Enquête préalable à la déclaration d'utilité publique conjointement à une enquête parcellaire portant sur le projet de régularisation des emprises foncières de voies communales sur la commune d'Habère-Lullin

AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Enquête publique
du lundi 24 août 2026 au lundi 14 septembre 2026
Articles R112-4 et R131-3 et suivants du code de l'expropriation

VOLET DUP

****

Luc DECOURRIERE
Commissaire-Enquêteur

Octobre 2026

SOMMAIRE

1- **Observations et analyses du commissaire enquêteur** 4

a. Observations sur l'intérêt général 4

b. Observations sur la nécessité de l'expropriation envisagée 5

c. Observations sur le coût financier du projet 6

d. Observations sur la concordance avec le document d'urbanisme existant 6

e. Observations sur les atteintes à d'autres intérêts publics 6

f. Observations sur les impacts au regard de l'environnement 6

2- **Conclusions du commissaire enquêteur et avis** 7

Menée conjointement avec une enquête parcellaire, cette enquête préalable DUP concerne un projet qui vise à la régularisation des emprises foncières de plusieurs voies communales sur le territoire d'Habère-Lullin.

Depuis de nombreuses années, des travaux d'aménagement (création de plateformes, accotements, goudronnage) ont été réalisés sur diverses voies de la commune. Cependant, ces aménagements ont été effectués sur des parcelles appartenant à des propriétaires privés sans que le transfert de propriété n'ait été formalisé au bénéfice de la commune.

Actuellement, la municipalité assure l'entretien, le déneigement et la surveillance de ces routes avec des fonds publics, bien qu'elle n'en possède pas la maîtrise foncière totale.

Le projet de régularisation porte sur quatre axes routiers principaux répartis dans différents hameaux :

- la route de la Tête du Char : secteurs du « Buffat », des « Mâcherets haut », « milieu » et « bas »,
- la route des Greliéries : secteur de « Nanteroux »,
- le chemin des Silènes,
- le chemin du Replan : secteur de « la Glappaz ».

L'enquête s'est déroulée comme suit :

- la mise à disposition d'un dossier papier correspondant au projet en mairie d'Habère Lullin, aux heures et jours habituels d'ouverture,
- la mise en ligne du dossier sur le site internet de la Préfecture de Haute Savoie,
- l'ouverture d'un registre permettant au public de consigner ses observations,

Les personnes intéressées pouvaient également formuler leurs observations en adressant leur courrier au commissaire enquêteur en mairie d'Habère-Lullin.

Trois permanences ont été assurées en mairie par le commissaire enquêteur.

L'enquête s'est déroulée du lundi 24 août 2026 au lundi 14 septembre 2026. Les formes réglementaires ont été respectées. Je me suis rendu à plusieurs reprises sur les sites. L'enquête s'est déroulée de façon tout à fait satisfaisante.

1- Observations et analyses du commissaire enquêteur

L'utilité publique s'apprécie en fonction du but poursuivi et de l'intérêt de l'opération projetée mais aussi compte tenu du passif de l'opération, c'est-à-dire des inconvénients. Il convient de vérifier s'il existe un rapport raisonnable de proportionnalité entre les moyens employés et le but visé.

a. Observations sur l'intérêt général

L'intérêt général du projet de régularisation des emprises foncières à Habère-Lullin repose sur la nécessité de mettre en cohérence la situation juridique des terrains avec leur usage public effectif. Voici les principaux piliers justifiant l'utilité publique de cette opération :

Sécurisation juridique de la circulation : Le projet vise à empêcher toute contestation future de la part de propriétaires privés qui pourraient légalement décider de fermer l'accès à des portions de routes traversant leurs parcelles. Cela garantit la libre circulation des personnes, des biens et, de manière cruciale, des services de secours sur l'ensemble du réseau communal.

Clarification des responsabilités : En acquérant la pleine maîtrise foncière, la commune peut assurer sereinement ses obligations en matière de police de la voirie, de conservation et de sécurisation des voies. Sans cette régularisation, des problèmes de responsabilité juridique pourraient survenir en cas d'accident sur ces portions de terrain privées.

Régularité financière et budgétaire : Actuellement, la municipalité utilise des fonds publics pour entretenir, déneiger et réparer des terrains qui appartiennent encore à des particuliers. La DUP permet de mettre fin à cette situation anormale où les dépenses de la collectivité bénéficient à des domaines privés.

Maintien d'un service public essentiel : Les voies concernées sont indispensables à la desserte des hameaux et assurent la continuité territoriale. Elles permettent l'accès de tous aux services publics et supportent les déplacements quotidiens ainsi que les transports scolaires. Elles sont ainsi classées comme des équipements d'intérêt collectif.

Planification de l'urbanisme : La maîtrise foncière totale permettra à la commune de planifier de manière cohérente les futurs travaux de mise en conformité du réseau routier en fonction des besoins de la population et des projets d'urbanisation à venir.

En conclusion, le dossier souligne que ni le coût financier de l'opération (estimé à 91 400 euros), ni l'atteinte portée à la propriété privée ne sont considérés comme excessifs au regard de l'intérêt public majeur que représente la sécurisation de ces infrastructures routières existantes.

b. Observations sur la nécessité de l'expropriation envisagée

La nécessité d'une expropriation envisagée revient à se demander si le projet présenté dans le cadre de la déclaration d'utilité publique aurait pu se faire sans recourir à l'expropriation.

Le recours à l'expropriation dans le cadre de ce projet de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est justifié par plusieurs arguments majeurs détaillés dans le dossier :

Sécurisation juridique et liberté de circulation
-la régularisation permet d'empêcher toute contestation future de la part de propriétaires privés concernant l'usage de terrains occupés par la voirie publique.
-sans cette procédure, certains propriétaires pourraient légalement décider de fermer l'accès à des portions de routes traversant leurs parcelles, ce qui entraverait la circulation des personnes, des biens et surtout des services de secours.
-les voies concernées existent depuis des décennies et sont essentielles pour la desserte des différents hameaux de la commune.

Responsabilité et gestion publique
-l'expropriation permet à la commune de disposer de l'ensemble des droits nécessaires pour exercer ses compétences en matière de police de la voirie, de conservation et de sécurisation des voies.
-la maîtrise totale du foncier est un levier pour planifier légalement les futurs travaux de mise en conformité du réseau routier avec les projets d'urbanisation à venir.

Régularité financière
Actuellement, la commune entretient avec de l'argent public des terrains qui appartiennent encore à des particuliers. L'expropriation met fin à cette situation anormale où les dépenses de la collectivité bénéficient à des domaines privés.

Cinq propriétaires sont venus aux permanences

Les réponses apportées par le MO aux questions posées par le public et le dialogue entretenu tout au long de l'enquête avec Monsieur le Maire m'ont permis de mieux cerner les enjeux et les contraintes.

J''ai reçu également une observation écrite.

Les réponses apportées par le MO aux questions posées par le public et le dialogue entretenu tout au long de l'enquête avec Monsieur le Maire m'ont permis de mieux cerner les enjeux et les contraintes.

c. Observations sur le coût financier du projet

Le coût financier de l'opération (91 400 €), ne paraît pas excessif au regard de l'intérêt public majeur représenté par la sécurisation de ces infrastructures.

d. Observations sur la concordance avec le document d'urbanisme existant

Le projet est totalement conforme au Plan Local d'Urbanisme (PLU) et compatible avec le SCOT.

e. Observations sur les atteintes à d'autres intérêts publics

Il n'apparait pas que le cadre du projet puisse porter atteinte à d'autres intérêts publics.

f. Observations sur les impacts au regard de l'environnement

Comme le projet ne prévoit aucun nouveau travail physique mais une simple régularisation administrative, il n'y a aucune incidence sur l'environnement ou les zones protégées (Natura 2000, ZNIEFF).

2 Conclusions du commissaire enquêteur et avis

CONSEIL D'ETAT, 6ÈME - 5ÈME CHAMBRES RÉUNIES, 5 MARS 2021, N°424323

"*Une opération ne peut être légalement déclarée d'utilité publique que si les atteintes à la propriété privée, le coût financier, les inconvénients d'ordre social, la mise en cause de la protection et de la valorisation de l'environnement et l'atteinte éventuelle à d'autres intérêts publics qu'elle comporte ne sont pas excessif eu égard à l'intérêt qu'elle présente*".

La DUP est donc une procédure administrative qui permet de réaliser une opération d'aménagement sur des terrains privés en les expropriant, précisément pour cause d'utilité publique.
L'utilité publique s'apprécie en fonction du but poursuivi et de l'intérêt de l'opération projetée mais aussi compte tenu du passif de l'opération, c'est-à-dire des inconvénients.

Il convient de vérifier s'il existe un rapport raisonnable de proportionnalité entre les moyens employés et le but visé.

Pour toutes les raisons évoquées ci-dessus et après avoir :

- analysé et étudié le dossier mis à l'enquête publique
- constaté que le dossier est complet, compréhensible et qualitatif
- visité les sites concernés ;
- entendu le maître d'ouvrage ;
- assuré les permanences prévues par l'arrêté préfectoral ;
- constaté que l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique s'est déroulée conformément à la réglementation pour la publicité, le contenu du dossier et le déroulement de la procédure ;
- vérifié que ce projet est cohérent avec les documents d'urbanisme en vigueur ;
- analysé les observations formulées par le public et les précisions apportées par le Maître d'Ouvrage.

Dans un contexte de

- sécurisation juridique de la circulation
- clarification des responsabilités
- régularité financière et budgétaire
- maintien d'un service public essentiel
- planification de l'urbanisme

Je constate que le projet de régularisation des emprises foncières de voies communales sur la commune d'Habère-Lullin est cohérent avec les objectifs énoncés dans l'intérêt social et économique en régularisant une situation illégale ;

Il ne présente pas d'inconvénient notable ;

Il présente des objectifs d'intérêt collectif en permettant à la commune d'exercer ses compétences en matière de police de la voirie, de conservation et de sécurisation des voies.
La maîtrise totale du foncier est un levier pour planifier légalement les futurs travaux de mise en conformité du réseau routier avec les projets d'urbanisation à venir.

Il nécessite de recourir à l'expropriation

En conséquence, j'émets **un avis favorable** sur la demande d'utilité publique de l'opération projetée et sur l'acquisition des parcelles nécessaires à sa mise en œuvre, sur son objet, sur ses motivations et sur son emprise, tels que définis dans le document soumis à l'enquête publique.

NB : Le rapport d'enquête avec ses annexes et les conclusions motivées forment un ensemble indissociable et doivent être considérés en globalité