

CDMF – AVOCATS
CAILLAT DAY DALMAS DREYFUS MEDINA FIAT PONCIN

DENIS DREYFUS
Droit immobilier
Droit pénal
Ancien Bâtonnier
JEAN-LUC MEDINA
Bâtonnier de l'Ordre
SANDRINE FIAT
Droit public
Droit de l'urbanisme
FREDERIC PONCIN
Avocats Associés

LAURE ALVINERIE-BRAS
EMILIE LECOMTE
MARIE-CATHERINE CALDARA
FANNY COHEN
SARAH TISSOT
LOUISE HAREL
LEILA BADAOU
SOLENE ROYON
Avocats

HUBERT CAILLAT
Ancien Bâtonnier
JACQUES DAY
MICHEL DALMAS
Consultant
Avocats Honoraires Fondateurs

7, PLACE FIRMIN GAUTIER
(EUROPOLE) - B.P 476
38000 GRENOBLE CEDEX
TEL: 04.76.48.89.89
FAX: 04.76. 48.89.99
cdmf@cdmf-avocats.com
www.cdmf-avocats.fr

COMMUNE DE ROYBON
38 rue de la Mairie
38940 ROYBON

GRENOBLE, le 22 septembre 2010

LRAR N°1A 041 708 3151 8

Nos Réf. : ASSOCIATION POUR LES CHAMBARAN SANS CENTER PARCS
300707 - SF /FP /MC

Monsieur le Maire,

En ma qualité de Conseil de l'association POUR LES CHAMBARAN SANS CENTER PARCS et de Monsieur Dominique LAMBERT demeurant 801 route de la Verne, lieu-dit "La Robinière" à ROYBON, j'ai l'honneur de former un recours gracieux tendant au retrait de votre arrêté, en date du 27 juillet 2010, par lequel vous avez accordé un permis de construire n ° PC.038.347.09.20009 à la SNC ROYBON EQUIPEMENTS et à la SNC ROYBON COTTAGES pour la réalisation d'un ensemble d'équipements et d'hébergements de loisirs correspondant à une résidence de tourisme dans laquelle est prévue la réalisation de 1.021 constructions individuelles et d'un centre touristique-commercial dénommé « espace Aqualudique ».

Il m'apparaît à l'examen des pièces en ma possession que ce permis de construire est en effet entaché d'illégalités de nature à justifier son retrait.

En effet :

1- La délivrance du permis de construire n'a été rendue possible qu'à la faveur de la révision simplifiée du PLU adoptée par délibération du Conseil Municipal en date du 3 mai 2010.

Or, cette révision simplifiée du PLU est elle-même illégale, et a d'ailleurs fait l'objet d'un recours devant la Juridiction Administrative.

L'illégalité qui affecte cette révision simplifiée doit conduire à examiner la légalité du permis de construire au regard des dispositions du règlement d'urbanisme antérieurement en vigueur

c'est-à-dire le PLU adopté en décembre 2007 lequel classe l'intégralité du terrain d'assiette dans une zone naturelle et forestière N totalelement inconstructible.

Dans ces conditions, le permis de construire ne pouvait être légalement délivré sans méconnaître les dispositions du PLU applicables au terrain.

2- En tout état de cause, le permis de construire accordé méconnaît les dispositions du règlement du PLU applicables à la zone AUt résultant de la révision simplifiée du PLU du 3 mai 2010.

En effet, l'article R. 123-6 du Code de l'Urbanisme définit les zones à urbaniser comme des secteurs à caractère naturel destinés à être ouvert à l'urbanisation, leur ouverture dépendant étroitement de la desserte et de la capacité des réseaux à satisfaire les besoins générés par l'opération. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, l'ouverture de l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

Au cas présent, le caractère de la zone AUt du PLU approuvé le 3 mai 2010 dispose expressément que l'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée par la réalisation des équipements définis par le présent règlement et par le respect des orientations d'aménagement, tout en précisant que l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUt est conditionnée par le lancement effectif des travaux de mise en conformité de la collecte et du traitement des eaux usées avec la réglementation en vigueur (délivrance des ordres de services).

Cette définition est par elle-même contradictoire puisque le lancement des travaux de mise en conformité du réseau d'eaux usées ne saurait être assimilé à "la réalisation des équipements définis par le présent règlement" à savoir, notamment au titre de l'article AUt 4, les réseaux d'assainissement pour lesquelles les dispositions réglementaires du plan rappellent que les constructions doivent être raccordées aux réseaux public d'assainissement. Il résulte donc de ces dispositions que tant que le réseau d'assainissement n'est pas réalisé le permis de construire ne peut pas être délivré.

Il en est de même pour la réalisation des équipements définis au titre du règlement et en particulier des réseaux d'eau potable et de voirie puisque l'article AUt 4, comme l'article AUt 3, imposent que, pour être constructible, le terrain doit être desservi par un réseau public d'eau potable et desservi par des voiries adaptés aux caractéristiques, à la nature et à l'importance du projet.

Or, dans les circonstances de l'espèce, il est incontestable que le terrain d'assiette du projet de Center Parcs n'est, à ce jour, desservi ni par un réseau d'eau potable, ni par des voiries publiques disposant de caractéristiques suffisantes pour répondre à la satisfaction des besoins de l'ensemble du projet qui, rappelons-le, prévoit sur une surface de 200 hectares l'imperméabilisation de 31 hectares de sols pour l'implantation de 1.021 maisons individuelles dénommées "cottages" (pour une population attendue de 5.000 personnes) ainsi que des bâtiments à usage commercial et un espace aquatique comprenant plusieurs bassins de piscines et équipements annexes bénéficiant d'une végétation tropicale et luxuriante dans laquelle la température de l'air comme de l'eau est au minimum de 29°, ce qui nécessite d'importants besoins d'alimentation en eaux dans un secteur par ailleurs qualifié "zone de sécheresse".

Au regard des dispositions du règlement du PLU en vigueur, le permis de construire ne pouvait en l'état de la desserte de la zone AU être ouvert à l'urbanisation et faire l'objet d'un permis de construire.

3- En tout état de cause, le permis de construire méconnaît les dispositions de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il permet la réalisation d'un bâtiment principal de 21.345 m² abritant une serre, un "aquamundo", un spa et des équipements de services et d'hôtelleries d'une hauteur d'au moins 15 mètres. De telles caractéristiques du projet sont en contradiction avec la qualité des sites et des paysages avoisinants puisque le projet se trouve à l'intérieur d'un ensemble boisé qui conserve son caractère naturel et qui bénéficie de plusieurs classements périphériques en ZNIEFF de type 1. La réalisation d'un tel bâtiment est incontestablement de nature à porter atteinte, au moins, par ses dimensions et son aspect extérieur au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et en particulier aux paysages naturels ce qui entache votre décision d'une erreur manifeste d'appréciation au regard des dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme.

4- Au surplus, le permis de construire a été délivré sur la base d'un dossier incomplet et au terme d'une procédure irrégulière dès lors qu'il n'a pas été justifié par le pétitionnaire du dépôt d'une demande d'autorisation au titre des équipements commerciaux et qu'aucune autorisation n'a été accordée au regard de la réglementation en vigueur en matière d'urbanisme commercial, alors que le projet consiste à la réalisation d'une structure commerciale prestataire de service commerciaux sur une surface de plusieurs dizaines de milliers de mètres carrés. La réalisation de bâtiments commerciaux ne pouvait donc faire l'objet d'une autorisation sans que la commission compétente en matière d'équipement commercial ce soit prononcée de manière favorable.

Dans ces conditions, le permis de construire accordé le 27 juillet 2010 est illégal.

Je vous saurai gré en conséquence de bien vouloir procéder à son retrait.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de mes salutations distinguées.

Sandrine FIAT
Avocat Associé

Frédéric PONCIN
Avocat Associé

P.J. :

1- Arrêté de permis de construire en date du 27 juillet 2010