

Audience du 10 septembre 2024

N° 22BX02339 – SCI ...

Présidente-Rapporteure : CG

Conclusions :

Par arrêté du 31 mars 2014, la préfète de la Gironde a déclaré d'utilité publique les travaux de réalisation de la zone d'aménagement concerté (ZAC) dite « Bordeaux Saint-Jean Belcier ». S'étendant sur près de 150 hectares autour de la gare de Bordeaux, le projet s'inscrit dans le cadre de l'opération d'intérêt national « Bordeaux Euratlantique ». Cette déclaration d'utilité publique a ensuite été prorogée pour une durée de cinq ans. Enfin, par un arrêté du 25 mai 2020, la préfète de la Gironde a déclaré cessibles au profit de l'établissement public d'aménagement Bordeaux Euratlantique notamment les parcelles cadastrées section BY n° 117, 118, 119 et 331, situées 246 et 248 rue Carle Vernet à Bordeaux, et qui appartiennent à la SCI

Cette société relève appel du jugement par lequel le tribunal administratif de Bordeaux a rejeté sa demande tendant à annulation de l'arrêté de cessibilité de ses parcelles.

2. Tout d'abord, sur la régularité du jugement, vous constaterez que la minute du jugement attaqué a été signée par la rapporteure de l'affaire, le président de la formation de jugement, et par la greffière d'audience.

Ensuite, la société soutient que le tribunal administratif aurait omis de se prononcer sur son moyen tiré de l'illégalité de l'arrêté de cessibilité en l'absence d'intérêt public de l'opération. Mais vous constaterez que la société s'était bornée, après avoir développé de manière beaucoup plus argumentée le moyen, soulevé par la voie de l'exception, tiré du défaut d'intérêt public de l'opération s'agissant de la déclaration d'utilité publique, à indiquer que, en ce qui concernait l'arrêté de cessibilité « L'illégalité interne de l'arrêté de cessibilité résulte du défaut d'intérêt public de l'opération ». Selon nous, les premiers juges ont pu considérer qu'il ne s'agissait pas d'un moyen à proprement parler. Au demeurant, vous constaterez qu'ils ont répondu à ce moyen pour se prononcer sur l'exception d'illégalité de la déclaration d'utilité publique, au point 21 de leur jugement. Il n'y a donc selon nous pas d'omission à statuer.

Les deux moyens concernant l'irrégularité du jugement attaqué devront donc être écartés.

3. Ensuite, sur le fond de l'affaire,

Nous vous proposons de traiter d'abord les moyens qui concernent la légalité externe de l'arrêté de cessibilité du 25 mai 2020.

3.1. L'auteur de l'arrêté de cessibilité, M. Thierry Suquet, secrétaire général de la préfecture de la Gironde, avait bien reçu une délégation de signature de la part de la préfète de la Gironde par un arrêté du 12 novembre 2019, régulièrement publié. Contrairement à ce que soutient la SCI, Cette délégation était suffisamment précise et n'avait pas à spécifier en particulier les actes relatifs à une procédure d'expropriation.

3.2. La SCI revient également sur son moyen tiré de l'incomplétude du dossier soumis à enquête publique. Mais, comme l'avaient soulevé les premiers juges, le rapport du commissaire enquêteur mentionne que le dossier mis à l'enquête publique était composé d'un sommaire, de trois plans et de trois états parcellaires de 117 pages au total, qui correspondaient à chacun des trois secteurs concernés par l'enquête, dont celui intitulé Cav Cop où sont situées les parcelles de la SCI. En se bornant à soutenir qu'il « y a fort à supposer » que l'état parcellaire était incomplet, sans élément plus concret au soutien de cette allégation, la SCI n'apporte en rien la preuve de l'incomplétude des plans et listes mis à la disposition du public. Nous pensons donc que vous pourrez écarter ce moyen.

3.3. La société fait également valoir que l'arrêté de cessibilité en litige déclare cessibles des parties de parcelles, et qu'en conséquence, un document d'arpentage aurait dû être préalablement réalisé, afin que l'arrêté de cessibilité désigne les parcelles concernées conformément à la numérotation issue de ce document d'arpentage. Ces principes sont issus de l'article R. 132-4 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, et en particulier de l'interprétation qui en a été faite par la décision **CE, 9 juillet 2018, M. E..., n° 406696, B.** Mais en l'espèce, concernant ses propres parcelles, aucun élément au dossier ne montre une cessibilité partielle. Elle ne peut non plus utilement se prévaloir de ce que le dossier soumis à l'enquête montre qu'il était envisagé une cessibilité partielle des parcelles DL n°s 41, 42 et 43, qui ne lui appartiennent pas, et n'ont pas été affectées in fine par l'arrêté de cessibilité attaqué. Vous pourrez donc écarter ce moyen, la société n'ayant été privée d'aucune garantie.

3.4. La SCI soutient encore qu'elle n'a pas reçu la notification individuelle, qui devait être faite par l'expropriant, du dépôt du dossier à la mairie, en méconnaissance des dispositions de l'article R. 131-16 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Ici, le pli adressé à la SCI est revenu avec la mention « Destinataire inconnu à l'adresse », bien que l'adresse utilisée soit celle qui était connue de l'administration, et figurant sur l'extrait Kbis de la SCI. Or, selon la décision **CE, 13 février 2013, Bongue et autres, n° 343164, B**, les dispositions du code de l'expropriation imposent à l'expropriant de notifier le dépôt du dossier d'enquête parcellaire aux propriétaires des immeubles à exproprier dont le domicile est connu d'après les renseignements qu'il a pu recueillir auprès du service du cadastre ou du conservateur des hypothèques ou par tout autre moyen. Ces dispositions n'imposent pas à l'expropriant de procéder à de nouvelles recherches lorsque la notification au domicile ainsi déterminé revient avec la mention (...) "n'habite pas à l'adresse indiquée". Dans ce cas, l'affichage en mairie se substitue régulièrement à la formalité de notification individuelle.

La société tente ici de faire une distinction entre les mentions NPAI et « destinataire inconnu à l'adresse », qui auraient des effets différents quant à la notification du dépôt de dossier, mais nous ne comprenons pas bien quelle serait cette différence, et une telle distinction nous paraît artificielle et sans objet. Ainsi, dans notre espèce, c'est l'affichage en mairie qui s'est substitué à la formalité de notification individuelle. Vous avez au dossier un certificat d'affichage du 15 juillet 2019, dont les mentions font foi jusqu'à preuve du contraire, indiquant un affichage à l'hôtel de ville de Bordeaux, à la cité municipale et à la mairie de quartier Bordeaux Sud entre le 14 juin 2019 et le 12 juillet 2019. La seule circonstance que ce certificat mentionne une liste de 111 propriétaires ne permet pas de considérer que cet affichage serait irrégulier. Par ailleurs, M. A..., adjoint au directeur des affaires juridiques, avait compétence pour signer un tel certificat d'affichage en vertu d'une délégation du maire du 13 mars 2019. Dans ces conditions, la procédure de notification est régulière et le moyen pourra être écarté.

4. En ce qui concerne la légalité interne de l'arrêté de cessibilité, la SCI invoque d'abord plusieurs exceptions d'illégalité.

Elle se prévaut d'abord, et nouvellement en appel, de l'exception d'illégalité du décret du 5 février 2009 délimitant le périmètre de l'opération d'intérêt national « Bordeaux Euratlantique ». Elle critique également, et de manière plus classique, par la voie de l'exception, la légalité de l'arrêté du 31 mars 2014 déclarant d'utilité publique les travaux de réalisation de la zone d'aménagement concerté « Bordeaux Saint-Jean Belcier ».

5. S'agissant d'abord du décret déclarant opération d'intérêt national l'opération « Bordeaux Euratlantique », vous devez d'abord vous demander s'il est possible d'en exciper l'illégalité.

5.1. D'abord, et contrairement à ce que soutient la société, ce dispositif n'a pas, selon nous, de caractère réglementaire. En effet, un décret déclarant une opération d'intérêt national a pour seul effet de rendre certaines règles applicables au périmètre de l'opération afin de donner à l'Etat des « moyens particuliers », en raison des enjeux de cette opération. Or, cela a été rappelé à de nombreuses reprises, l'acte qui délimite un périmètre dans lequel des règles spécifiques auront vocation à s'appliquer n'est pas un acte réglementaire, mais une décision d'espèce (cf ccls Matthieu Le Coq sur **CE, 20 juillet 2023, Société Clinique d'Occitanie, n° 467648, B** : *« l'arrêté qui se borne à délimiter des zones géographiques sans contenir de dispositions normatives n'a pas en lui-même un caractère réglementaire »* ; ou encore les ccls Rémi Decout-Paolini sur **CE, 10 mai 2017, Société ABH Investissement, n° 398736, B**).

Ainsi, à supposer qu'on considère que l'arrêté de cessibilité a été pris pour l'application du décret déclaration l'opération d'intérêt national, selon la logique des jurisprudences Okusun/Sodemel, ce dernier acte étant devenu définitif, il n'est plus possible le contester : en effet, **l'avis Mme C...**, précise que si l'exception d'illégalité d'un acte « base légale » peut être soulevée à tout moment lorsque cet acte est réglementaire, *« s'agissant d'un acte non réglementaire, l'exception n'est recevable que si l'acte n'est pas devenu définitif à la date à laquelle elle est invoquée, sauf dans le cas où, l'acte et la décision ultérieure constituant les éléments d'une même opération complexe, l'illégalité dont l'acte serait entaché peut être invoquée en dépit du caractère définitif de cet acte »*.

5.2. Cette option étant écartée, il faut donc vous demander, comme la société vous invite à le faire, si le décret de novembre 2009 et l'arrêté de cessibilité forment les éléments d'une opération complexe. Dans ce cas, alors même que cet acte non réglementaire est devenu définitif, il est possible à la société d'en exciper l'illégalité pour contester l'arrêté de cessibilité ultérieur.

Qu'est-ce qu'une opération complexe ? Selon le professeur B..., « il y a "opération complexe" lorsqu'une décision finale ne peut être prise qu'après intervention d'une ou de plusieurs décisions successives, spécialement prévues pour permettre la réalisation de l'opération dont la décision finale sera l'aboutissement ». Et la jurisprudence a pu définir une telle opération en précisant que la décision finale doit être la « *conséquence inéluctable* » des décisions en amont et celles-ci doivent avoir été « *spécialement prévues en vue de celle-là* » (voyez **CE, 17 décembre 2003, Centre national de la fonction publique territoriale, n° 253261, B**).

Afin de distinguer les critères permettant de qualifier différents actes comme faisant partie d'une opération complexe, vous pourrez vous référer au raisonnement qui a présidé dans les décisions **CE, 26 octobre 2012, Mme D...**, n° 346947, B et **CE, 10 mai 2017, Société ABH Investissement, n° 398736, B**, selon lesquelles l'acte de création d'une zone d'aménagement

différé (ZAD) ou l'acte instituant un droit de préemption urbain ne forment pas avec la décision individuelle de préemption une opération unique (il n'y a donc pas d'opération complexe). Dans ces deux situations, le critère déterminant était que la zone d'aménagement différent ou le droit de préemption constituent des outils d'aménagement, mais ne visent pas une opération d'aménagement en particulier.

On pourrait alors en déduire que, s'agissant des opérations d'intérêt national, le décret définissant la zone d'une opération d'intérêt national vise bien « une opération d'aménagement », et que c'est même son but premier puisque selon l'article L. 102-12 du code de l'urbanisme définit l'OIN comme « **Une opération d'aménagement qui répond à des enjeux d'une importance telle qu'elle nécessite une mobilisation de la collectivité nationale** ». Ici, il s'agirait donc de l'opération d'aménagement Euratlantique.

Toutefois, pour le cas particulier des OIN, il nous semble que la réalité est plus complexe. Certes, il existe un projet d'ensemble « Euratlantique », qui a été défini de manière très vaste, et pour lequel des règles particulières seront applicables, justement parce qu'il s'agit d'une opération d'intérêt national. Le but de définir une telle opération « d'intérêt national » est de réaliser des transferts de compétences, l'Etat reprenant la main sur un certain nombre de sujets, et de rendre certains articles du code de l'urbanisme applicables. Mais en réalité, à part déterminer le périmètre dans lequel ces particularités seront applicables, aucun projet ne se dessine au stade de l'OIN. C'est en quelque sorte une « coquille vide », dans laquelle des règles sont déterminées pour ensuite pouvoir mettre en œuvre des projets d'aménagement.

Il nous semble que les véritables opérations d'aménagement, d'un point de vue de la mise en œuvre concrète, se jouent au niveau des zones d'aménagement concerté qui ont été définies à l'intérieur du périmètre de l'opération d'intérêt national. D'ailleurs en ce sens, vous pouvez notamment voir la décision du **Conseil d'Etat, 28 juin 2019, n° 408117** dans laquelle il a été considéré que deux ZAC, créées dans le périmètre d'une même opération d'intérêt national « **constituent deux opérations pouvant être mises en œuvre de façon indépendante, disposant de leur finalité propre** ».

Dans ces conditions, la déclaration d'une opération d'intérêt national nous semble davantage, d'un point de vue concret, se rapprocher d'un outil d'aménagement que d'une véritable opération d'aménagement. Elle est une étape antérieure à cette opération, qui définit seulement les règles applicables, dans un périmètre donné, sans dessiner de projet très précis à ce stade. Et si elle s'apparente à un outil d'aménagement, nous pensons donc qu'elle doit en suivre le même régime dans la logique qui sous-tend la détermination de l'existence ou non d'une opération complexe.

Vous l'aurez compris, nous vous proposons de considérer que le décret définissant le périmètre de l'opération d'intérêt national Euratlantique ne forme pas avec l'arrêté de cessibilité du 25 mai 2020 une opération unique, qui permettrait de contester la légalité de cet acte de 2009, pourtant devenu définitif.

En conséquence, nous vous proposons d'écarter comme inopérants la série de moyens soulevés par la voie de l'exception à l'encontre de cet acte.

6. En revanche, il ne fait aucun doute que l'arrêté de cessibilité, l'acte déclaratif d'utilité publique sur le fondement duquel il a été pris et la ou les prorogations dont cet acte a éventuellement fait l'objet constituent les éléments d'une même opération complexe. Voyez en ce sens, en dernier lieu **CE, 4 août 2021, Commune de Mitry-Mory, n° 429800, B**. Ainsi, la

SCI peut contester, par la voie de l'exception, la légalité de l'arrêté du 31 mars 2014 portant déclaration d'utilité publique de la ZAC Saint-Jean Belcier.

6.1. D'abord, sur la composition du dossier soumis à enquête publique, la société fait valoir que l'estimation sommaire des acquisitions à réaliser, exigée par l'article R. 11-3 du code l'expropriation pour cause d'utilité publique, était insatisfaisante.

Il ressort des pièces du dossier que cette estimation sommaire a été précédée, ainsi que l'imposent les dispositions applicables en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, d'un avis du service des domaines, émis le 9 avril 2013. Contrairement à ce que la société soutient, rien au dossier ne permet de dire que ses parcelles, situées dans le secteur Carle Vernet, n'auraient pas été comprises dans le périmètre soumis à cet avis, qui se prononce de manière globale sur l'opération « ZAC Saint-Jean Belcier ». La seule mention que l'évaluation contenue dans cet avis du 9 avril 2013 correspond à la valeur vénale actuelle, et qu'une nouvelle consultation serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans un délai d'un an, qui est une formule habituelle, ne permet pas de dire que cet avis n'était pas pertinent en vue de fixer l'estimation sommaire et globale des acquisitions. Vous noterez d'ailleurs que l'enquête publique a été réalisée, de fait, moins d'un an après que cet avis a été émis. Par ailleurs, aucune disposition n'impose à l'administration à saisir de nouveau le service des domaines dans le cadre d'une expropriation : voyez en ce sens **CE, 3 février 2016, Bordeaux Métropole, n° 387140**.

Enfin, la seule circonstance que le juge de l'expropriation a substantiellement relevé en 2021 l'indemnité envisagée par l'établissement public au profit de la SCI n'est pas de nature à établir que l'appréciation sommaire des dépenses pour l'ensemble de la ZAC aurait été manifestement sous-évaluée : nous vous renvoyons à la même décision du CE **Bordeaux Métropole**, où la valeur estimée et la somme accordée par le juge de l'expropriation avait plus que doublé.

6.2. En outre, il ressort des pièces du dossier que le dossier soumis à enquête publique comportait des plans parcellaires et un état parcellaire identifiant les parcelles de la requérante comme incluses dans le projet. Aucun élément ne permet de considérer que ces éléments ne sont pas ceux qui figuraient à ce dossier.

6.3. La société soutient encore que l'étude d'impact n'était pas conforme aux exigences de l'article R. 122-5 du code de l'environnement, notamment en ce qui concerne l'analyse des effets cumulés du projet avec les autres projets connus.

En l'espèce, l'étude d'impact comporte une description détaillée du projet, qui informe suffisamment le public sur sa conception et ses dimensions. Contrairement à ce qui est soutenu, aucune disposition n'impose que le rapport qui a précédé la définition du périmètre de l'opération nationale au sein de laquelle la ZAC s'inscrit soit joint ou même cité. Quant aux effets cumulés des projets, trois projets sont identifiés (le réaménagement de l'espace Saint-Michel, une mûrissierie de bananes à proximité du marché d'intérêt national Brienne, et l'extension des lignes de tramways A, B et C). Le projet de pont Jean-Jacques Bosc (il s'agit du pont Simone Veil) a également été pris en compte, puisqu'il était considéré comme un indissociable de l'opération d'aménagement Saint-Jean Belcier. Contrairement à ce que soutiennent les requérants, l'étude ne se borne pas à analyser les impacts de la ZAC sur ces différents projets, mais prend bien en compte les effets cumulés de tous ces projets. Et il ne

ressort pas des pièces du dossier que d'autres projets, qui remplissaient les conditions fixées par l'article R. 122-5 du code de l'environnement, aurait dû figurer dans cette étude d'impact. En dernier lieu, la circonstance que le projet a ensuite évolué, à la suite de l'enquête publique, est sans incidence sur l'étude d'impact.

6.4. En ce qui concerne désormais l'avis de l'autorité environnementale, en vertu des principes rappelés dans la décision **CE, 6 décembre 2017, Association France Nature environnement, n° 400559, B**, il est nécessaire que l'autorité chargée de la consultation en matière environnementale dispose d'une autonomie, avec des moyens qui lui sont propres, par rapport à l'autorité compétente pour autoriser un projet ou en assurer la maîtrise d'ouvrage. En l'espèce, c'est l'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable, au niveau national, qui a émis un avis le 13 juin 2012 sur le projet. Cette autorité dispose d'une autonomie réelle à l'égard de la préfète de la Gironde, qui lui permettait de rendre un avis environnemental dans des conditions répondant aux exigences fixées par la directive européenne et la jurisprudence.

6.5. Nous en venons au débat sur l'utilité publique, qu'il convient d'apprécier selon la méthodologie rappelée dans la décision **CE, 19 octobre 2012, Commune de Levallois Perret, n° 343070, B** : contrôler successivement que l'opération répond à une finalité d'intérêt général, que l'expropriant n'était pas en mesure de la réaliser dans des conditions équivalentes sans recourir à l'expropriation et, enfin, 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 au regard de l'intérêt qu'elle présente.

Il résulte du document accompagnant l'arrêté déclarant le projet d'utilité publique que ce projet a notamment pour objet de tirer parti, à moyen et long termes, dans le quartier de la gare de Bordeaux, de l'arrivée de la ligne à grande vitesse afin de doter l'agglomération bordelaise d'un centre d'affaire au rayonnement national et européen ; comme l'a souligné le TA, ce projet a également pour but d'opérer la mutation des friches urbaines et ferroviaires, ainsi que la valorisation de terrains considérés comme sous-exploités pour développer un quartier offrant une mixité sociale et fonctionnelle, et de connecter ce nouveau quartier au reste de l'agglomération, de développer une offre de logement diversifiée *et de conforter les quartiers résidentiels existants*. Sur ce volet, l'objectif à terme est d'accueillir 7 500 résidents supplémentaires par rapport à 2014. L'intérêt général ne nous paraît pas vraiment douteux.

La société tente de contester cette notion d'utilité publique en se plaçant à l'échelle de ses parcelles expropriées. Mais l'intérêt de l'opération doit être apprécié au niveau global de l'opération en question (même s'il faut bien-sûr vérifier que les parcelles expropriées s'inscrivent bien dans ce projet). En outre, la circonstance que le secteur Carle Vernet ait d'abord été considéré, au niveau de l'étude d'impact, comme faisant partie des « tissus constitués » pour lesquels peu d'évolutions étaient prévues, est sans incidence sur l'intérêt général du projet dans sa globalité. De plus, rien n'empêchait au projet d'évoluer et de se dessiner de manière plus fine, notamment après l'enquête publique. Il ressort ainsi du rapport de la commission d'enquête que les expropriations portent seulement sur trois emplacements dont un secteur correspondant au triangle formé à l'angle du marché d'intérêt national (MIN) par les rues Beck, Vernet, Armagnac, lequel comporte quelques maisons basses encerclées par des voies de circulation, comme celles de la SCI requérante, qui doivent laisser place à un

nouveau carrefour urbain qualifié de crucial pour le projet et par un marché Bio MIN public, le reste du quartier Vernet étant pour sa part préservé et valorisé. Par ailleurs, ainsi que nous l'avons dit, le projet prévoit un plus grand développement d'une offre de logements diversifiée au sein d'un centre urbain densifié, ce qui permettra, avec 35% de logements sociaux, de contribuer au rééquilibrage de l'offre au sein de la ville de Bordeaux qui n'atteignait pas le seuil de 25% de logements sociaux fixé par l'article 55 de la loi SRU.

Il nous semble également que la SCI ne peut utilement se prévaloir des dispositions des articles L. 511-1 à L. 511-9 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, qui prévoient une procédure spécifique, et surtout dérogatoire, d'expropriation pour les immeubles « indignes ». A contrario, cela ne veut pas dire que des immeubles à vocation d'habitation ne pourraient pas, dans le cadre d'une procédure classique, être expropriés.

Enfin, on ne peut considérer que l'intérêt poursuivi par le projet serait purement d'ordre privé, comme le soutient la société. En effet, la circonstance que les biens de la SCI aient été revendus à une société d'HLM, déjà gestionnaire d'ensembles locatifs sociaux à proximité, et que celle-ci y prévoit la création de 50 logements familiaux ne suffit pas à démontrer que l'opération répondrait à des intérêts privés. Et nous pensons que c'est le cas alors même que d'autres parcelles ont été revendues à des promoteurs pour permettre le développement des surfaces à créer.

Concernant le contrôle de la nécessité de l'opération, qui est le 2^{ème} temps du raisonnement dicté par la jp **Commune de Levallois Perret**, il ressort de la jurisprudence que le contrôle de **la nécessité de l'expropriation** se limite en général à vérifier que le projet, pris dans le périmètre que lui a donné la collectivité, ne peut pas être réalisé en utilisant seulement des terrains lui appartenant déjà ; et que l'inclusion de telle ou telle parcelle dans ce périmètre ne peut être censurée par le juge que si elle est sans rapport avec l'opération (**voyez CE, 6 juillet 2016, Commune d'Achères, n° 371034, B**). Comme le soulignait le rapporteur public Xavier de Lesquen dans ses conclusions sous cette décision : « *le requérant ne peut utilement faire valoir, à ce stade, que tel aspect de l'opération pourrait être gommé, ou déplacé, alors même qu'il serait démontré que son utilité publique n'en serait pas affectée, en un mot qu'une autre opération aurait été possible* ».

Or, la société ne peut sérieusement faire valoir que ses parcelles abritaient déjà 4 habitations, alors que l'opération justifiant la déclaration d'utilité publique prévoit la création de 50 logements. Et elle ne peut donc utilement faire valoir, au regard de ce que nous venons de dire, que « les logements supplémentaires auraient pu être réalisés ailleurs », sans apporter d'ailleurs d'autre précision sur ce point.

Enfin, vous ne pourrez souscrire au raisonnement de la société qui fait valoir que le projet se fonde sur une logique d'opportunité plutôt que d'utilité (elle reprend son argumentation sur des logements qui existaient déjà : mais on ne peut sérieusement comparer l'existence de 4 logements et l'ambition d'en construire 50 pour dire qu'il s'agit d'une simple « opportunité »). Elle fait également valoir que ce projet aurait des effets négatifs sur la santé humaine, mais sans prendre la peine d'apporter de précisions suffisantes pour apprécier la portée de ce moyen. Au regard de ces éléments, vous pourrez admettre, et c'est le 3^{ème} temps du raisonnement **Commune de Levallois Perret** que les atteintes à la propriété privée, le coût financier et les

inconvenients que comporte l'opération ne sont pas excessifs au regard de l'intérêt qu'elle présente.

Nous vous proposons donc d'écarter le moyen tiré de l'illégalité de l'arrêté du 31 mars 2014 doit être écarté.

7. La SCI excipe également de **l'illégalité de l'arrêté du 13 février 2019 prorogeant de 5 ans la déclaration d'utilité publique** (dans le cadre de l'opération complexe).

7.1. M. Thierry Suquet, secrétaire général de la préfecture de la Gironde, était compétent pour signer cet arrêté puisqu'il bénéficiait, par un arrêté du 25 janvier 2019 régulièrement publié, d'une délégation de signature générale. Cette délégation n'avait pas besoin d'énumérer toutes les décisions concernées dès lors qu'elle se bornait à exclure certaines catégories de décisions.

7.2. L'article L. 121-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique fixe les conditions dans lesquelles il est possible de proroger les effets de la déclaration d'utilité publique. Dans sa décision du **13 mars 2019, Association Alsace Nature, n° 418994, B**, le CE a précisé son interprétation de cet article : la prorogation peut être décidée sans procéder à une nouvelle enquête publique, alors même que le contexte dans lequel s'inscrit l'opération aurait connu des évolutions significatives, sauf si les caractéristiques du projet sont **substantiellement modifiées**.

Selon la société des modifications substantielles seraient intervenues en raison, d'une part, du report de la branche Sud du projet de LGV se dirigeant vers l'Espagne, ainsi que le lancement du projet de la ZAC Garonne-Effeil, déclarée d'utilité publique en 2017. Mais, on ne voit pas bien en quoi le report du projet ferroviaire aurait des conséquences sur les caractéristiques du projet de la ZAC Saint-Jean Belcier... et la société requérante se garde d'ailleurs bien de nous le préciser. C'est également le cas du projet de la ZAC Garonne Effeil : on ne voit pas en quoi l'existence de ce projet aurait un impact sur le projet même de la ZAC Saint-Jean Belcier. Ainsi, le contexte dans lequel s'inscrit l'opération a connu des évolutions, mais aucun des deux événements avancés par la requérante (à savoir le report de la branche Sud de la LGV et la création de la ZAC Garonne-Effeil) ne viennent modifier les caractéristiques du projet en lui-même.

Par ailleurs, la requérante soutient également que le projet prorogé est substantiellement modifié d'un point de vue financier par rapport au projet dont l'utilité publique a initialement été déclarée. Elle produit à cet égard pour la première fois en appel le rapport de la Cour des comptes délibéré le 10 juin 2020 sur la gestion de l'établissement public Euratlantique pour les exercices 2013 à 2019. Si ce rapport fait état de la passation d'importantes provisions en 2015, 2016, 2017 et 2019 pour couvrir la revalorisation des coûts d'acquisitions due à la prise en compte par le juge de l'expropriation d'anticipations haussières du marché immobilier, il ne remet pas en cause la possibilité d'atteindre un bilan positif au terme des opérations de réalisation de la ZAC vers 2030, alors que la croissance des recettes a suivi celle des dépenses. Dans ces conditions, et en l'absence de modification substantielle démontrée du programme envisagé, cette actualisation des coûts ne constituait pas une modification substantielle de nature à nécessiter une nouvelle enquête publique.

7.3. La société se prévaut également de l'article L. 122-4 du code de l'environnement selon lequel « *III.- Font l'objet d'une évaluation environnementale systématique ou après examen au cas par cas par l'autorité environnementale : (...) 3° Les modifications des plans et programmes (...) si elles sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement* ». Elle n'apporte toutefois aucun élément permettant de caractériser, à la date de l'arrêté de prolongation, des modifications qui étaient susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement et auraient justifié qu'une nouvelle étude environnementale soit conduite avant que la déclaration d'utilité publique soit prorogée.

7.4. Enfin, sur cet arrêté de prorogation, la SCI soutient que la durée de prorogation de 5 ans est excessive.

La décision **CE, 24 novembre 2004, Commune de Veigne, n° 249464, B** précise que le juge de l'excès de pouvoir exerce un contrôle normal sur la durée retenue par le pouvoir réglementaire pour proroger les effets de la décision déclarant certains travaux d'utilité publique. Mais cette décision du CE concernait un décret en Conseil d'Etat, qui, par dérogation aux dispositions de l'article L. 121-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, prorogait la déclaration d'utilité publique pour une durée supérieure à 5 ans.

Ici, on se situe dans la durée, certes maximale, autorisée par cet article. Et au regard de l'importance du projet, et en tenant compte de ce que des acquisitions amiables ont été recherchées en priorité, il nous semble que cette durée de cinq années pouvait tout à fait s'envisager, et n'était pas, en tout état de cause, entachée d'erreur d'appréciation.

Vous en concluez que l'arrêté de prorogation de la DUP n'était pas illégal, et que ce moyen doit par conséquent être écarté.

8. Enfin, concernant le contenu de l'arrêté de cessibilité :

8.1. Si la société entend revenir, à ce stade, sur l'utilité publique de l'opération, vous pourrez écarter ce moyen pour les mêmes motifs que ceux retenus précédemment concernant l'arrêté de déclaration d'utilité publique.

8.2. Enfin, contrairement à ce que soutient la société, l'article L. 132-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique n'implique pas qu'il soit expressément mentionné, dans l'arrêté de cessibilité, qu'aucun droit réel immobilier n'est concerné quand c'est effectivement le cas. Ainsi, en l'absence de mentions concernant de tels droits, l'arrêté n'a pas entendu permettre l'expropriation de droits réels immobiliers, et le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions de l'article L. 132-1 par défaut de précision devra donc être écarté.

PCMNC donc au rejet de la requête.