

0/ préambule :

A titre informatif et pour la bonne compréhension, il est important de rappeler que cette opération d'aménagement urbain fera l'objet d'une concession d'aménagement avec la désignation d'un aménageur qui réalisera le projet dans ses détails techniques. A ce stade et quant à l'aménagement, le programme du schéma de référence n'est pas encore arrêté. Certains éléments techniques ne sont pas définis à l'heure actuelle sur les deux secteurs "Les Feux Follets" et "Libération" qui composent cette opération "multi-site". L'aménageur désigné précisera les détails fonctionnels et techniques du programme qui intègre le cahier de charges de la consultation pour signer le traité de concession d'aménagement. Au regard de la parcelle A2586 de la copropriété privée « Les Feux Follets », le dépôt d'un dossier de déclaration d'utilité publique est prévu pour fin 2024 dans l'objectif d'obtenir la maîtrise foncière en conséquence. L'avis de la MRAe sur la demande d'examen "au cas par cas" en constitue une pièce requise.

1/ le contexte du projet :

Les logements du secteur "Les Feux Follets" sont-ils actuellement occupés ?

Ils sont partiellement occupés. Sur les 97 logements en propriété de la ville, 20 sont occupés. Les repérages opérés par les services de la ville montrent une grande fluctuation des occupations des autres studios, beaucoup d'entre eux étant "squattés".

Quelle est la surface de plancher à démolir ?

La surface de plancher totale à démolir est d'environ 8 525 m².

D'autres sites et aménagements sont-ils nécessaires ou liés à la réalisation de ce projet (logements temporaires, déménagement de la crèche....) ?

Aucun autre site n'est mobilisé dans le cadre du projet, qui sera limité aux secteurs Feux Follets et Libération.

De plus, qu'elle est l'augmentation de population induite par la réalisation du projet au regard de la population actuelle ?

Entre 260 et 300 logements sont prévus dans le cadre du projet. Par rapport à l'existant, cela représente entre 61 et 101 logements supplémentaires. En l'absence de programme immobilier arrêté, y compris sur la granulométrie des logements, nous nous basons sur la moyenne d'habitants par logements de la commune (soit 1,79) pour estimer une augmentation de population comprise entre 110 et 180 habitants, soit entre +1,08 et +1,76% de la population communale.

2/ Quelle est la durée estimée des travaux et la période de réalisation ?

A ce stade, le démarrage des travaux est projeté en 2027, après des phases de consultation, d'études de conception, d'instruction et de purge de recours des demandes d'autorisation de construire. Les opérations de travaux s'effectueront sur plusieurs années, par phase, sur une échelle de temps supérieure à 3 ans. La saisonnalité et le phasage précis des travaux ne sont pas encore arrêtés et seront proposés par l'aménageur retenu.

3/ Quel est le nombre de places de parkings privatives ? Des places de parking public sont-elles prévues ? Si oui, combien ?

Au regard de la fourchette de logements prévisionnelle environ 340 parkings privatifs sont envisagés sur les deux sites. Le nombre de place définitif dépendra bien sûr du programme immobilier arrêté et de la granulométrie des logements. Environ 5 places de stationnement en dépose-minute pour les besoins du fonctionnement de la crèche sont prévues sur le site Libération.

4/ Quel est le volume des terrassements (en déblais et en remblais) et à quel niveau d'affouillement (cote par rapport au terrain naturel pour la réalisation des parkings en sous-sol) ? Seront-ils ré-employés sur site ? Si non, quelle quantité sera évacuée et vers quelle filière ? De quand date l'étude géotechnique qui a été réalisée pour définir les niveaux de la nappe ?

En l'absence de programme immobilier arrêté la cubature des terres n'est pas connue. Pour autant, une règle sera imposée aux candidats aménageurs : une nappe de stationnement maximum en niveau inférieur de projet.

A priori aucun réemploi des terres sur site n'est prévu. Le futur aménageur aura à sa charge d'assurer leur évacuation vers une filière de retraitement dédiée.

L'étude géotechnique date du 18 avril 2024.

5/ Quelles sont les surfaces d'espaces verts créés et comment seront-ils gérés (type de plantations, entretien, arrosage....?)

Le projet de structuration des espaces verts et, plus globalement, des aménagements extérieurs n'est pas arrêté. Il dépendra du projet précis porté par l'aménageur retenu.

Pour autant des objectifs seront communiqués par la ville aux candidats aménageurs pour 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 coeurs d'îlot, irrigation par utilisation de l'eau pluviale collectée, plantation d'espèces locales et adaptées.

6/ Quels sont les dispositifs de gestion des eaux pluviales prévus et quelles sont leurs dimensions (notamment volume) ? Quelles hypothèses de dimensionnement ont été retenues (surfaces imperméabilisées, période de retour....) ? En cas d'impossibilité d'infiltration à la parcelle (notamment pour le secteur "Les Feux Follets"), les eaux seront collectées dans le réseau public des eaux pluviales ? Si oui, est-il dimensionné pour les recevoir ?

Sur le secteur « Les Feux Follets » l'infiltration directe des eaux pluviales sera limitée à une partie du terrain seulement. Aussi la ville imposera en plus aux candidats aménageurs la réalisation d'un bassin de rétention avant surverse dans le réseau public. La réutilisation d'une partie de cette eau ainsi collectée pour l'irrigation des espaces verts sera également demandée par la ville. Sur le secteur Libération la ville demandera aux candidats aménageurs de proposer une stratégie de réutilisation de l'eau pluviale pour l'irrigation des espaces verts.

En l'absence de programme immobilier arrêté, le dimensionnement des dispositifs de gestion des eaux pluviales n'est pas défini. Le futur aménageur aura à sa charge d'assurer ce calcul sur les 2 secteurs. Le réseau public existant est en mesure d'absorber des apports d'eau pluviale.

7/ Concernant les matériaux issus de la démolition des bâtiments actuels, des diagnostics "amiante" et "plomb" ont-ils été réalisés ?

Les diagnostics plomb et amiante "avant travaux" n'ont pas été réalisés. Ils seront à la charge de l'aménageur qui sera titré.

Pour la copropriété « Les Feux Follets » la ville de Gaillard a été destinataire d'un diagnostic technique amiante daté de 2013. Il en repère la présence en parties communes et privatives. Ce rapport sera transmis aux candidats aménageurs, qui auront l'obligation d'attester par écrit de leur engagement à respecter les normes en matière de dépollution du site, d'évacuation et de traitement des matériaux pollués.

8/ Le secteur de "Libération" semble être sur et à proximité de sites potentiellement pollués recensés à la carte des anciens sites industriels et activités de services (<http://infoterre.brgm.fr/viewer/MainTileForward.do>). Est-ce que des études de sols ont-été menées ?

Nous apportons néanmoins quelques précisions sur ce secteur « Libération », qui accueillait auparavant une école et le réseau d'assistantes maternelles. Il n'est pas situé sur un site potentiellement pollué. Les parcelles riveraines au nord ont, quant à elles, accueillies jusqu'au milieu des années 2000 des bâtiments comprenant des logements et une blanchisserie, dans laquelle des bureaux étaient loués pour des activités commerciales. Un d'entre eux a abrité un atelier de joaillerie. Ces activités ont été supprimées lors de la construction d'un nouveau programme immobilier en 2006.

9/ Le dossier indique que des mesures de qualité de l'air ne font état d'aucun dépassement de seuils d'alerte. Toutefois, la cartographie du site Orhane, montre que les sites concernés sont en dessus des valeurs seuils de l'OMS et en dessous des valeurs seuils de la directive révisée 2008/50/CE. Ce point est à préciser.

Les sites concernés sont en dessus des valeurs seuils de l'OMS et en dessous des valeurs seuils de la directive révisée 2008/50/CE.

10/ Les besoins en eau potable du projet ont-ils été estimés ? La ressource en eau est-elle suffisante ?

A ce stade, le projet est non arrêté car la phase de consultation n'est pas encore lancée auprès d'aménageurs. En conséquence, la granulométrie des logements exacte n'est pas encore définie.

Néanmoins, le besoin moyen par logement collectif est estimé entre 80 et 110 m³ annuels, soit 220 à 300 l par jour. Le schéma de référence, les deux secteurs « Les Feux Follets » et « Libération » tout confondus, prévoit de développer entre 260 et 300 logements, soit une augmentation entre 63 et 103 logements. En conséquence, un besoin en eau potable supplémentaire peut être estimé entre 5 040 et 11 330 m³ annuels. Même si le programme immobilier n'est pas encore arrêté, ces valeurs représentent la base pour la future consommation d'eau potable au regard du cahier de charges à prendre en compte par le concessionnaire aménageur désigné lors de la concession d'aménagement.

11/ Concernant la station de traitement des eaux usées, s'agit-il de la station de Gaillard-Annemasse dont les caractéristiques sont les suivantes : Charge maximale en entrée : 144 800 EH, capacité nominale : 124 000 EH ?

Oui, il s'agit bien de cet équipement, avec ces caractéristiques.

12/ Quelle est la puissance des dispositifs de production d'énergie renouvelable envisagés ? Quelles sont les consommations énergétiques estimées pour l'ensemble du projet ?

Le projet définitif n'étant pas arrêté, la puissance nécessaire et les consommations induites ne sont pas connues à ce stade. Néanmoins, la ville de Gaillard fixera des objectifs pour les candidats aménageurs lors de la concession :

- Pour les logements : présence obligatoire de dispositifs de production d'énergies renouvelables
- Pour la crèche : la production de 50% des besoins en énergie primaire provenant d'énergies renouvelables.

13/ Le dossier indique que le projet n'est pas de nature à augmenter sensiblement les flux. Quelles sont les analyses qui permettent de démontrer que ces flux sont minimes ?

Cette indication est basée sur l'analyse des pratiques de mobilité à Gaillard (que ce soit pour le fonctionnement de la crèche ou pour les impacts des programmes de logements dans les flux), en considérant aussi la faible augmentation nette des logements (de l'ordre de 61 à 101 logements au total) et le faible nombre de 49 berceaux de la crèche.

14/ Le diagnostic écologique ne décrit pas explicitement les incidences brutes et résiduelles (qualification et niveau) du projet sur la biodiversité et les milieux. Le niveau des incidences avant et après application des mesures devra être évalué afin de vérifier de la pertinence des mesures ERC définies.

Le diagnostic a été modifié et ajusté en conséquence. Le chapitre 3 « Trame verte urbaine et préconisations » explicite notamment les effets du projet et des aménagements conseillés sur la faune, la flore et l'habitat. En ce qui concerne la faune, il a été notamment précisé quels effets s'en découlent lors des phases « travaux » et « exploitation ». Ainsi, le diagnostic a été élargi par le chapitre 4 « Mesures d'évitement, réduction et compensation », apportant plus de détails sur les mesures à mettre en œuvre tout en proposant un calendrier de démolition et d'abattage des arbres vis-à-vis des espèces identifiées sur les deux secteurs « Les Feux Follets » et « Libération ». Les mesures conseillées ont été ensuite évaluées par leurs effets résiduels (chapitre 4.3). Une synthèse des mesures (chapitre 4.4.) fait enfin office d'un dispositif de suivi lors de la phase « démolition », « travaux » et « exploitation ».