



## Conseil d'État

### N° 304928

Inédit au recueil Lebon

**1ère sous-section jugeant seule**

M. Arrighi de Casanova, président  
M. Alain Boulanger, rapporteur  
Mlle Courrèges Anne, commissaire du gouvernement  
SCP DIDIER, PINET ; SCP DE CHAISEMARTIN, COURJON, avocats

**lecture du vendredi 25 septembre 2009**

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

Vu le pourvoi sommaire et le mémoire complémentaire, enregistrés les 19 avril et 19 juillet 2007 au secrétariat du contentieux du Conseil d'Etat, présentés pour M. et Mme Denis A, demeurant ..., M. et Mme Gérard C, demeurant ..., M. et Mme Jean-Paul B, demeurant ..., l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE PARTICULIERE DU DOMAINE DES BIRDIES, dont le siège est 12, allée de l'Etiquette à Vauréal (95490) et l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE PARTICULIERE DU DOMAINE DES EAGLES, dont le siège est 5, clos de l'Approche à Vauréal (95490) ; M. et Mme A et autres demandent au Conseil d'Etat :

1°) d'annuler l'arrêt du 8 février 2007 de la cour administrative d'appel de Versailles en tant que, par ses articles 1er, 2 et 3, il a, en premier lieu, annulé le jugement du 17 décembre 2002 du tribunal administratif de Versailles en tant que ce jugement annule l'avenant n° 3 du 25 janvier 2001 modifiant le cahier des charges du 4 novembre 1986 conclu entre l'Etablissement public d'aménagement de la ville nouvelle de Cergy-Pontoise et la société Bréguet Habitat Ile-de-France et la décision du 26 janvier 2001 par laquelle le préfet du Val-d'Oise a approuvé ledit avenant, en deuxième lieu, rejeté leur demande tendant à l'annulation de ces actes et, en troisième lieu, mis à leur charge un versement au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

2°) de mettre à la charge de l'Etat, de la SCI Golf et Loisir, de la SA JS Promotion et de la SCVV Federal Saint-Andrews, solidairement, le versement aux requérants de la somme globale de 5 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

Vu les autres pièces du dossier ;

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

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le code de justice administrative ;

Après avoir entendu en séance publique :

- le rapport de M. Alain Boulanger, chargé des fonctions de Maître des requêtes,
- les observations de la SCP Didier, Pinet, avocat de M. et Mme A et autres et de la SCP de Chaisemartin, Courjon, avocat de la SCI Golf et Loisir et de la SA JS Promotion,
- les conclusions de Mlle Anne Courrèges, rapporteur public ;

La parole ayant été à nouveau donnée à la SCP Didier, Pinet, avocat de M. et Mme A et autres et à la SCP de Chaisemartin, Courjon, avocat de la SCI Golf et Loisir et de la SA JS Promotion ;

Considérant qu'il ressort des pièces du dossier soumis aux juges du fond que le cahier des charges signé le 4 novembre 1986 entre l'établissement public d'aménagement de la ville nouvelle de Cergy-Pontoise et la société Bréguet Habitat Ile-de-France et relatif aux conditions générales de la cession à cette société de

terrains expropriés pour cause d'utilité publique et situés dans trois zones d'aménagement concerté dénommées Vauréal , Sainte-Apolline et Moulin-à-Vent prévoyait une première phase d'aménagement ayant pour objet la réalisation d'un golf de neuf trous et d'un programme immobilier de maisons individuelles réparties en cinq domaines et mentionnait une réserve foncière pour un équipement hôtelier futur ; qu'un avenant n° 3 à ce cahier des charges, signé le 25 janvier 2001, a autorisé la société Groupe de Cervaucour, qui avait acquis les actifs et les terrains correspondants de la société de gestion du golf, filiale du groupe Bréguet, par un jugement d'adjudication du 2 juillet 1998 faisant suite au placement en redressement judiciaire de ce groupe, et au droit de laquelle vient la SCI Golf et Loisir, à construire en lieu et place de l'hôtel initialement prévu un lotissement de dix-neuf maisons individuelles ; que, par un jugement du 17 décembre 2002, le tribunal administratif de Cergy-Pontoise a annulé l'avenant n° 3 et l'arrêté du préfet du Val-d'Oise du 26 janvier 2001 approuvant cet avenant, ainsi que deux permis de construire délivrés le 14 mai 2001 pour la construction des dix-neuf maisons individuelles ; que la cour administrative d'appel de Versailles, par l'arrêt attaqué, a confirmé l'illégalité des permis de construire, mais annulé ce jugement en tant qu'il a annulé l'avenant n° 3 et la décision d'approbation du préfet ;

En ce qui concerne la qualité de la société Groupe de Cervaucour pour signer l'avenant litigieux :

Considérant, en premier lieu, que si les requérants soutiennent que la cession des terrains opérée par le jugement d'adjudication du 2 juillet 1998 est nulle en ce qu'elle méconnaît les articles L. 21-1 et L. 21-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et l'article 10 du cahier des charges du 4 novembre 1986, ce cahier des charges et ses avenants n'ayant été ni joints au jugement d'adjudication ni reproduits par lui, ces moyens sont, à supposer que cette nullité puisse être utilement invoquée devant le juge administratif, nouveaux en cassation et, n'étant pas d'ordre public, ne sont pas recevables ;

Considérant, en deuxième lieu, qu'en estimant qu'il résulte des termes mêmes de l'avenant litigieux que l'établissement public d'aménagement de la ville nouvelle de Cergy-Pontoise a entendu conférer à la société Groupe de Cervaucour, devenue propriétaire des terrains, les droits et obligations de l'aménageur résultant du cahier des charges du 4 novembre 1986 et que, par suite, c'est à tort que le tribunal administratif a estimé que la société Groupe de Cervaucour ne pouvait tenir du transfert de la propriété des terrains de la société de gestion du golf de Cergy-Pontoise qualité pour signer cet avenant, la cour administrative d'appel de Versailles n'a pas dénaturé les pièces du dossier ni commis d'erreur de droit ;

Considérant, enfin, que la question de la qualité de la société Groupe de Cervaucour et celle de la portée de l'avenant n° 3 étant débattues devant elle, la cour administrative d'appel de Versailles n'a, en se prononçant comme il vient d'être indiqué, pas méconnu le caractère contradictoire de la procédure ni les dispositions de l'article R. 611-7 du code de justice administrative ;

En ce qui concerne l'achèvement de la première phase de l'opération d'aménagement :

Considérant, en premier lieu, qu'en relevant que l'équipement hôtelier à édifier sur la réserve foncière prévue par le cahier des charges du 4 novembre 1986 selon les termes d'un avenant du 6 novembre 1992 n'était pas réalisé le 25 janvier 2001, date de signature de l'avenant n° 3, pour en déduire que c'est à tort que le tribunal administratif a estimé que la première phase d'aménagement était totalement achevée en 2001, la cour administrative d'appel de Versailles n'a pas dénaturé les pièces du dossier ni commis d'erreur de droit ;

Considérant, en second lieu, que si les requérants soutiennent que l'aménagement et la vente des terrains des cinq domaines, qui étaient effectifs à la date de signature de l'avenant, impliquaient nécessairement l'achèvement préalable de l'ensemble de l'opération d'aménagement par application des dispositions du cahier des charges du 4 novembre 1986, telle n'est pas la portée de ces dispositions, dès lors notamment que l'article 8 de ce cahier des charges rend possible une cession des terrains avant l'achèvement complet des travaux avec l'accord exprès du vendeur et qu'un cahier particulier des charges de cession, annexé aux actes de cession, a précisé, pour chacun des cinq domaines, les conditions dans lesquelles l'acquéreur était autorisé à céder les terrains ; qu'ainsi, en jugeant que la circonstance que les terrains des cinq domaines aient été aménagés et vendus était sans incidence sur l'achèvement complet de l'opération d'aménagement, la cour administrative d'appel de Versailles, dont la motivation est sur ce point exempte de contradiction, n'a pas non plus dénaturé les pièces du dossier ni commis d'erreur de droit ;

En ce qui concerne la légalité de la substitution de lotissements au projet hôtelier :

Considérant qu'aucun texte ni aucun principe n'a pour effet d'interdire toute évolution du programme d'aménagement de terrains acquis par voie d'expropriation pour cause d'utilité publique ; qu'il ressort des pièces du dossier soumis aux juges du fond que l'arrêté préfectoral du 22 juin 1973 autorisant l'établissement public d'aménagement de la ville nouvelle de Cergy-Pontoise à acquérir par voie d'expropriation des immeubles nus ou bâtis sur le territoire de la commune de Courdimanche, où se situent les projets de lotissement litigieux, indique seulement que la déclaration d'utilité publique a pour objet la réalisation de la ville nouvelle de Cergy-Pontoise ; qu'ainsi, en jugeant que la seule circonstance que l'avenant litigieux a pour objet de substituer au projet d'équipement hôtelier initialement prévu un programme immobilier de dix-neuf maisons individuelles n'était pas de nature à établir l'illégalité de cet avenant, la cour administrative d'appel de Versailles n'a pas commis d'erreur de droit ;

En ce qui concerne la légalité du plan d'aménagement de zone de la ZAC Sainte-Apolline et des déclarations d'utilité publique des acquisitions nécessaires à l'opération d'aménagement et la compatibilité entre l'avenant

du 25 janvier 2001 et le schéma directeur de la ville de Cergy-Pontoise :

Considérant qu'en application de l'article R. 122-27 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction applicable à la date de la décision attaquée, doivent être compatibles avec les schémas directeurs, les plans d'occupation des sols, les plans d'aménagement des zones d'aménagement concerté, les projets d'acquisitions foncières des collectivités publiques, des établissements publics ou de leurs concessionnaires et les grands travaux d'équipement ;

Considérant, en premier lieu, que, pour apprécier cette compatibilité, le juge peut notamment prendre en compte la situation et la superficie des terrains concernés par une éventuelle incompatibilité ; qu'ainsi, en écartant l'exception d'illégalité du plan d'aménagement de la ZAC Sainte-Apolline au motif que le classement en zone UC par ce plan de certains terrains inclus dans la zone d'espaces paysagers protégée par le schéma directeur de la ville de Cergy-Pontoise ne saurait être regardé, compte tenu de la localisation en lisière de la zone protégée et de la faible superficie de ces terrains, comme remettant en cause les options fondamentales et la destination générale des sols prévues par le schéma directeur, la cour administrative d'appel de Versailles n'a, en tout état de cause, pas commis d'erreur de droit ;

Considérant, en deuxième lieu, que la cour administrative d'appel de Versailles n'a pas commis d'erreur de droit en écartant en tout état de cause le moyen tiré par la voie de l'exception de l'illégalité des décisions déclarant d'utilité publique l'acquisition des terrains nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement au regard du schéma directeur de la ville de Cergy-Pontoise, ce document d'urbanisme étant postérieur aux déclarations d'utilité publique ;

Considérant, enfin, que les cahiers des charges de cession ne figurent pas dans la liste limitative des documents qui doivent être compatibles avec le schéma directeur aux termes des dispositions mentionnées ci-dessus de l'article R. 122-27 du code de l'urbanisme ; que, par suite, la cour administrative d'appel de Versailles n'a pas commis d'erreur de droit en jugeant que le moyen tiré de la méconnaissance du schéma directeur de la ville de Cergy-Pontoise ne pouvait être utilement invoqué à l'encontre de l'avenant litigieux ;

Considérant qu'il résulte de tout ce qui précède que M. et Mme A et autres ne sont pas fondés à demander l'annulation de l'arrêt de la cour administrative d'appel de Versailles du 8 février 2007, lequel est suffisamment motivé ; que leurs conclusions présentées au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ne peuvent, par suite, qu'être rejetées ; qu'il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge respectivement de M. et Mme A, de M. et Mme C, de M. et Mme B, de l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE PARTICULIERE DU DOMAINE DES BIRDIES et de l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE PARTICULIERE DU DOMAINE DES EAGLES le versement à la SCI Golf et Loisir de la somme de 600 euros chacun à ce titre ; qu'il n'y a pas lieu, en revanche, de faire droit à ces mêmes conclusions en tant qu'elles émanent de la société JS Promotion ;

#### D E C I D E :

-----  
Article 1er : Le pourvoi de M. et Mme A et autres est rejeté.

Article 2 : M. et Mme A, M. et Mme C, M. et Mme B, l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE PARTICULIERE DU DOMAINE DES BIRDIES et l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE PARTICULIERE DU DOMAINE DES EAGLES verseront chacun, à la SCI Golf et Loisir, la somme de 600 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Les conclusions de la société JS Promotion au titre de l'article L.761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 4 : La présente décision sera notifiée à M. et Mme Denis A, premiers requérants dénommés, à l'Etablissement public d'aménagement de la ville nouvelle de Cergy-Pontoise, à la SCI Golf et Loisir, à la société JS Promotion et au ministre d'Etat, ministre de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer. Les autres requérants seront informés de la présente décision par la SCP Didier, Pinet, avocat au Conseil d'Etat et à la Cour de cassation, qui les représente devant le Conseil d'Etat.