susceptible d'être contestée à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision ou l'acte autorisant le projet.

Où adresser votre recours ?

- Recours gracieux

Madame la Préfète de la région Auvergne-Rhône-Alpes
DREAL Auvergne-Rhône-Alpes, service CIDDAE / pôle AE
69453 LYON cedex 06

- Recours contentieux

Madame la Présidente du Tribunal administratif de Lyon
Palais des juridictions administratives
184 rue Duguesclin
69433 LYON Cedex 03

Dossier de demande de Déclaration d'Utilité Publique

Dossier d'enquête parcellaire

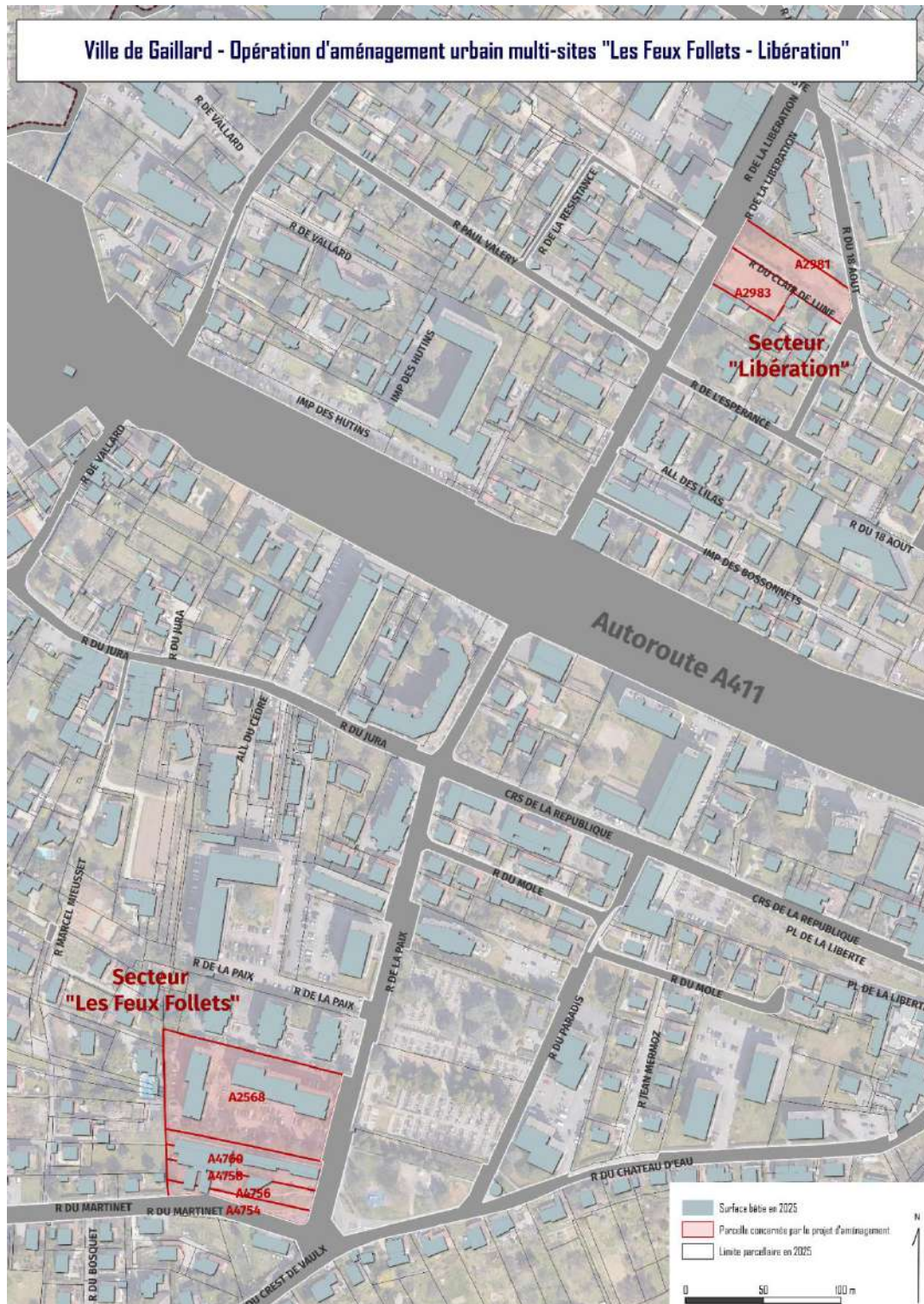
PIECE I : PLAN PARCELLAIRE

Mairie de Gaillard
Service Urbanisme-Foncier
Date : 31 mars 2025

Référent : Phillip PRATZAS – chef de projet / responsable foncier

1. PLAN PARCELLAIRE

Les plans suivants indiquent tous les terrains faisant l'objet de l'opération d'aménagement urbain multi-sites « Les Feux Follets – Libération ». Il est à noter que seulement l'ensemble immobilier sur la parcelle cadastrale A2568 du site « Les Feux Follets » n'appartient pas à la propriété de la commune de Gaillard. L'ensemble des biens concernés par l'expropriation figure dans la pièce de la liste des copropriétaires relative à la procédure de l'enquête parcellaire.







Dossier de demande de Déclaration d'Utilité Publique

Dossier d'enquête parcellaire

PIECE II : LISTE DES PROPRIETAIRES

Mairie de Gaillard
Service Urbanisme-Foncier
Date : 31 mars 2025

Référent : Phillip PRATZAS – chef de projet / responsable foncier