

**SCP CAILLAT DAY DALMAS  
DREYFUS MEDINA FIAT PONCIN  
- CDMF-AVOCATS -  
Avocats  
7 place Firmin Gautier  
38000 GRENOBLE  
Tél : 04.76.48.89.89  
Fax : 04.76.48.89.99**

SF /FP /FP – 4 janvier 2011 – N° 300707  
**TRIBUNAL ADMINISTRATIF GRENOBLE**

## **REQUETE INTRODUCTIVE D'INSTANCE**

**A Mesdames et Messieurs les Président et Conseillers composant le**

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE GRENOBLE**

### **POUR :**

**1- L'ASSOCIATION POUR LES CHAMBARAN SANS CENTER PARCS**, Association de Loi 1901 déclarée en Préfecture le 31 mai 2010, dont le siège se trouve chez Monsieur René MEYNIER, 1910 route de la Verne à ROYBON (38940), représentée par son Président Monsieur Stéphane PERON qui fait élection de domicile audit siège.

**2- Monsieur Dominique LAMBERT** demeurant 801 route de la Verne, lieu-dit "La Robinière" à ROYBON (38940).

*Ayant pour Avocat, la Société d'Avocats CAILLAT DAY DALMAS DREYFUS MEDINA FIAT PONCIN, CDMF-AVOCATS, Avocats au Barreau de GRENOBLE, demeurant 7 Place Firmin Gautier à GRENOBLE (38000).*

### **EN ANNULATION DE :**

L'arrêté n° PC.038.347.09.20009, en date du 27 juillet 2010, par lequel Monsieur le Maire de ROYBON a accordé un permis de construire à la SNC ROYBON EQUIPEMENT et à la SNC ROYBON COTTAGES pour le projet de création d'un "Center Parcs" (PJ n° 1), ensemble la décision implicite de rejet du recours gracieux formé le 22 septembre 2010 et notifié le 23 septembre 2010 (PJ n° 2).

\* \* \*

Dans le cadre de la poursuite du projet de construction d'un vaste complexe à vocation touristique connu sous la dénomination "Center Parcs" dans la Commune de ROYBON (1.300 habitants) et pour lequel le Conseil Municipal de ROYBON a, par une délibération en date du 3 mai 2010, décidé d'approuver une révision simplifiée de son Plan Local d'Urbanisme permettant la réalisation de cette opération, et à la suite d'une autorisation délivrée le 12 juillet 2010 par Monsieur le Préfet de l'ISERE pour le défrichement de 91,42 hectares de bois aux "Avenières" sur le territoire de la Commune de ROYBON, le Maire de ROYBON a, par un arrêté en date du 27 juillet 2010, accordé un permis de construire aux SNC ROYBON EQUIPEMENTS et 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 » (PJ n° 1).

Le 22 septembre 2010, l'association POUR LES CHAMBARAN SANS CENTER PARCS et Monsieur LAMBERT, propriétaire riverain, ont formé un recours gracieux auprès du Maire de ROYBON tendant au retrait de cet arrêté d'autorisation (PJ n° 2). Une copie de ce recours gracieux a été notifié dès le 23 septembre 2010 aux deux SNC bénéficiaires de l'autorisation contestée (PJ n° 3-a et 3-b).

En raison du silence gardé pendant deux mois par Monsieur le Maire de ROYBON, ce recours gracieux a été implicitement rejeté le 23 novembre 2010 (PJ n° 3).

L'association POUR LES CHAMBARAN SANS CENTER PARCS et Monsieur LAMBERT sont dès lors recevables et bien fondés à solliciter l'annulation de ce permis de construire du 27 juillet 2010, ensemble la décision implicite de rejet de leur recours gracieux notifié le 23 septembre 2010, dès lors que celles-ci sont entachées d'illégalités.

## **I- SUR LA RECEVABILITE DE LA REQUETE**

L'association requérante a indiscutablement intérêt pour agir dès lors qu'elle a été déclarée en Préfecture de l'ISERE le 31 mai 2010 (PJ n° 4 et 5) et qu'au titre de ses statuts adoptés le 30 avril 2010 et déposés en Préfecture, elle a pour objet « *de s'opposer à la création d'un village touristique « Center Parcs » de la société Pierre et Vacances en lieu et place du bois communal des Avenières* », et cela par « *tous les moyens ... y compris sur le plan juridique* » (PJ n° 6).

Au cours de son assemblée générale extraordinaire du 18 juin 2010, l'association a élu son Conseil d'Administration, modifié l'adresse son siège et ses statuts (PJ n° 7, 8 et 9). C'est ainsi qu'elle a « *pour objet la préservation et la défense de l'environnement, du cadre de vie, d'un développement de l'urbanisme et de l'aménagement soucieux de l'environnement et des ressources naturelles et de la qualité de vie, à Roybon et dans les communes voisines, au regard notamment des projets d'aménagement touristiques et de loisirs et de tous projets susceptibles d'affecter l'identité rurale desdites communes* ».

De plus, la requête est déposée au Greffe du Tribunal dans le délai de recours contentieux qui expire le 23 janvier 2011 à la suite du silence gardé par le Maire sur le recours gracieux dont il a été saisi le 23 septembre 2010 (PJ n° 2).

Par ailleurs, le Président de l'association a été habilité à saisir la Juridiction par une délibération du Conseil d'Administration en date du 17 septembre 2010 (PJ n° 10).

Enfin, Monsieur Dominique LAMBERT qui est propriétaire et résident à ROYBON, route de la Verne, a, en sa qualité de voisin et compte tenu de la nature, de l'importance et des caractéristiques du projet qui impacte l'ensemble du cadre de la vie de la Commune, incontestablement intérêt à agir.

## **II- SUR LE DEFAUT DE BASE LEGALE DU PERMIS DE CONSTRUIRE ATTAQUE E LA VIOLATION DU PLU APPROUVE EN 2007**

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, enregistré sous le n° 1004094-2.

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.

## **III- SUR LA VIOLATION DES DISPOSITIONS DU PLU APPLICABLES A LA ZONE AUt**

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 ouverts 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 lesquels 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 secteur concerné 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.

### **III- SUR L'ATTEINTE A LA QUALITE DES SITES ET DES PAYSAGES**

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 m<sup>2</sup> 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 la décision contestée d'une erreur manifeste d'appréciation au regard des dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme.

### **IV- SUR L'ILEGALITE EXTERNE DU PERMIS DE CONSTRUIRE**

**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.

C'est dans ces conditions que l'association requérante et Monsieur LAMBERT concluent à l'annulation du permis de construire du 27 juillet 2010, ensemble la décision implicite de rejet de son recours gracieux notifié le 23 septembre 2010.

Ils sont, en outre, bien fondés à solliciter la condamnation de la Commune de ROYBON à leur verser la somme de 3.000 € au titre de l'article L. 761-1 du Code de Justice Administrative.

**C'EST POURQUOI**, l'ASSOCIATION POUR LES CHAMBARAN SANS CENTER PARCS et Monsieur Dominique LAMBERT requièrent qu'il vous plaise, Mesdames, Messieurs,

- **ANNULER** l'arrêté n° PC.038.347.09.20009, en date du 27 juillet 2010, par lequel Monsieur le Maire de ROYBON a accordé un permis de construire à la SNC ROYBON EQUIPEMENT et à la SNC ROYBON COTTAGES pour le projet de création d'un "Center Parcs", ensemble la décision implicite de rejet du recours gracieux formé le 22 septembre 2010 et notifié le 23 septembre 2010.

- **CONDAMNER** la Commune de ROYBON à leur verser la somme de 3.000 € sur le fondement des dispositions de l'article L. 761-1 du Code de Justice Administrative.

- **LES AUTORISER** à présenter des observations orales à l'audience à laquelle l'affaire sera évoquée par l'intermédiaire de son Conseil, **la Société d'Avocats CAILLAT DAY DALMAS DREYFUS MEDINA FIAT PONCIN, CDMF-AVOCATS**.

**Pièces jointes :**

- 1- Arrêté de permis de construire du 27 juillet 2010
- 2- Recours gracieux du 22 septembre 2010
- 3-a- Notification de la copie du recours gracieux à la SNC ROYBON EQUIPEMENTS
- 3-b- Notification de la copie du recours gracieux à la SNC ROYBON COTTAGES
- 4- Récépissé de déclaration de création de l'association à la Préfecture de l'ISERE en date du 31 mai 2010
- 5- Publicité au Journal Officiel de la création de l'association
- 6- Statuts de l'association adoptés le 30 avril 2010
- 7- Procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 18 juin 2010
- 8- Statuts modifiés le 18 juin 2010

9- Récépissé de déclaration de modification à la Préfecture de l'ISERE en date du 6 juillet 2010

10- Procès-verbal de la réunion du Conseil d'Administration de l'association en date du 17 septembre 2010 décidant l'introduction d'un recours en annulation de l'autorisation de défrichement et habilitant le Président à la représenter devant le Tribunal

Fait à GRENOBLE  
En 6 exemplaires  
Le 4 janvier 2011

**Frédéric PONCIN**  
**Avocat Associé**

**Sandrine FIAT**  
**Avocat Associé**