

Amarsada

ISSN : 3037-5592

Éditeur : Cour administrative de Marseille

2026/1

La sous-estimation manifeste du coût d'acquisition foncière d'une source comprise dans un périmètre de protection rapprochée vicie l'acte déclarant d'utilité publique ce périmètre mais ne justifie pas le sursis à statuer en vue de sa régularisation

 <https://publications-prairial.fr/amarsada/index.php?id=903>

Référence électronique

« La sous-estimation manifeste du coût d'acquisition foncière d'une source comprise dans un périmètre de protection rapprochée vicie l'acte déclarant d'utilité publique ce périmètre mais ne justifie pas le sursis à statuer en vue de sa régularisation », *Amarsada* [En ligne], 2026/1, mis en ligne le 09 avril 2026, consulté le 01 juin 2026. URL : <https://publications-prairial.fr/amarsada/index.php?id=903>

Droits d'auteur

CC BY-NC-SA 4.0



DÉCISION DE JUSTICE

CAA Marseille, 4e - N° 25MA00542 - 02 décembre 2025

TEXTES

Résumé

Conclusions du rapporteur public (Claire Balaesque)

RÉSUMÉ

Droits d'auteur

CC BY-NC-SA 4.0

- 1 S'agissant d'un recours formé contre un arrêté déclarant d'utilité publique les périmètres de protection d'un captage d'eau destinée à la consommation humaine, autour d'une source sur un terrain privé, et portant autorisation d'utiliser, de produire et de distribuer une eau destinée à la consommation humaine, la cour juge d'une part que le coût des acquisitions foncières pour l'instauration du périmètre de protection immédiate de la source, estimé par le porteur du projet à seulement 3 300 euros, a été manifestement sous-évalué dès lors qu'il n'a pas tenu compte de la plus-value liée au caractère exploitable de cette source, dont la Cour de cassation a jugé qu'elle était la propriété du détenteur de son terrain d'assiette. Elle en déduit que cet acte est intervenu au terme d'une procédure irrégulière au regard des dispositions du 4° de l'article R. 112-5 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.
- 2 D'autre part, après avoir annulé le jugement attaqué pour avoir omis de se prononcer sur les conclusions du bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique tendant, à titre subsidiaire, au sursis à statuer afin de permettre la régularisation de cet acte, la cour juge que, eu égard à la nature du litige et aux objets de l'arrêté en litige, qui porte à la fois déclaration d'utilité publique des périmètres de protection, arrêté de cessibilité et institution de servitude, il n'y a pas lieu de prononcer ce sursis pour la régularisation du vice qu'elle a identifié.

CONCLUSIONS DU RAPPORTEUR PUBLIC

Claire Balaesque

Rapporteure publique

Droits d'auteur

Ces conclusions ne sont pas libres de droits. Leur citation et leur exploitation commerciale éventuelles doivent respecter les règles fixées par le code de la propriété intellectuelle. Par ailleurs, toute rediffusion, commerciale ou non, est subordonnée à l'accord du rapporteur public qui en est l'auteur.

- 1 Par un arrêté du 21 février 1964, le préfet des Alpes-Maritimes a déclaré d'utilité publique les travaux à entreprendre par le syndicat intercommunal des Trois-Vallées (SI3V) en vue de l'alimentation en eau potable de ses communes membres et l'a autorisé à acquérir, soit à l'amiable, soit par voie d'expropriation, les terrains nécessaires à la réalisation du projet.
- 2 Cet arrêté précisait que « la présente déclaration d'utilité publique sera considérée comme nulle et non avenue si les expropriations à effectuer pour l'exécution des travaux ne sont pas accomplies à compter de ce jour ».
- 3 Le syndicat intercommunal des Trois-Vallées a conclu, le 11 juin 1970, avec la caisse régionale d'assurance maladie (CRAM) du Sud-Est, un protocole d'accord l'autorisant à procéder au captage des eaux de la source dite source des Termes, jaillissant sur la propriété du Haut-Thorenc appartenant à la caisse.
- 4 Ce protocole prévoyait que « le syndicat devra solliciter de la caisse la cession du terrain nécessaire à l'implantation de l'ouvrage de captage et du réservoir de départ, les acquisitions de terrains étant limitées à l'assiette des ouvrages et l'établissement d'un périmètre de protection immédiate » ainsi que les servitudes de passage pour les canalisations. Il prévoyait également l'indemnisation due par le syndicat consistant en la réalisation des ouvrages nécessaires au captage et en la fourniture gratuite d'une certaine quantité d'eau potable chaque jour, la fourniture de quantités supplémentaires étant consentie à un tarif préférentiel.
- 5 Les travaux ont été réceptionnés en 1972.

- 6 La société civile immobilière (SCI) P. Acquisitions, après avoir acquis, selon acte du 13 novembre 2003, la propriété du domaine du Haut-Thorenc sur laquelle se trouve la source des Termes, a résilié la convention amiable du 11 juin 1970 conclue par la CRAM du Sud-Est avec le syndicat intercommunal des Trois-Vallées, par un courrier du 15 mai 2009, avec effet à compter du 1^{er} septembre 2009.
- 7 Par acte du 11 décembre 2009, la société P. Acquisitions a assigné le SI3V devant le tribunal de grande instance (TGI) de Grasse afin de solliciter la reconnaissance de sa qualité de propriétaire de la source, la résiliation de la convention du 11 juin 1970 et la désignation d'un expert pour évaluer l'indemnité d'occupation.
- 8 Le TGI a d'abord débouté la SCI de l'ensemble de ses demandes au motif que « le syndicat a acquis par prescription trentenaire la propriété de la source », mais la cour d'appel d'Aix-en-Provence a infirmé ce jugement au motif que le SI3V ne pouvait être regardé comme propriétaire de la source, cette dernière demeurant la propriété de la SCI.
- 9 La cour d'appel a été confirmée sur ce point par la Cour de cassation, qui a en revanche cassé à deux reprises les arrêts de la cour d'appel retenant une prescription de l'usage de la source au bénéfice du SI3V.
- 10 En dernier lieu, par un jugement du 8 novembre 2021, le TGI de Grasse, après avoir constaté que le protocole d'accord conclu en 1970 avait été valablement résilié par la SCI en 2009, a reconnu au SI3V, en application de l'alinéa 3 de l'article 642 du Code civil, un droit d'usage de la source contre indemnité, mais a expressément écarté tant l'existence d'un droit d'usage à titre gratuit que l'existence d'une servitude de captage au bénéfice du SI3V.
- 11 Entre-temps, par un arrêté du 3 décembre 2008, le préfet des Alpes-Maritimes avait déclaré d'utilité publique au bénéfice du SI3V la création des périmètres de protection autour des ouvrages de captage de la source des Termes, la cessibilité et l'acquisition nécessaires à l'instauration du périmètre de protection immédiate du captage et autorisé l'utilisation de l'eau en vue de la consommation humaine.
- 12 Mais cet arrêté a été annulé par un jugement du 15 juin 2012 du tribunal administratif de Nice au motif qu'aucun montant portant sur

le montant estimé des acquisitions, à la date de l'enquête publique, ne figurait dans le dossier soumis à l'enquête publique, en méconnaissance des dispositions de l'article R. 11-3 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique alors applicable.

13 Le SI3V a donc sollicité l'ouverture d'une nouvelle enquête publique, prescrite par arrêté du préfet du 6 juillet 2020.

14 À la suite de cette enquête, par un arrêté du 13 mars 2021, le préfet des Alpes-Maritimes a déclaré d'utilité publique les périmètres de protection autour du captage d'eau de la source des Termes, a autorisé l'expropriation du périmètre de protection immédiate au profit du SI3V et a autorisé ce syndicat à utiliser, produire et distribuer l'eau de la source des Termes en vue de la consommation humaine.

15 La SCI P. Acquisitions a demandé au tribunal administratif de Nice l'annulation de cet arrêté.

16 Elle a également demandé au tribunal l'annulation de la décision implicite de rejet opposé à sa demande tendant à l'ouverture d'une enquête publique préalable en vue de déclarer d'utilité publique les périmètres de protection du captage de la source des Termes et de l'autoriser à utiliser, produire et distribuer directement l'eau de cette source.

17 Après avoir joint ces deux demandes, par le jugement du 7 janvier 2025, le tribunal administratif a annulé l'arrêté du 13 mars 2021 et rejeté l'autre demande de la SCI.

18 C'est le jugement dont le SI3V et le ministre en charge de la santé relèvent appel devant vous, en tant qu'il a annulé l'arrêté du 13 mars 2021, au motif que le montant des travaux de captage effectués en 1972 n'a pas été pris en compte dans l'appréciation globale des dépenses de l'opération soumise à enquête publique, en méconnaissance des dispositions de l'article R. 112-4 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

19 La régularité de ce jugement, dont la minute signée vous a bien été transmise par le tribunal, ne soulève pas de difficultés, pas plus que la recevabilité de la demande de première instance.

- 20 Et en dépit de la maladresse de l'argumentation développée par le ministre à l'appui de sa requête d'appel, le ministre indiquant à la fois que le coût de ces travaux ne peut être estimé comme faible et que l'omission des dépenses liées à ces travaux n'a pas été de nature à nuire à l'information du public ni à modifier substantiellement l'économie générale du projet, cet appel, qui contient des moyens au soutien des conclusions à fin d'annulation du jugement attaqué, est bien recevable.
- 21 Le ministre soutient en effet « à titre principal » (*sic*) que l'estimation des dépenses correspondant à ces travaux réalisés au titre de la convention de 1970 et non en vue de la réalisation du projet déclaré d'utilité publique par l'arrêté du 13 mars 2021 n'avait pas à être prise en compte dans l'appréciation sommaire des dépenses.
- 22 Je partage cette analyse, en raison notamment de la lettre même de l'article L. 1321-2 du Code de la santé publique qui prévoit la détermination des périmètres de protection autour des points de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines.
- 23 Aux termes du premier alinéa de cet article :

« En vue d'assurer la protection de la qualité des eaux, l'acte portant déclaration d'utilité publique des travaux de prélèvement d'eau destinée à la consommation humaine mentionné à l'article L. 215-13 du Code de l'environnement détermine autour du point de prélèvement un périmètre de protection immédiate dont les terrains sont à acquérir en pleine propriété et un périmètre de protection rapprochée à l'intérieur duquel peuvent être interdits ou réglementés toutes sortes d'installations, travaux, activités, dépôts, ouvrages, aménagement ou occupation des sols de nature à nuire directement ou indirectement à la qualité des eaux. Pour les points de prélèvement qui ne sont pas considérés comme sensibles au sens de l'article L. 211-11-1 du même code, un périmètre de protection éloignée peut être adjoint aux périmètres de protection immédiate et rapprochée. À l'intérieur du périmètre de protection éloignée, peuvent être réglementés les installations, travaux, activités, dépôts, ouvrages, aménagement ou occupation des sols et dépôts ci-dessus mentionnés. »

- 24 Aux termes du 4^e alinéa de cet article :

La sous-estimation manifeste du coût d'acquisition foncière d'une source comprise dans un périmètre de protection rapprochée vicie l'acte déclarant d'utilité publique ce périmètre mais ne justifie pas le sursis à statuer en vue de sa régularisation

« Des actes déclaratifs d'utilité publique déterminent, dans les mêmes conditions, les périmètres de protection autour des points de prélèvement existants et peuvent déterminer des périmètres de protection autour des ouvrages d'adduction à écoulement libre et des réservoirs enterrés. »

25 Ces procédures de déclaration d'utilité publique (DUP) sont très anciennes puisqu'on les retrouve quasiment à l'identique à l'article 19 du décret n° 53-1001 du 5 octobre 1953 portant codification des textes législatifs concernant la santé publique.

26 Ainsi que le relève Stéphane Hoynck dans ses conclusions sur la décision M^{me} A¹,

« l'arrêté pris à cette fin est donc mixte : il a la nature d'une décision d'espèce en tant qu'il porte DUP ; il présente un caractère réglementaire en tant qu'il établit des servitudes dans le périmètre de protection rapprochée et il peut aussi présenter un caractère de décision individuelle lorsqu'il vaut arrêté de cessibilité des parcelles du périmètre de protection immédiate ».

27 Dans notre affaire, l'arrêté litigieux vaut également autorisation de l'utilisation de l'eau en vue de la consommation humaine, en application des articles L. 1321-7 et R. 1321-8 du Code de la santé publique.

28 Le I de ce dernier article prévoit que

« La décision statuant sur la demande d'autorisation d'utilisation d'eau en vue de la consommation humaine est prise par arrêté préfectoral. Cet arrêté est motivé.
L'arrêté préfectoral d'autorisation indique notamment l'identification du titulaire de l'autorisation et l'objet de cette utilisation, les localisations des captages et leurs conditions d'exploitation, les mesures de protection, y compris les périmètres de protection prévus à l'article L. 1321-2, les lieux et zones de production, de distribution et de conditionnement d'eau et, le cas échéant, les produits et procédés de traitement utilisés, les modalités de la mise en œuvre de la surveillance ainsi que les mesures de protection des anciens captages abandonnés.
Lorsqu'il détermine les périmètres de protection prévus à

l'article L. 1321-2, cet arrêté déclare d'utilité publique lesdits périmètres. »

- 29 Bien que l'arrêté litigieux ait une pluralité d'objets, il ne porte pas sur les travaux nécessaires à la réalisation des ouvrages de prélèvement, ces derniers ayant déjà été effectués, en application de la convention conclue en 1970, et réceptionnés en 1972.
- 30 Ces ouvrages, biens immeubles réalisés par le SI3V et directement affectés au service public d'eau potable, ont incontestablement le caractère d'ouvrages publics², même s'ils sont implantés, de façon irrégulière depuis la résiliation de la convention par la SCI P. Acquisition en 2009, sur la propriété d'une personne privée.
- 31 La circonstance que les travaux nécessaires à la réalisation de ces ouvrages n'aient pas fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique valide, celle prise par l'arrêté du préfet du 21 février 1964 étant devenue caduque en l'absence d'acquisition des terrains nécessaires dans le délai de cinq ans prévu par cet arrêté, me paraît sans incidence sur la possibilité de prendre, en application du 4^e alinéa de l'article L. 1321-2 du Code de la santé publique, un arrêté déterminant les périmètres de protection autour de ces ouvrages de prélèvement existants et les déclarant d'utilité publique, ce qui a pour conséquence de permettre l'expropriation au bénéfice du SI3V, maître de ces ouvrages publics, du périmètre de protection immédiate, lequel inclut le terrain d'assiette de ces ouvrages.
- 32 Un tel arrêté a certes nécessairement pour effet de permettre la régularisation des ouvrages publics irrégulièrement implantés, depuis 2009, sur la propriété de la SCI P. Acquisition.
- 33 Mais, d'une part, la possibilité de prendre un arrêté distinct ayant pour objet de déterminer et déclarer d'utilité publique les périmètres de protection des points de prélèvements d'eau existants est expressément prévue par la loi³.
- 34 D'autre part, la circonstance que la déclaration d'utilité publique du périmètre de protection immédiate permette l'expropriation du terrain sur lequel un ouvrage public est irrégulièrement implanté n'est pas, par elle-même, de nature à faire regarder cet acte déclaratif d'utilité publique comme entaché de détournement de pouvoir : il appartient seulement à la société requérante, si elle estime avoir subi

un préjudice du fait de l'occupation irrégulière de sa propriété, de faire valoir, devant l'autorité ou la juridiction compétente, ses droits à indemnité⁴.

- 35 Dès lors que les ouvrages sont achevés à la date d'ouverture de l'enquête publique, la déclaration d'utilité publique ne porte pas sur « la réalisation de travaux ou d'ouvrages » mais seulement sur l'acquisition du terrain d'assiette de ces ouvrages⁵.
- 36 Si, ainsi que l'a jugé le Conseil d'État par la décision *commune de Louvie-Juzon*⁶ en l'absence de dispositions spécifiques définissant la procédure qui leur est applicable, les actes portant déclaration d'utilité publique pris sur le fondement des dispositions de l'article L. 1321-2 du Code de la santé publique sont régis par les dispositions du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, en vigueur à la date de l'arrêté attaqué. En l'espèce, était applicable l'article R. 112-5 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, aux termes duquel :

« Lorsque la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de l'acquisition d'immeubles, [...] l'expropriant adresse au préfet du département où sont situés les immeubles, pour qu'il soit soumis à l'enquête, un dossier comprenant au moins :

1° Une notice explicative ;

2° Le plan de situation ;

3° Le périmètre délimitant les immeubles à exproprier ;

4° L'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser. »

- 37 L'article R. 112-4, quant à lui, ne s'applique que « Lorsque la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de la réalisation de travaux ou d'ouvrages ».
- 38 C'est donc à tort que le tribunal a fait application de ce dernier article et considéré que les dépenses liées au coût des ouvrages de captage et de réalisation d'une station de pompage réalisés en 1972 auraient dû être prises en compte dans l'appréciation sommaire des dépenses alors que l'arrêté litigieux déclarant d'utilité publique les périmètres de la source des Termes et autorisant l'utilisation, la production et la distribution de l'eau destinée à la consommation humaine ne portait pas sur des travaux de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation

des collectivités humaines, mais sur la détermination des périmètres de protection autour d'un point de prélèvement existant.

- 39 En application de l'article R. 112-5 du Code de l'expropriation publique, d'ailleurs visé par l'arrêté litigieux, le dossier d'enquête préalable ne devait mentionner que l'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser.
- 40 À supposer que, compte tenu de l'obligation de clôturer les terrains compris dans le périmètre de protection immédiate, prévue par l'article R. 1321-13 du Code de la santé publique, la déclaration d'utilité publique des périmètres de protection autour du captage d'eau de la source des Termes soit regardée comme portant également sur la réalisation de travaux ou d'ouvrages, seuls les travaux liés à la mise en place de cette clôture devaient être pris en compte dans l'estimation sommaire des dépenses et non ceux liés à la réalisation des ouvrages achevés en 1972.
- 41 Je vous invite donc à infirmer le motif d'annulation retenu par le tribunal ou plus précisément la branche du moyen développé par les intimés qu'il a retenue.
- 42 En effet, l'autre branche de ce moyen, tirée de l'insuffisante estimation du prix d'acquisition des terrains se situant dans le périmètre de protection immédiate, plus particulièrement développée dans le dernier mémoire produit par l'intimée, me paraît de nature à entraîner l'annulation de l'intégralité de l'arrêté litigieux et donc la confirmation du jugement attaqué.
- 43 Par la décision déjà citée *commune de Louvie-Juzon*⁷, le Conseil d'État a jugé qu'

« Il résulte de l'article 552 du code civil et des articles L. 13-13, devenu L. 321-1, et L. 13-14, devenu L. 322-1, du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique que le tréfonds fait partie de la consistance du bien et, qu'en conséquence, l'indemnité d'expropriation d'un terrain doit tenir compte de la plus-value apportée à ce terrain par le caractère exploitable, par le propriétaire ou à son profit, à la date de l'ordonnance de transfert de propriété, d'une ressource située dans son tréfonds. Par suite, en application des articles L. 1321-2 et L. 1321-3 du Code de la santé publique (CSP), L. 215-13 du Code de l'environnement et R. 11-3 du Code de

l'expropriation pour cause d'utilité publique, lorsqu'une source est située dans le tréfonds d'une parcelle se trouvant dans le périmètre de protection immédiat déterminé par l'acte portant déclaration d'utilité publique des travaux de prélèvement de son eau et est exploitable par le propriétaire de la parcelle ou à son profit à la date d'ouverture de l'enquête publique, son caractère exploitable est susceptible de conférer à cette parcelle une plus-value, compte tenu le cas échéant des dépenses nécessaires à la mise en exploitation, qui doit être prise en compte dans le coût de son acquisition et, par suite, dans l'appréciation sommaire des dépenses figurant dans le dossier d'enquête publique ».

- 44 Or, comme le fait valoir l'intimée dans son dernier mémoire, il ne ressort pas des pièces du dossier que la « valeur patrimoniale » de la source des Termes, dont la propriété a été définitivement tranchée en faveur de la SCI P. Acquisition par l'arrêt du 17 décembre 2014 de la cour de cassation, le jugement du 8 novembre 2021 du TGI de Grasse précisant qu'aucune servitude de captage n'a été instituée en faveur du SI3V, aurait été prise en compte dans l'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser figurant dans le dossier de l'enquête publique.
- 45 Sans aller jusqu'à endosser les calculs effectués par l'intimée qui, à partir du rapport d'expertise judiciaire évaluant son droit à indemnité pour l'usage à titre non gratuit du SI3V à près d'un million d'euros pour une période de plus de douze années, estime la « valeur patrimoniale » de la source des Termes à plus de 2,5 millions d'euros, le montant de l'estimation retenue par le service des domaines de la valeur des terrains situés dans le périmètre de protection immédiate, soit 3 300 euros pour 2 745 m² ne peut, à mon sens, être regardé comme tenant compte de la plus-value liée au caractère exploitable de la source.
- 46 Certes, les dépenses nécessaires à l'exploitation de la source doivent être prises en compte pour calculer l'éventuelle plus-value conférée à la parcelle en cause du fait du caractère exploitable de la source qui s'y trouve⁸.
- 47 Toutefois, le ministre précisant dans ses écritures que le coût des travaux réalisés pour rendre la source exploitable s'est élevé à un montant de 185 615,57 francs en 1972, ce qui correspond aujourd'hui à

un montant de 249 487 euros, il me paraît difficile de considérer que les dépenses nécessaires à l'exploitation de la source excèderaient le montant de la plus-value liée à ce caractère exploitable, compte tenu des revenus que cette exploitation génère d'ores et déjà pour la SCI propriétaire de la source et qui correspond à son droit à indemnité pour l'usage de cette source par le SCI3V.

- 48 Comme l'a rappelé le Conseil d'État dans la décision *commune de Louvie-Juzon*, l'obligation de mentionner l'appréciation sommaire des dépenses, ou l'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser, faite à l'autorité publique qui présente une demande d'utilité publique en vue de la réalisation de travaux ou d'ouvrages ou en vue de l'acquisition d'immeubles a pour but de permettre à tous les intéressés de s'assurer que l'opération poursuivie, compte tenu de son coût total réel, tel qu'il peut être raisonnablement apprécié à l'époque de l'enquête, a un caractère d'utilité publique :

« Toutefois, la seule circonstance que certaines dépenses auraient été omises n'est pas, par elle-même, de nature à entacher d'irrégularité la procédure si, compte tenu de leur nature, leur montant apparaît limité au regard du coût global de l'opération et ne peut être effectivement apprécié qu'au vu d'études complémentaires postérieures, rendant ainsi incertaine leur estimation au moment de l'enquête ».

- 49 Le Conseil d'État juge de longue date que ce n'est que dans ce cas où la sous-évaluation serait manifeste et ne permettrait pas de connaître le coût total de l'opération que la procédure serait irrégulière⁹.
- 50 Mais, dans notre affaire, le très faible coût des acquisitions à réaliser mentionné dans le dossier d'enquête publique paraît manifestement sous-évalué et vous ne pourrez donc à mon sens que constater que cette sous-estimation a entaché d'irrégularité la procédure préalable à l'édition de l'arrêté litigieux.
- 51 Les autres moyens soulevés à l'encontre de cet arrêté ne me paraissent en revanche pas de nature à entraîner son annulation.
- 52 Le moyen tiré de la caducité de l'arrêté de 1964 portant déclaration d'utilité publique des travaux de captage ne vous retiendra pas, cette caducité étant sans incidence sur la légalité de l'acte déclaratif

d'utilité publique déterminant les périmètres de protection autour de ce point de prélèvement existant dès lors qu'il n'en constitue pas la base légale et que cet acte n'a pas été pris pour son application¹⁰.

- 53 Le même raisonnement s'applique en ce qui concerne la légalité de l'autorisation de l'utilisation de l'eau de la source des Termes en vue de la consommation humaine, prise en application de l'article L. 1321-7 du Code de la santé publique.
- 54 En vertu du principe d'indépendance des législations, les moyens tirés de la méconnaissance des dispositions du Code de l'environnement relatives, d'une part, à la protection de la ressource en eau et du milieu aquatique et, d'autre part, à la protection des espèces, sont inopérants à l'encontre tant de l'autorisation d'utilisation de l'eau que de l'acte déclaratif d'utilité publique déterminant les périmètres de protection autour d'un point de prélèvement existant prises en application de dispositions du Code de la santé publique¹¹.
- 55 Par ailleurs, contrairement à ce que soutient l'intimée, elle n'est pas propriétaire des ouvrages de captage situés sur sa propriété, puisque, nous l'avons vu, il s'agit d'ouvrages publics appartenant au SI3V : l'estimation du coût d'acquisition des terrains à acquérir ne devait donc pas tenir compte du « rachat » de ces ouvrages.
- 56 Enfin, la SCI P. Acquisitions soutient que le projet ne présente pas d'utilité publique car :
- hors la source des Termes, la ressource en eau à disposition du SI3V est plus que suffisante au regard des besoins ;
 - les conditions du captage génèrent des inconvénients excessifs ;
 - le SI3V dispose de ressources en eau non exploitées ;
 - il existe un projet d'utilité publique qu'elle conduit ;
 - l'utilisation de l'eau pour les canons à neige de Gréolières-les-Neiges, au regard des coûts, de l'évolution climatique et de la demande de la clientèle, est devenu un non-sens économique.
- 57 Vous noterez que c'est une argumentation paradoxale pour une SCI qui a elle-même demandé la reconnaissance de l'utilité publique à son profit.

- 58 Et si elle fait valoir que l'exploitant n'accède plus à l'installation de captage depuis le 28 janvier 2019 et a donc interrompu son raccordement avec le réseau général d'Andon-Valderoure-Caille-Séranon, il est constant que l'alimentation de la station de Gréolières-les-Neiges et des quelques maisons isolées situées sur le parcours s'est en revanche poursuivie sans aucune interruption.
- 59 La finalité d'intérêt général de l'opération ne me semble donc pas efficacement contestée.
- 60 Mais il est vrai que pour appliquer le contrôle du bilan qui est le vôtre, en particulier le troisième temps de ce contrôle tel que précisé par la décision *commune de Levallois-Perret*¹² qui implique de vérifier « que les atteintes à la propriété privée, le coût financier et, le cas échéant, les inconvénients d'ordre social ou économique que comporte l'opération ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'elle présente », la sous-estimation manifeste des atteintes à la propriété privée et du coût financier de l'opération me paraît très problématique.
- 61 Ce n'est toutefois que le seul vice tiré de l'irrégularité de l'enquête publique au motif de la méconnaissance des dispositions de l'article R. 112-5 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique que je vous invite à retenir pour confirmer l'annulation prononcée par le tribunal, en l'absence d'éléments suffisants pour établir le caractère excessif du coût financier et des atteintes portées à la propriété privée.
- 62 Le syndicat appelant vous invite à faire application de la possibilité de surseoir à statuer pour permettre la régularisation de ce vice de procédure, en application de la jurisprudence issue de la décision *commune de Grabels*¹³ et reprise par la décision *établissement public d'aménagement Euroméditerranée et ministre de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires*¹⁴ :

« Si le juge administratif, saisi de conclusions dirigées contre un acte déclarant d'utilité publique (DUP) et urgents des travaux, estime, après avoir constaté que les autres moyens ne sont pas fondés, qu'une illégalité entachant l'élaboration ou la modification de cet acte est susceptible d'être régularisée, il peut, après avoir invité les

La sous-estimation manifeste du coût d'acquisition foncière d'une source comprise dans un périmètre de protection rapprochée vicie l'acte déclarant d'utilité publique ce périmètre mais ne justifie pas le sursis à statuer en vue de sa régularisation

parties à présenter leurs observations, surseoir à statuer jusqu'à l'expiration du délai qu'il fixe pour cette régularisation. »

63 Cependant, cette même décision *Euroméditerranée* précise qu'

« il en va toutefois différemment lorsqu'est invoqué par voie d'exception, à l'appui de conclusions dirigées contre un arrêté de cessibilité, un vice affectant l'acte déclaratif d'utilité publique sur le fondement duquel cet arrêté de cessibilité a été pris. Dans cette hypothèse, un tel vice est insusceptible d'être régularisé dans le cadre du recours dirigé contre l'arrêté de cessibilité ».

64 Je vous avais invité, il y a, à faire preuve d'audace et à étendre l'application de cette jurisprudence *commune de Grabels-Euroméditerranée* à l'hypothèse, qui est la nôtre, où un même acte porte à la fois déclaration d'utilité publique et déclaration de cessibilité des parcelles nécessaires à cette expropriation mais vous ne m'aviez pas suivie¹⁵.

65 En l'espèce, il vous faudrait faire preuve d'encore plus d'audace pour estimer régularisable le vice lié à l'incomplétude du dossier de l'enquête publique en raison de la sous-estimation manifeste du coût des acquisitions à réaliser, ce qui ne me paraît d'autant moins évident que ce coût est susceptible d'avoir une incidence sur le bilan permettant d'apprécier l'utilité publique du projet.

66 Je ne suis donc pas du tout encline cette fois à vous proposer d'étendre plus avant que ne l'a fait le Conseil d'État la jurisprudence *commune de Grabels*.

67 Et par ces motifs, je conclus au rejet au fond des appels du ministre et du SI3V et à ce que soient mis à la charge de chacun des appelants une somme de 2 000 euros à verser à la SCI P. Acquisitions.

NOTES

1 CE, QPC, 19 novembre 2020, M^{me} A, n° 439424.

2 CE, assemblée, 29 avril 2010, M. et M^{me} V, n° 323179.

3 Voyez sur ce point la décision du CE, 15 janvier 1999, M. D, n° 149550 par laquelle le Conseil d'État juge qu'il est loisible au préfet de déterminer de

nouveaux périmètres de protection en vue de renforcer les mesures de protection d'une source ; voyez aussi la décision CE, 19 décembre 2007, *commune de Mercy-le-Bas*, n° 288017, B, aux conclusions de Stéphane Hoynck, qui juge que l'arrêté du préfet de Meurthe-et-Moselle du 29 mars 2001 qui autorise un syndicat intercommunal à acquérir par voie d'expropriation le terrain nécessaire à la constitution du périmètre de protection immédiate autour d'un point de prélèvement n'est pas un acte confirmatif de l'arrêté du 7 avril 1995 déclarant d'utilité publique au profit de ce syndicat la dérivation d'une source et l'établissement d'un périmètre de protection autour de ce point de prélèvement « mais emporte nouvelle autorisation, au bénéfice du syndicat intercommunal, en vue d'acquérir par voie d'expropriation le terrain nécessaire à la constitution du périmètre de protection immédiate ».

4 Voyez sur ce point la décision CE, 3 mai 1972, *société des établissements Charles Testut*, n° 81426 ; voyez aussi la décision CE, 28 février 2020, *M. et M^{me} H*, n° 425743, qui rappelle la possibilité de régulariser l'implantation d'un ouvrage public par une déclaration d'utilité publique autorisant l'expropriation de son terrain d'assiette.

5 Voir sur ce point la décision précitée CE, 3 mai 1972, *société des établissements Charles Testut*, n° 81426 ; voir aussi CE, 23 février 1979, *Desmaizieres et autres*, n° 03389.

6 CE, 30 décembre 2020, *commune de Louvie-Juzon*, n° 426098.

7 CE, 30 décembre 2020, *commune de Louvie-Juzon*, n° 426098.

8 Cf. la décision CE, 30 décembre 2020, *commune de Louvie-Juzon*, n° 426098 et l'arrêt de la CAA de Bordeaux 20BX04279 du 8 juin 2021 pris sur renvoi et contre lequel le pourvoi n'a pas été admis.

9 Voyez la décision CE, 29 janvier 1992, Z, n° 80142 ; voyez aussi CE, 20 septembre 1993, *Association de défense des riverains et usagers de la RN 117*, n° 134304 : « La circonstance que l'estimation initiale des dépenses aurait été dépassée est sans influence sur la légalité de la déclaration d'utilité publique dès lors qu'il ne ressort pas des pièces du dossier que cette estimation ait été entachée d'erreurs de nature à vicier la procédure » ; voyez également les conclusions de Maryvonne de Saint-Pulgent sur la décision CE, 23 septembre 1991, Y et *Association de sauvegarde des sites d'Èze*, n^{os} 98741 et 99261, qui rappellent la jurisprudence constante du Conseil d'État qui ne sanctionne « que les erreurs ou les

La sous-estimation manifeste du coût d'acquisition foncière d'une source comprise dans un périmètre de protection rapprochée vicie l'acte déclarant d'utilité publique ce périmètre mais ne justifie pas le sursis à statuer en vue de sa régularisation

omissions de nature à influencer sensiblement sur le coût global de l'opération ».

10 Cf. CE, avis, section, 30 décembre 2013, *M^{me} C*, n° 367615.

11 Voir notamment CE, 7 mars 2018, *M^{me} D*, n^{os} 404079 et 404080 et CE, 20 mai 2018, *ministre de l'Environnement, de l'Énergie et de la Mer c/ M. F*, n° 405785.

12 CE, 19 octobre 2012, *commune de Levallois-Perret*, n° 343070.

13 CE, 9 juillet 2021, *commune de Grabels*, n° 437634.

14 CE, 14 juin 2024, *établissement public d'aménagement Euroméditerranée et ministre de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires*, n° 475559.

15 Cf. votre arrêt n° 23MA01321 du 19 novembre 2024.

INDEX

Mots-clés

eau destinée à la consommation humaine, périmètres de protection, protection rapprochée, coût de l'acquisition foncière, source propriété privée, sursis à statuer en vue de la régularisation

Rubriques

Propriétés publiques -Eau