



N° 1100064-2

06/05/11

TRIBUNAL ADMINISTRATIF

DE GRENOBLE

MEMOIRE EN REPLIQUE

POUR :

**La COMMUNE DE ROYBON**, prise en la personne de son Maire en exercice, domicilié en cette qualité à l'Hôtel de Ville, sise au 38, rue de la Mairie 38940 ROYBON,

*Ayant pour avocats*

*Maîtres Frédéric LEVY et David GUILLOT  
Cabinet DS Avocats  
Avocat au Barreau de Paris  
46 rue de Bassano – 75008 Paris  
Tél : 01.53.67.50.00 – Fax : 01.53.67.50.01*

CONTRE :

**1- L'ASSOCIATION POUR LES CHAMBARAN SANS CENTER PARCS**, association de la Loi 1901, dont le siège se trouve chez Monsieur René Meynier au 1910, route Verne à ROYBON, représentée par son Président, Monsieur Stéphane PERON, faisant élection de domicile audit siège,

**2- Monsieur Dominique LAMBERT** demeurant 801 route de la Verne, lieudit « La Robinière » 38940 ROYBON

*Ayant pour avocat*

*Maître Sandrine FIAT,  
CDMF Avocats  
Avocat au Barreau de Grenoble  
7, place Firmin Gautier – 38000 GRENOBLE  
Tél : 04.76.48.89.89 - Télécopie : 04.76.48.89.99*

**En présence de :**

**1- La SNC ROYBON COTTAGES,**

Représentée par ses gérants, Pierre & Vacances Conseil Immobilier, CP PROG HOLDING et Pierre & Vacances Développement SA

**1- La SNC ROYBON EQUIPEMENTS**

Représentée par ses gérants, Pierre & Vacances Conseil Immobilier, Center Parcs Europe N.V. et Pierre & Vacances Développement SA

*Ayant pour avocat*

*Maître Isabelle CASSIN,  
Genesis Avocats  
Avocat au Barreau de Paris  
64, rue de Miromesnil – 75008 Paris  
Tel. : 01.56.59.42.53 – Télécopie : 01.56.59.42.54*

**EXPOSE DES FAITS**

---

- I. Pour ce qui concerne l'exposé des faits, la commune de Roybon s'en rapporte à ses précédentes écritures.

## **DISCUSSION**

---

- II. A l'appui de leur mémoire en réponse n°1, les requérants contestent :
- d'une part, la fin de non recevoir tirée de leur irrecevabilité à agir dans le cadre de la présente instance,
  - d'autre part, la recevabilité des conclusions en défense prises par la commune de Roybon.

### **SUR LA RECEVABILITE DE LA REQUETE**

- III. Les requérants ne contestent nullement l'irrecevabilité de l'association au regard de la date de dépôt de ses statuts en préfecture, intervenu postérieurement à l'affichage en mairie de la demande de permis de construire.

Aussi, sont-ils réputés avoir acquiescé à cette fin de non recevoir.

Pour ce qui concerne l'intérêt à agir de Monsieur Dominique Lambert, les requérants soutiennent désormais que « *tout habitant de la commune* » serait susceptible de se voir reconnaître un tel intérêt au regard de l'importance du projet.

Or la seule qualité d'habitant d'une commune ne confère pas un intérêt à agir suffisant (CE, 22 octobre 1986, union départementale des consommateurs des Bouches du Rhône, req. n°50.893 et n°50.894), ni celle de contribuable communal (CE, 11 septembre 1995, Monsieur Serge Joli, req. n°126.329) ou encore celle d'automobiliste, usager de la voie au bord de laquelle doit être implantée la construction (CE, 18 avril 1984, société Elf-Union, req. n°196.67).

Dans l'arrêt susvisé de 1986, le Conseil d'Etat relève que l'ensemble immobilier dont la construction a été autorisée ne se trouvait pas à proximité de l'immeuble que le requérant habite ; que dès lors ce dernier ne pouvait se retrancher derrière sa qualité d'habitant, ce que tente de faire Monsieur Lambert.

Ainsi, la qualité d'habitant de Roybon ne saurait être invoquée, ni celle d'ailleurs de propriétaire de parcelles situées à proximité, dès lors que celles-ci sont séparées du projet par d'importants boisements.

Il n'est à cet égard pas contesté par les requérants que le projet de Center Parcs n'est pas visible depuis l'extérieur, en particulier depuis la résidence de Monsieur Lambert.

La notice de présentation du projet, annexée au dossier de demande de permis de construire, indique que « le site présente de très rares points de vues sur la campagne environnante. On perçoit depuis la pinède sur le Sud-Ouest du site une vue sur la Vallée de Roybon. Hormis ce point, il n'y a pas d'autre endroit où l'on aperçoit l'extérieur... » (Notice, page 8, pièce n° 1, déjà communiquée).

La seule circonstance que Monsieur Lambert demeurerait le long de la route départementale D20F, qu'il serait propriétaire de parcelles situées de part et d'autre de cette voie ou encore qu'il serait usager de cette voie ne lui confère pas un intérêt à agir suffisant.

Rappelons enfin que parmi les critères retenus par le juge figure celui de la distance entre le lieu d'habitation du requérant et le projet, qui en l'espèce est supérieure à 1 000 mètres.

Au regard des caractéristiques du projet de Center Parcs, fortement intégré à son environnement, pour lequel les auteurs ont porté une attention toute particulière à la topographie du terrain et à l'aspect extérieur, l'intérêt à agir de Monsieur Lambert n'est pas établi.

La requête est immanquablement entachée d'irrecevabilité.

#### **SUR LA RECEVABILITE DES CONCLUSIONS DE LA COMMUNE**

- IV. L'exposante verse au dossier la délibération n° 21/08 du 4 avril 2008 par laquelle le conseil municipal de Roybon a délégué au Maire, pour la durée de son mandat, la compétence pour « *défendre la commune dans les actions intentées contre elle (...) devant toutes les juridictions* » (**pièce n°14**).

Cette délibération a été affichée le 7 avril 2008 et transmise en préfecture de l'Isère le 9 avril suivant.

Aussi, la commune de Roybon pouvait-elle valablement, en la personne de son maire en exercice, Monsieur Marcel Bachasson, prendre des conclusions en défense.

Cette fin de non recevoir sera rejetée.

## SUR LE FOND

- V. Les requérants persistent dans leur argumentation initiale, alors pourtant que l'exposante y a apporté les justifications pertinentes et soulèvent plusieurs moyens nouveaux, tirés de la violation des règles de division préalable, des dispositions de l'article 2 applicables en zone AUt et de la méconnaissance des dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

Ces développements justifient les observations en réplique qui suivent :

## SUR LA LEGALITE EXTERNE

- VI. Les requérants soutiennent à nouveau que le permis de construire ne pouvait être délivré en l'absence de l'autorisation prévue au titre des équipements commerciaux.

Ils invoquent ni plus ni moins la « *création d'un véritable centre commercial* » à l'intérieur du projet de Center Parcs.

Cette allégation est totalement infondée.

Ainsi que l'exposante l'a fait valoir, l'analyse des pièces du dossier fait apparaître que la surface totale des magasins de commerce de détails est inférieure au seuil de 1 000 m<sup>2</sup>.

Si l'on additionne la surface de vente cumulée de la supérette, de la boutique et de la boulangerie, on obtient une surface d'environ 740 m<sup>2</sup>, ce qui est d'ailleurs admis par les requérants.

Il est constant que les surfaces de restauration n'entrent pas dans le champ d'application des dispositions susvisées.

En conséquence, le permis de construire n'est nullement affecté par le vice de procédure dénoncé par les requérants.

Le moyen sera donc rejeté.

- VII. Les requérants font désormais grief au maire d'avoir délivré le permis de construire en méconnaissance des règles relatives à la division préalable du terrain.

Or, le dossier du pétitionnaire, pourtant communiqué aux requérants, fait apparaître, à la date du 7 janvier 2010, la communication de pièces complémentaires, parmi lesquelles :

- un plan de division à l'échelle 1/2500, référencé PC 32-1,
- le projet des statuts de l'Association Foncière Urbaine Libre dite du « Domaine de la forêt de Chambaran », référencé PC 32-2.

Il est observé que ces pièces ont été transmises par les SNC ROYBON COTTAGES et ROYBON EQUIPEMENTS dans le cadre de leur mémoire en réplique.

Le moyen manque par conséquent en fait.

#### **SUR LA LEGALITE INTERNE**

- VIII. Les requérants persistent à considérer que le permis de construire méconnaîtrait les dispositions des articles 3 et 4 du règlement d'urbanisme applicables en zone AUt.

Pour ce qui concerne les eaux usées, l'exposante a versé au débat l'ensemble des justifications qu'il était possible d'apporter en terme de desserte et de traitement (pièces n° 9 à 13), justifiant ainsi que les conditions prévues au règlement du PLU étaient réunies pour ouvrir à l'urbanisation les terrains concernés par le projet de Center Parcs.

Désormais, les requérants s'insurgent contre l'absence d'ordre des services délivré pour la constitution du réseau de distribution d'eau potable.

Or, l'article 2 du règlement ne pose aucune exigence de la sorte pour ce qui concerne l'adduction en eau potable, mais uniquement pour la collecte et le traitement des eaux usées.

Le moyen est donc immanquablement voué au rejet.

- IX. subsidiairement, l'exposante a produit dans ses précédentes écritures le protocole global d'équipement en eau et en assainissement signé avec les acteurs publics impliqués dans le projet de Center Parcs (pièce n°8), auquel font d'ailleurs référence les requérants.

Il en découle que la restructuration du réseau d'eau potable a été engagée par le Syndicat Intercommunal des Eaux de la Galaure et que le calendrier de réalisation prévu au protocole prévoit **la livraison du réseau d'adduction d'eau potable en juillet 2012** (page 21).

Ainsi que le relèvent fort justement les sociétés bénéficiaires du permis de construire dans leur mémoire en réplique, ce calendrier est parfaitement compatible avec les prévisions d'ouverture du Center Parcs au printemps 2013.

De plus fort, le moyen ne pourra qu'être rejeté.

- IX. Un moyen nouveau tiré de la violation de l'article AUt 2 du règlement d'urbanisme est soulevé par les requérants.

Ainsi, les constructions autorisées devraient être considérées comme des résidences secondaires s'inscrivant dans le cadre d'une opération immobilière « *haut de gamme* » dont la réalisation n'est pas expressément prévue par le règlement du PLU.

Il ressort cependant des pièces du dossier qu'une attestation de conformité aux normes de classement trois étoiles avec des résidences de tourisme a été délivrée par le préfet de l'Isère le 29 juin 2010 (**Pièce n°16**).

Cette attestation est visée par l'arrêté de permis de construire.

Il n'est pas sérieusement établi par les requérants que le projet ne serait pas prévu pour un hébergement touristique de résidence de tourisme.

Le moyen manque par conséquent en fait.

- X. Vraisemblablement peu convaincus par leur propre argumentation selon laquelle le projet méconnaîtrait les dispositions de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, les requérants invoquent désormais une prétendue violation des dispositions de l'article R111-2.

*« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique et du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations »* (code de l'urbanisme, article R.111-2)

Le juge administratif exerce un contrôle restreint, limité à l'erreur manifeste d'appréciation.

Or, en l'espèce, le risque pour les usagers de la RD20f résultant d'une modification supposée des habitudes de passage de la grande faune, n'est pas établie.

Certes, l'étude d'impact indique que « *la présence d'animaux dans un couloir de moins d'un kilomètre de large entre le projet et la route départementale RD20 est susceptible d'augmenter les risques accidentogènes sur la route* » (Pièce n° 15, page 234).

Toutefois, les auteurs de l'étude précisent immédiatement que « *ces impacts sont en l'état actuel difficiles à évaluer, les flux d'animaux n'étant pas quantifiés ni quantifiables et pouvant être modifiés par le projet lui-même* ».

En conséquence, le risque est très indirect et n'est pas avéré avec certitude.

Pour autant, ce risque n'a pas été négligé par les auteurs du projet.

Au contraire, le tracé de la clôture litigieuse a fait l'objet d'une réflexion spécifique et a été adapté pour réduire à son minimum le risque.

Il ressort ainsi de l'étude d'impact que les accès ne seront pas clôturés au Nord/Ouest du projet, « *évitant l'effet de goulot d'étranglement avec le parc à gibiers au niveau de la route départementale RD20* », ce qu'omettent de préciser les requérants en opérant une citation partielle (et partielle) de l'étude d'impact.

Par conséquent, le maire a pu délivrer le permis de construire sans commettre d'erreur manifeste d'appréciation.

**PAR CES MOTIFS**, et tous autres à produire, déduire ou suppléer, au besoin même d'office, la Commune de Roybon conclut au bénéfice de ses précédentes écritures.

Fait à Paris, le 6 mai 2011

**DS Avocats**  
Avocat à la Cour  
46, rue de Bassano - 75008 PARIS  
Tél. : 01 53 67 50 00 - Fax : 01 53 67 50 01  
Toque TO 700



## **BORDEREAU DE PIECES COMMUNIQUEES**

- Pièce n° 1 : arrêté de permis de construire du 27 juillet 2010, accompagné d'extraits du dossier du pétitionnaire :
- formulaire
  - liste des pièces
  - notice descriptive d'insertion (PC6), ainsi que les documents graphiques et photographiques d'insertion
  - vues perspectives n° 1, 2 et 3 – centre village
  - photographies situant le paysage proche (PC 7) et lointain (PC8)
  - Etude d'impact
- Pièce n° 2 : courrier du 18 novembre 2010 rejetant le recours gracieux ;
- Pièce n° 3 : attestation d'affichage du dépôt de la demande de permis de construire, accompagné de l'avis de dépôt mentionnant les dates d'affichage et de retrait d'affichage ;
- Pièce n° 4 : plan cadastral repérant le domicile du requérant et les distances en différents points du projet
- Pièce n° 5 : photographie aérienne du site
- Pièce n° 6 : mémoire en défense de la commune de Roybon dans le cadre de la procédure n° 1001094-2
- Pièce n° 7 : règlement du PLU de Roybon applicable en zone AUf
- Pièce n° 8 : protocole global d'équipement en eau et assainissement
- Pièce n° 9 : acte d'engagement des entreprises Degremont, Degremont Service et Mauro choisies par le SIVOM pour réaliser la station d'épuration
- Pièce n° 10 : arrêté de permis de construire du 23 juillet 2010 portant sur la station d'épuration
- Pièce n° 11 : ordre de service du SIVOM du 26 juillet 2010
- Pièce n° 12 : ordre de service du SIEG du 12 juillet 2010
- Pièce n° 13 : Courrier du président du SIVOM du 24 février 2011 accompagné d'une note de synthèse actualisée du projet d'avancement de la station d'épuration

Pièce n°14 : Délibération n°21/2008 du 4 avril 2008 portant délégation de compétence au maire

Pièce n°15 : Etude d'impact datée du 5 janvier 2010 référencée PC 11 (se substituant à l'étude d'impact précédemment communiquée)

Pièce n°16 : Certificat de conformité pour une résidence de tourisme 3\*