ENQUETE PUBLIQUE PORTANT SUR

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

DEPARTEMENT DE HAUTE SAVOIE

HABERE-LULLIN

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

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

****

Luc DECOURRIERE
Commissaire-Enquêteur
Octobre 2026

SOMMAIRE

Rapport du Commissaire-Enquêteur

1- Présentation Générale…….. …..3

2- Présentation du projet…….. …… 4

3- Procédure……..……..……5

4- Concertation préalable……..…..... ..8

5- Impacts du projet tel que décrits dans le dossier……..……....9

6- Avis des PPA……...……10

7- Maîtrise foncière pour la réalisation du projet…….. ..10

8- Composition du dossier d'enquête publique...……..11

9- Organisation et déroulement de l'enquête……....12

10- Contributions du public à l'enquête……..16

11- Intérêt général du projet……20

ANNEXES :

Annexe 1 : CERTIFICAT AFFICHAGE AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

Annexe 2 : SUIVI DES ENVOIS RAR / RECPTION DES AR / COURRIERS NON DELIVRES/DEMANDES D'AFFICHAGES

TITRE PREMIER :

RAPPORT DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

1. Présentation Générale

VU le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

VU les articles R123-3 et suivants du code de la voirie routière ;

VU le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié, relatif aux pouvoirs des préfets et à l'organisation et à l'action des services de l'Etat dans les régions et départements ;

VU le décret du 19 mars 2025 portant nomination de Madame Emmanuelle DUBÉE en qualité de préfète de la Haute-Savoie ;

VU la délibération en date du 5 juin 2026 du conseil municipal d'Habère-Lullin demandant l'ouverture d'une enquête publique conjointe préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire relative au projet de régularisation des emprises foncières de voies communales (routes de la Tête de Char, des Grelières et chemins des Silènes et de la Glappaz) sur la commune d'Habère-Lullin ;

VU la décision de Mme. la présidente du tribunal administratif de Grenoble en date du 13 mai 2026 relative à la désignation du commissaire enquêteur ;

VU les dossiers d'enquête constitués conformément aux prescriptions des articles R 112-4 et R. 131-3 du code de l'expropriation ;

Arrêté n° PREF/DRCL/BAFU/2026- 0072 du 16 juin 2026 porte ouverture d'une enquête publique conjointe préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire relative au projet de régularisation des emprises foncières de voies communales sur la commune d'Habère-Lullin

2. Présentation du projet

Ce projet consiste en une Déclaration d'Utilité Publique (DUP), conjointe à une enquête parcellaire, visant 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 ».

La commune poursuit plusieurs objectifs d'intérêt général à travers cette procédure :

- Sécurisation juridique : Mettre fin à l'occupation de terrains privés par des voies publiques pour empêcher toute contestation future (comme la fermeture d'un accès par un propriétaire).
- Gestion du patrimoine : Permettre une gestion sereine et légale du réseau routier communal.
- Responsabilité : Assurer pleinement les responsabilités en matière de police de la voirie et de sécurité en cas d'accident.
- Régularité financière : Cesser d'investir de l'argent public pour l'entretien de terrains qui ne relèvent pas encore du domaine public.

Sur une soixantaine de dossiers initialement identifiés, une quarantaine a déjà fait l'objet d'une régularisation amiable par acte administratif. La procédure de DUP vise les parcelles restantes pour lesquelles :

- Les propriétaires ont refusé la cession amiable.
- Les successions ne sont pas réglées, rendant toute vente impossible à ce jour.

3. Procédure

La procédure administrative pour le projet de régularisation des emprises foncières de plusieurs voies communales sur le territoire d'Habère-Lullin comprend plusieurs étapes réglementaires structurées autour de la concertation, de l'évaluation environnementale et des enquêtes publiques indispensables à sa réalisation.

Définition et déroulement d'une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique conjointement à une enquête parcellaire

Selon l'article 545 du code civil ; « nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité ».
Une opération peut être déclarée d'utilité publique si les atteintes à la propriété privée, le coût financier, les inconvénients d'ordre social ou l'atteinte à d'autres intérêts publics qu'elle comporte ne sont pas excessifs eu égard aux intérêts qu'elle représente.
Le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique a prévu que :
« L'expropriation, en tout ou partie, d'immeubles ou de droits réels immobiliers, ne peut être prononcée qu'à la condition qu'elle réponde à une utilité publique préalablement et formellement constatée à la suite d'une enquête et qu'il ait été procédé, contradictoirement, à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées. Elle donne lieu à une juste et préalable indemnité ».

L'enquête parcellaire est menée conjointement à la présente enquête publique.
L'enquête parcellaire vise à déterminer de façon précise les parcelles à acquérir ainsi que les ayants droit à indemniser, à savoir les propriétaires ainsi que, le cas échéant, les titulaires de droits sur ces biens.
L'enquête publique dite enquête parcellaire est ouverte par arrêté préfectoral, en application des articles R.131-1 à R. 131-14 et suivants du Code de l'expropriation pour cause d'Utilité Publique.

L'enquête conjointe pour utilité publique et parcellaire vise donc à
- permettre l'information et la participation du public sur le projet,
- justifier le caractère d'intérêt général de l'aménagement projeté,
- permettre au public, par le biais de mesures de publicité adaptées, de faire connaitre ses remarques et d'apporter tous les éléments utiles à l'appréciation de l'utilité publique du projet,
- prendre en considération les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête.

L'enquête publique conjointe porte à la fois sur :
- l'utilité publique de l'opération d'aménagement (articles L. 121-1 à L. 121-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique)
- l'enquête parcellaire qui permettra de solliciter un arrêté de cessibilité nécessaire à l'expropriation des emprises qui ne pourraient être acquises à l'amiable (articles
R. 131-3 et R. 131-14 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique).

L'enquête parcellaire permettra de déterminer avec précision les biens situés dans l'emprise du projet et d'identifier avec exactitude leurs propriétaires. Elle intervient généralement après la déclaration d'utilité publique. Néanmoins, lorsque l'expropriant est déjà en mesure d'identifier les parcelles objet de l'opération, de dresser le plan parcellaire et la liste des propriétaires, afin d'accélérer et simplifier les procédures, l'enquête parcellaire peut, en application de l'article R. 131-14 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, être menée conjointement à celle sur l'utilité publique.

Le préfet vérifie la composition des dossiers d'enquête et prend un arrêté d'ouverture conjoint pour les deux enquêtes, dans lequel est désigné un commissaire enquêteur.
D'une durée de 15 jours minimum, l'enquête publique fait l'objet :
- de mesures de publicité préalables, 8 jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, sous la forme d'un avis reprenant le contenu de l'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête qui est publié dans des journaux régionaux ou locaux (journaux d'annonces légales) ainsi que par voie d'affiche dans la commune.
- de notification individuelle, sous pli recommandé avec accusé de réception. L'expropriant a l'obligation d'informer chaque propriétaire du dépôt du dossier d'enquête à la mairie. Cette notification individuelle doit permettre aux propriétaires de disposer d'au moins 15 jours pour formuler des observations. La notification doit indiquer les dates d'ouverture et de clôture de l'enquête. En cas de domicile inconnu, la notification est faite en double copie au maire qui procède à son affichage et le cas échéant, aux locataires et preneurs à bail rural. Si l'exproprié a refusé de recevoir la lettre recommandée qui lui est régulièrement adressée, la procédure n'est pas pour autant irrégulière. Les propriétaires auxquels notification est faite sont tenus de fournir toutes les indications relatives à leur identité : nom, prénom, date et lieu de naissance, profession, nom de conjoint et pour les personnes morales, la dénomination de la société ou de l'association, forme juridique et siège social, éventuellement numéro d'immatriculation au registre du commerce, ainsi que la date et le lieu de dépôt des statuts pour une association.

L'enquête publique se tient dans la commune concernée par le projet, où les dossiers d'enquête pour utilité publique et parcellaire, ainsi qu'un registre d'enquête sont tenus à disposition du public.

Pendant la durée de l'enquête, des observations sur l'utilité publique de l'opération peuvent être consignées, par toute personne intéressée, directement sur le registre d'enquête, ou être adressées par correspondance au commissaire enquêteur. Les observations peuvent, si l'arrêté le prévoit, être adressées par voie électronique (article R. 112-12 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique).
Toutes les observations écrites sont annexées au registre prévu. Indépendamment des dispositions qui précèdent, les observations sur l'utilité publique de l'opération sont également reçues par le commissaire enquêteur, lors de ses permanences, aux jours et heures annoncés par l'arrêté (article R. 112-17 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique).
Le commissaire enquêteur examine les observations recueillies et entend toute personne qu'il lui paraît utile de consulter ainsi que l'expropriant, s'il en fait la demande (article R. 112-19 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique).

Bien que non prévu par le Code de l'expropriation, le commissaire enquêteur a toujours la possibilité de rédiger un procès-verbal de ces enquêtes conjointes auquel le maître d'ouvrage pourra répondre s'il le souhaite ;

L'enquête fait l'objet d'un rapport unique et de conclusions séparées pour chacune des enquêtes.

Les observations orales des propriétaires ne sont pas recevables

À l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est clos et signé par le maire. Le commissaire enquêteur qui dispose d'un délai d'un mois à compter de la date de clôture de l'enquête pour remettre en préfecture les dossiers et le registre accompagnés de son rapport qui doit rendre compte objectivement du déroulement matériel de l'enquête (réunions, pétitions d'associations, décompte des observations et des visites, ...) et de ses conclusions motivées (article R. 112-22 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique). Une copie de ces documents est déposée à la mairie de la commune où s'est déroulée l'enquête, par les soins du préfet qui a pris l'arrêté d'ouverture d'enquête (article R. 112-21 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique).
Le préfet doit veiller à ce que toutes les étapes de la procédure et les délais aient bien été respectés, il apprécie l'utilité publique de l'opération au regard de la théorie du bilan coûts/avantages, et prend un arrêté de déclaration d'utilité publique qui doit préciser en général, le bénéficiaire, le but de l'opération, la localisation du projet et le délai pendant lequel l'expropriation devra être réalisée.
La déclaration d'utilité publique doit faire l'objet d'une publicité collective effectuée par voie d'affichage, dans la commune intéressée, d'une durée d'un mois.

La phase judiciaire

En cas de contestation, l'acte déclaratif d'utilité publique pourra faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif (ou le Conseil d'État) dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Par ailleurs, le préfet déclare les immeubles ou parcelles « cessibles » et prend un arrêté de cessibilité en s'appuyant sur les informations du dossier d'enquête parcellaire et au vu du procès-verbal du commissaire enquêteur et des documents annexés. L'arrêté de cessibilité doit mentionner la description des immeubles et l'identité des propriétaires (article R. 132-1 et suivants du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique).
L'arrêté de cessibilité fait l'objet d'une notification individuelle à chaque propriétaire intéressé. Le délai de recours démarre exclusivement à compter de cette notification, quand bien même cet arrêté aurait fait l'objet d'une publication ou d'un affichage.
Le dossier est transmis au juge de l'expropriation (article R 211-1 de code de l'expropriation pour cause d'utilité publique), dans le cadre d'une suite judiciaire.
Le préfet est la seule autorité habilitée à transmettre le dossier au juge de l'expropriation qui comprend obligatoirement les copies de :
- l'acte de la déclaration d'utilité publique ;
- le plan parcellaire des terrains et bâtiments ;
- l'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête parcellaire ;
- le procès-verbal établi à la suite de l'enquête parcellaire ;
- l'arrêté de cessibilité ayant moins de 6 mois ;
- les pièces justifiant de l'accomplissement des formalités de publicité collective (avis d'arrêté d'ouverture de l'enquête parcellaire) et de notifications individuelles des dossiers à la mairie (accusées de réception).
Le juge de l'expropriation vérifie notamment que :
- le délai mentionné dans la déclaration d'utilité publique n'a pas expiré ;
- l'arrêté de cessibilité n'est pas caduc (il doit avoir moins de 6 mois) ;
- l'enquête parcellaire a respecté la durée légale minimum de 15 jours ;

- l'affichage de l'arrêté préfectoral prescrivant l'enquête parcellaire a précédé l'ouverture de cette enquête ;
- la notification individuelle de dépôt de dossier d'enquête parcellaire à la mairie est intervenue à une date permettant aux propriétaires de disposer d'au moins 15 jours consécutifs pour présenter leurs observations.

Dans un délai de quinze jours à compter de la réception du dossier complet au greffe de la juridiction, le juge saisi prononce, par ordonnance, l'expropriation des immeubles ou des droits réels déclarés cessibles au vu des pièces.

4. Concertation préalable

Elle s'est faite sous la forme de négociations visant à régulariser la situation des emprises foncières concernées.

5. Impacts du projet tels que décrits dans le dossier

a) Vis-à-vis du PLU

Le projet s'inscrit directement dans les objectifs identifiés lors de la modification simplifiée n°1 du PLU :
-Régularisation statutaire : La note de présentation du PLU avait déjà relevé que certaines voies communales nécessitaient une régularisation de leur statut foncier.
-Adaptation aux besoins : Le PLU prévoit d'ajuster les équipements publics aux besoins d'une population croissante et diversifiée.
-Sécurisation de l'aménagement : En clarifiant la domanialité des routes, la commune sécurise l'aménagement du territoire et facilite la gestion future du réseau routier.
Enfin, le projet est également jugé compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) des 3 Vallées, car il ne crée pas de nouvelle urbanisation mais vise uniquement à sécuriser juridiquement des infrastructures existantes indispensables à la mobilité.

b) Vis-à-vis de l'écologie, de l'environnement et des risques naturels

Le projet de régularisation des emprises foncières à Habère-Lullin présente un impact nul ou négligeable sur l'écologie et l'environnement en raison de sa nature purement juridique et administrative.
Le point fondamental est que le projet ne prévoit aucuns travaux ni aménagements nouveaux. Il s'agit uniquement de régulariser la propriété de terrains sur lesquels des routes existent déjà depuis plusieurs décennies. Par conséquent, il n'y a pas de nouvelle imperméabilisation des sols, ni de destruction de végétation ou d'habitats naturels.

L'analyse des incidences environnementales confirme que les voies concernées sont situées en dehors des périmètres de protection majeurs : Natura 2000, .ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique), Géoparc du Chablais :

Le dossier mentionne que les voies sont situées dans des zones de risque (aléas faibles à forts de glissement de terrain selon le Plan de Prévention des Risques Naturels). Toutefois, comme il s'agit d'une simple régularisation foncière de routes déjà en service, le projet n'entraînera aucune aggravation des risques existants.

En résumé, l'opération est neutre sur le plan environnemental puisqu'elle ne modifie en rien l'état physique actuel des lieux.

6. Avis des PPA

Avis de la DREAL

Le dossier précise que le projet n'entre pas dans le champ d'application nécessitant une étude d'impact environnemental (EIE) au titre du Code de l'Environnement. En conséquence, le projet est dispensé d'étude d'impact, ce qui limite les avis formels habituellement requis de la part de l'autorité environnementale pour les grands projets d'infrastructure

7. Maîtrise foncière pour réalisation du projet

La maîtrise foncière est indispensable comme exposé précédemment. ;
Une phase de concertation et de négociation a bien eu lieu avant le lancement de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP).
L'analyse des documents montre que la commune de Habère-Lullin a privilégié la voie amiable avant d'engager cette procédure contraignante. Sur un total initial d'environ soixante dossiers identifiés, la commune a déjà réussi à conclure une régularisation amiable pour une quarantaine d'entre eux par acte administratif.
Les propriétaires des parcelles faisant l'objet de l'actuelle enquête ont tous été contactés par la mairie. Des négociations ont été engagées pour tenter de parvenir à un accord de cession amiable. Si ces concertations n'ont pas abouti pour les dossiers restants, c'est pour deux raisons principales :
- Le refus explicite de cession de la part de certains propriétaires, notamment dans les secteurs du Buffat, des Mâcherets haut et milieu, de Nanteroux, la route des Greliéries et du chemin des Silènes.
- Des problèmes de successions non réglées suite au décès de propriétaires, ce qui rend juridiquement impossible toute vente amiable à ce jour, comme c'est le cas pour le chemin du Replan ou certains terrains des Mâcherets milieu et bas.
C'est précisément l'échec de ces tentatives de régularisation amiable qui a conduit la commune à solliciter l'ouverture d'une enquête publique conjointe (DUP et parcellaire) afin de pouvoir procéder, si nécessaire, par voie d'expropriation.

Estimation financière

Le montant total des dépenses est estimé à 91 400 euros. Ce budget correspond exclusivement aux indemnités d'acquisition foncière (80 000 € d'indemnités principales et 11 400 € de remploi et aléas). Comme les infrastructures routières existent déjà, aucuns frais de travaux ou d'aménagement ne sont nécessaires.

8. Composition du dossier d'enquête publique

Le code de l'expropriation R.112-4 -1 précise que le dossier doit comprendre au moins :

1° Une notice explicative ;
2° Le plan de situation ;
3° Le plan général des travaux ;
4° Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants ;
5° L'appréciation sommaire des dépenses.

Le dossier soumis à l'enquête comprend les pièces suivantes :
- La notice explicative comprenant un descriptif de l'opération et l'appréciation sommaire des dépenses.
- Un état parcellaire
- Les plans parcellaires
- L'arrêté préfectoral n° PREF/DRCL/BAFU/2026-0072 du 16 juin 2026
- L'extrait du registre de délibération

Le contenu de ce dossier est donc conforme aux dispositions de l'article R112-4 du code de l'expropriation.

9. Organisation et déroulement de l'enquête

a) Conditions de cette enquête fixées par l'arrêté préfectoral du 16 juin 2026

ARTICLE 1er : Il sera procédé sur le territoire de la commune d'Habère-Lullin, du lundi 24 août 2026 au lundi 14 septembre 2026 inclus, à la tenue d'une enquête conjointe préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire relative au projet de régularisation des emprises foncières de voies communales sur la commune d'Habère-Lullin ;

ARTICLE 2 : M. Luc DECOURRIERE, proviseur de lycée en retraite, a été désigné pour assurer les fonctions de commissaire enquêteur. Il siégera en mairie d'Habère-Lullin, où toutes les correspondances relatives aux enquêtes devront lui être adressées.

Il se tiendra à la disposition des personnes intéressées, en mairie d'Habère-Lullin, les :
- mardi 25 août 2026, de 14h00 à 17h00,
- vendredi 4 septembre 2026, de 9h00 à 12h00,
- jeudi 10 septembre 2026, de 9h00 à 12h00,

afin de recevoir leurs observations.

ARTICLE 3 : Les pièces du dossier, ainsi qu'un registre ouvert, coté et paraphé par le commissaire-enquêteur, seront déposés en mairie d'Habère-Lullin où le public pourra en prendre connaissance aux jours et heures habituels d'ouverture des locaux au public, et consigner éventuellement ses observations sur le registre ou les adresser par écrit au commissaire-enquêteur en mairie d'Habère-Lullin, 280 route Vieille, 74 420 Habère-Lullin.

ARTICLE 4 : Le dossier d'enquête publique sera également disponible, dès publication du présent arrêté et pendant toute la durée de l'enquête, sur le site internet des services de l'Etat en Haute-Savoie www.haute-savoie.gouv.fr.

ARTICLE 5 : A l'expiration du délai d'enquête ci-dessus, le registre d'enquête sera clos et signé par le maire.

ARTICLE 6 : Le commissaire enquêteur disposera d'un délai maximal d'un mois à compter de la date de clôture de l'enquête, pour rendre son rapport et ses conclusions motivées concernant l'utilité publique de l'opération.

Toutefois si les conclusions du commissaire enquêteur étaient défavorables à l'adoption du projet, le maître d'ouvrage sera appelé à émettre son avis par une délibération motivée.

Faute de délibération dans un délai de trois mois à compter de la transmission du dossier, le maître d'ouvrage serait regardé comme ayant renoncé à l'opération.

ARTICLE 7 : Une copie du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur sera déposée en mairie d'Habère-Lullin, ainsi qu'à la préfecture de la Haute-Savoie (Direction des relations avec les collectivités locales) où toute personne intéressée pourra en prendre connaissance.

ARTICLE 8 : Notification de l'enquête parcellaire sera faite par M. le maire d'Habère-Lullin ou son mandataire, à chacun des propriétaires et ayants-droits intéressés, sous pli recommandé avec accusé de réception, avant l'ouverture de l'enquête.

ARTICLE 9 : Un avis d'ouverture d'enquête, établi par les soins de la Préfecture, sera affiché notamment à la porte de la mairie et publié par tout autre moyen en usage dans la commune, au moins huit jours avant la date d'ouverture d'enquête. Cette formalité devra être constatée par un certificat du maire annexé au dossier d'enquête.

Cet avis sera en outre inséré par les soins de la Préfecture, aux frais de la commune d''Habère-Lullin, en caractères apparents, dans les journaux « Le Dauphiné Libéré » et « L'Eco des Pays de Savoie », huit jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci.

ARTICLE 10 : La publication du présent arrêté est faite notamment en vue de l'application des articles L. 311, L. 311-2 et L. 311-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, ci-après reproduits :

« En vue de la fixation des indemnités, l'expropriant notifie aux propriétaires et usufruitiers intéressés, soit l'avis d'ouverture de l'enquête, soit l'acte déclarant l'utilité publique, soit l'arrêté de cessibilité, soit l'ordonnance d'expropriation. »

« Le propriétaire et l'usufruitier sont tenus d'appeler et de faire connaître à l'expropriant les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes. »

« Les intéressés autres que ceux mentionnés aux articles L. 3111 et L. 311-2 sont en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective et tenus de se faire connaître à l'expropriant, à défaut de quoi ils seront déchus de tous droits à l'indemnité. »

b) Désignation du commissaire enquêteur

Par décision n° E26000058 /38du 13 mai 2026, Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Grenoble m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur, pour conduire l'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 (Haute-Savoie)

c) Modalités d'organisation de l'enquête

Après échange entre la commune concernée et M RIETSCH Axel, chargé des dossiers DUP, bureau des affaires foncières et de l'urbanisme (BAFU), nous avons convenu et arrêté les dates de l'enquête publique ainsi que le nombre et les dates des permanences.

Le dossier de l'enquête (DUP et parcellaire) est parvenu à mon domicile en version papier le 15 juin 2026.

J'ai contacté la secrétaire de Monsieur le Maire. Après une présentation de l'état d'avancement du dossier un rendez-vous a été fixé.

Le 18 juin 2026, j'ai été reçu par Monsieur Desbiolles Maire, en présence de Mme DONCQUE Secrétaire Générale de Mairie et Mme BEAUJOIN Assistant administrative.
Après avoir fait un point sur le dossier, les personnes présentes ont répondu à mes questions.
J'ai ensuite visité les sites du projet à plusieurs reprises.

L'état des propriétaires a été affiché dès le 30 juillet et jusqu'à la fin de l'enquête pour les courriers non retirés et/ou distribués.

d) Déroulement de l'enquête

Selon l'article R112-15 du code de l'expropriation, l'avis est affiché 8 jours au moins avant l'ouverture et maintenu pendant la durée de l'enquête.
De manière générale, cet affichage a été constaté par le commissaire enquêteur.
Les affiches étaient visibles à la mairie ainsi que sur les panneaux d'affichages de la commune.

Les dates de l'enquête publique ont été fixées du lundi 24 août 2026 au lundi 14 septembre 2026

Durant la période fixée ci-dessus, le public pouvait consulter le dossier d'enquête dans la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture des locaux au public, et consigner éventuellement ses observations sur le registre commis à cet effet ou les adresser directement, par écrit, au commissaire-enquêteur

Le dossier d'enquête publique était également disponible, dès publication de l'arrêté préfectoral, et pendant toute la durée de l'enquête, sur le site internet des services de l'Etat en Haute-Savoie www.haute-savoie.gouv.fr.

Les dates, lieux et heures de permanences du Commissaire Enquêteur au nombre de trois ont été arrêtées comme suit :

DATES	HORAIRES	LIEUX
Mardi 25 août 2026	14h00 à 17h00	Mairie
Vendredi 4 septembre 2026	9h00 à 12h00	
Jeudi 10 septembre 2026	9h00 à 12h00	

Ces permanences se sont tenues sans aucune difficulté au sein du bâtiment municipal, dans une pièce parfaitement identifiée par un fléchage et un panneau d'accueil

Les citoyens ont donc été suffisamment informés.

e) Publicité

La publicité a été faite par les services de la Préfecture, conformément à l'arrêté de Madame la Préfète de Haute Savoie. Elle a été insérée dans les journaux suivants :
. Le Dauphiné Libéré – Editions du 14 août 2026 et 28 août 2026.
. L'Eco Savoie Mont Blanc – Editions du 7 août 2026 et 28 août 2026.

L'avis d'ouverture a été affiché aux lieux et places réservés à la mairie et sur les panneaux d'affichage de la commune concernée aux dates réglementaires et jusqu'à la fin de cette enquête. J'ai pu le constater moi-même.

L'état des propriétaires a été affiché dès le 30 juillet et jusqu'à la fin de l'enquête. En parallèle SAFACT a transmis les pièces de la notification que les propriétaires concernés pouvaient venir récupérer en mairie.

f) Participation du public

Les contributions orales n'étant pas recevables dans le cadre d'une enquête parcellaire, j'ai demandé systématiquement aux contributeurs de consigner leurs déclarations par écrit

10. CONTRIBUTIONS DU PUBLIC A L'ENQUETE

Elles ont été présentées au MO. Il a eu la possibilité de répondre et d'apporter des éclaircissements afin que je puisse me forger un avis.
L'écriture noire correspond aux contributions du public reçues au cours de permanences ou sous forme de courrier. Je n'ai pas été destinataire de mail.
En bleu les commentaires et appréciations du CE
En marron les réponses et précisions du MO qui me sont parvenues par mail sous forme de fichier joint le mardi 6 octobre.

	NOM du (des) contributeur(s)
Contribution 1	M. et Mme GUZDA
- Demandent une indemnisation par rapport à leur parcelle. - Ils regrettent qu'il n'y ait pas eu préemption par la commune lors de l'achat de leur bien	
Commentaire du CE : Au MO de répondre	
Réponse MO : Le maître d'ouvrage prend acte de la demande du contributeur et précise que : • la fixation de l'indemnité éventuelle relève de la compétence du juge des expropriations, sur la base de l'évaluation de France Domaine ; • cependant, les propriétaires riverains ont, pour leur part, accepté une régularisation à titre gracieux. Un dédommagement constituerait une rupture d'égalité entre voisins ; • cette démarche vise à régulariser une situation ancienne d'élargissement, d'entretien et de déneigement de la route de la Tête du Char, afin de faciliter le passage et la sécurité des usagers.	
Appréciation du CE : Dont acte	
Contribution 2	M. et Mme GENOUD DUVILLARET
- Demandent une indemnisation financière dans le cadre de l'expropriation. - Expriment une inquiétude concernant leur escalier qui donnerait directement sur la voie publique et s'interrogent sur la conformité de cette situation vis-à-vis des règles de recul de la voirie.	
Commentaire du CE : Au MO de répondre	

Réponse MO :
Le maître d'ouvrage prend acte de la demande du contributeur et indique que :
- le maintien de l'emprise de voirie initiale est confirmé, tout en acceptant que l'escalier aboutisse sur la voie publique ;
- la fixation de l'indemnité éventuelle relève de la compétence exclusive du juge des expropriations, sur la base de l'évaluation de France Domaine ;
- cependant, les propriétaires riverains ont, pour leur part, accepté une régularisation à titre gracieux. Un dédommagement constituerait une rupture d'égalité entre voisins ;
- cette démarche vise à régulariser une situation ancienne d'élargissement, d'entretien et de déneigement du chemin des Silènes. Cet élargissement de voirie était indispensable à la viabilisation du secteur. En effet, aucun permis de construire n'aurait été accordé sans cela.

Appréciation du CE : Le Commissaire Enquêteur prend acte au regard des arguments développés par le MO

Contribution 3 | M. NICOUD André

- M. André Nicoud demande à être remboursé des impôts fonciers payés sur les surfaces d'emprises de la route qu'il supporte depuis sa construction.
- Signale que l'emprise bitumée fait 4 mètres, mais que l'emprise réelle sur le terrain s'étend en fait sur 5,5 à 6 mètres en raison des accotements empierrés (qui pourraient servir à la création de fossés aujourd'hui inexistants).
- Constate qu'un chemin communal inutilisé (« chemin rural de pré Retord aux Broutières », parcelle n° A 746) coupe leur propriété. La nouvelle route ayant divisé leurs parcelles, ils demandent à ce que l'emprise de ce chemin communal leur soit cédée en échange des emprises routières prélevées.

Commentaire du CE : Au MO de répondre sur l'aspect emprise parcellaire concernée par l'enquête sachant que les emprises mentionnées à l'état parcellaire résultent des Documents de Modification du Parcellaire Cadastral (DMPC) et relevés du géomètre-expert Arpent'Alp.
La notice explicative, rédigée par la SAFACT, précise que les aménagements de voirie réalisés qui sont l'objet de la régularisation incluent *"la création de plateformes, accotements, de terre-pleins, ainsi que des travaux de chaussée et de goudronnage"*.

Réponse MO :
Le maître d'ouvrage prend acte de la demande du contributeur et indique que :
- la reconstitution de l'historique des impôts acquittés par le contributeur s'avère trop complexe ; le cas échéant, toute compensation financière relèvera de la compétence exclusive du juge des expropriations, qui fixera l'indemnité éventuelle sur la base de l'évaluation de France Domaine ;
- l'élargissement de l'emprise à 5,50 mètres est jugé pertinent, la commune prenant à sa charge les frais du nouveau bornage ;

• le chemin rural du Pré Retord aux Broutières desservant d'autres parcelles, il ne peut faire l'objet d'une cession ;
• cependant, les propriétaires riverains ont, pour leur part, accepté une régularisation à titre gracieux. Un dédommagement constituerait une rupture d'égalité entre voisins ;
• cette démarche vise à régulariser une situation ancienne d'élargissement, d'entretien et de déneigement de la Tête du Char, afin de faciliter la circulation et d'assurer la sécurité des usagers.

Appréciation du CE : Le Commissaire Enquêteur prend acte au regard des arguments développés par le MO

Contribution 4	M BECK Nicolas

Parcelle 393 qui est un passage dont il est copropriétaire, voulait des informations sur la procédure en cours sans remarque particulière

Contribution 5	M PERREAUX Samuel

- Les propriétaires acceptent la régularisation foncière mais restreignent la surface cédée à l'emprise bitumée réelle de la route. Cela représente une réduction par rapport aux prévisions du dossier d'enquête (200 m² au lieu de 280,10 m² pour la parcelle 1486, et 127 m² au lieu de 153,79 m² pour la 1487).
- L'accord est conditionné à la réalisation et la prise en charge des travaux de bornage par la municipalité.

Commentaire du CE : La Notice explicative rédigée par la SAFACT, précise que les aménagements de voirie réalisés qui sont l'objet de la régularisation incluent *"la création de plateformes, accotements, de terre-pleins, ainsi que des travaux de chaussée et de goudronnage"*. Les plans établis par le géomètre-expert (cabinet Arpent'Alp) matérialisent graphiquement les repères de terrain tels que le *"bord enrobé"*, le *"pied de talus"* et le *"sommet de talus »*.

Réponse MO :
Le maître d'ouvrage prend acte de la demande du contributeur et précise que :
• un avis défavorable est émis quant à la modification de l'emprise de voirie, l'emprise fixée par le géomètre-expert étant maintenue ;
• le bien a été acquis en toute connaissance de cause. La voie existait antérieurement et l'ancien propriétaire, M. Philippe BEL, avait refusé de signer l'acte de régularisation avant de céder les parcelles en l'état ;
• la fixation d'une éventuelle indemnité relève de la compétence exclusive du juge des expropriations, sur la base de l'évaluation de France Domaine ;
• cependant, le propriétaire riverain a, pour sa part, accepté une régularisation à titre gracieux. Un dédommagement constituerait une rupture d'égalité entre voisins ;
• cette démarche vise à régulariser une situation ancienne d'élargissement, d'entretien et de déneigement de la Tête du Char, afin de faciliter la circulation et d'assurer la sécurité des usagers.

Appréciation du CE : Le Commissaire Enquêteur prend acte des explications développées par le MO, notamment sur l'emprise de voierie

COURRIER 1	M. et Mme GUZDA

-Le bien a été acheté le 29 octobre 2003 (bâtiment d'habitation et terrain attenant). La déclaration d'intention d'aliéner (DIA) de l'époque ne mentionnait aucune réserve ou amputation du terrain et indiquait que la commune renonçait à son droit de préemption.
-Les propriétaires refusent d'abandonner gratuitement cette surface de 192 m² (occupée par la voie), qu'ils ont payée lors de leur acquisition en 2003. Ils demandent une compensation financière de 9 600 €, montant qui correspond à l'estimation réalisée par la SAFACT en 2023 lors d'un projet d'acte de vente

Commentaire du CE : Au MO de répondre

Réponse MO :
Le maître d'ouvrage prend acte de la demande du contributeur et précise que :
- le bien a été acquis en toute connaissance de cause. La voie existait antérieurement ;
- la fixation d'une éventuelle indemnité relève de la compétence exclusive du juge des expropriations, sur la base de l'évaluation de France Domaine ;
- cette démarche vise à régulariser une situation ancienne d'élargissement, d'entretien et de déneigement de la Tête du Char, afin de faciliter la circulation et d'assurer la sécurité des usagers.

Appréciation du CE : Dont acte

11. Intérêt général du projet

a) Avis favorables et propositions complémentaires

Ainsi, après avoir vérifié que les propriétaires des parcelles concernées ont été avisés de la procédure en cours avant l'ouverture de cette enquête, je constate que 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 justifié par :

- 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 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.

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.

La notice explicative indique clairement que le projet n'entre pas dans le champ d'application nécessitant une étude d'impact environnemental (EIE) au titre de l'article R122-2 du Code de l'Environnement. Par conséquent, **le projet est dispensé d'étude d'impact**. L'absence d'avis de la MRAe dans le dossier est justifiée par la nature de régulation foncière de l'opération qui n'a aucune incidence physique sur l'environnement.

- Le projet rend indispensable l'acquisition de parcelles privées ;
Les négociations avec certains propriétaires ayant échoué, la commune a souhaité, en toute logique, recouri à la procédure de Déclaration d'Utilité Publique afin d'engager une procédure d'expropriation, assurant une garantie de bonne fin quant à la maitrise foncière des terrains.
En cas d'expropriation, le préjudice foncier subi par le propriétaire sera compensé par le versement d'indemnités définies par le juge de l'expropriation, conformément à l'avis de la Direction départementale des Finances publiques de la Haute-Savoie, Pôle Etat et Expertise Fiscale, Division Domaine, ;
Le montant total des dépenses est estimé à 91 400 euros. Ce budget correspond exclusivement aux indemnités d'acquisition foncière (80 000 € d'indemnités principales et 11 400 € de remploi et aléas).

- L'enquête publique a été organisée et menée dans les formes réglementaires avec, en particulier, un dossier présentant bien les plans parcellaires et un état parcellaire.

- J'ai constaté que les emprises indiquées dans le projet de cessibilité, sont bien conformes à l'objet de l'enquête.

L'identité des propriétaires des parcelles concernées a été établie. Ils ont été invités à s'exprimer et à faire valoir leurs réserves éventuelles.

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.

b) Avis défavorables et propositions alternatives ou complémentaires

Je ne relève pas d'argument en défaveur du projet de régularisation des emprises foncières de voies communales sur la commune d'Habère-Lullin

Mon avis personnel et motivé sur le caractère ou non d'utilité publique du projet présenté, ainsi que sur le parcellaire nécessaire à la réalisation de ce projet fait l'objet de deux documents séparés (conclusions motivées) regroupés avec le présent rapport.

Annexe 1 :
CERTIFICAT AFFICHAGE AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE PAR LE MAIRE

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Je soussigné, Laurent DESBIOLLES, maire de la commune d'Habère-Lullin,

certifie que l'avis d'ouverture d'enquête publique conjointe préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire, en vue du projet de régularisation des emprises foncières de voies communales sur la commune d'Habère-Lullin, a été affiché aux lieux et places réservés à cet effet, le 30 juillet 26 soit huit jours au moins avant le début de l'enquête, et jusqu'à la fin de cette dernière, conformément à l'arrêté préfectoral n° PREF/DRCL/BAFU/2026-0072 du 16 juin 2026 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique sur ce dossier.

Fait à Habère-Lullin, le 30 juillet 2026

Le maire,



DOCUMENT A ADRESSER A LA PREFECTURE
Direction des relations avec les collectivités locales
Bureau des affaires foncières et de l'urbanisme
à l'attention de M. RIETSCH
BP 2332 – 74034 Annecy Cedex

Annexe 2

SUIVI DES ENVOIS RAR / RECPTION DES AR / COURRIERS NON DELIVRES / DEMANDES D'AFFICHAGE.

