

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
CLAIRE COUDERC
VIRGINIE BILLON TYRARD
DAMIEN MADOULE
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
Mairie
38 rue de la Mairie
38940 ROYBON

GRENOBLE, le 25 novembre 2011

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

PAR LRAR N° 1A 065 457 0957 6 ET PAR FAX :
 04 76 36 27 48

Monsieur le Maire,

L'ASSOCIATION POUR LES CHAMBARAN SANS CENTER PARCS dont je suis le Conseil m'a transmis la copie de la délibération en date du 23 septembre 2011 par laquelle le Conseil Municipal a, à la suite du jugement rendu le 23 juin 2011 par le Tribunal Administratif de GRENOBLE et nonobstant la procédure d'appel introduite par la Commune, approuvé une nouvelle révision simplifiée de son PLU permettant la réalisation d'un complexe touristique et de loisirs ainsi qu'une résidence de tourisme "Center Parcs" sur les terrains du Bois des Avenières à ROYBON (PJ n° 1).

Or, il m'apparaît que cette délibération est entachée d'illégalités susceptibles d'entraîner son annulation en cas de recours contentieux et qui doivent conduire la Collectivité à la retirer, notamment :

1- C'est de manière irrégulière qu'il a été recouru à la procédure de révision simplifiée au regard des dispositions de l'article L. 123-13 du Code de l'Urbanisme et que, compte tenu de la nature et de l'importance des changements apportés au PLU du 12 décembre 2007, ceux-ci ne pouvaient qu'être adoptés à l'issue d'une procédure de révision du PLU.

En effet :



www.cdmf-avocats.fr

ADHERENTE D'UNE ASSOCIATION AGREEE - LE REGLEMENT DES HONORAIRES PAR CHEQUE OU VIREMENT EST ACCEPTE.



Aux termes de l'article L. 123-13 du Code de l'Urbanisme dans sa rédaction en vigueur à la date de la délibération attaquée :

"Le plan local d'urbanisme est modifié ou révisé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du conseil municipal après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement .

La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :

a) Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article L. 123-1-3 ;

b) Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

c) Ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Le projet de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement , au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général et, le cas échéant, au président de l'établissement public prévu à l'article [L. 122-4](#), ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article [L. 121-4](#).

Toutefois, lorsque la modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ou porte uniquement sur des éléments mineurs dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat, à l'exclusion de modifications sur la destination des sols, elle peut, à l'initiative du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, être effectuée selon une procédure simplifiée. La modification simplifiée est adoptée par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent par délibération motivée, après que le projet de modification et l'exposé de ses motifs ont été portés à la connaissance du public, en vue de lui permettre de formuler des observations, pendant un délai d'un mois préalablement à la convocation de l'assemblée délibérante.

Dans les autres cas que ceux visés aux a, b et c, le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une révision selon les modalités définies aux articles [L. 123-6](#) à [L. 123-12](#).

Lorsque la révision a pour seul objet la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité, elle peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. La révision simplifiée donne lieu à un examen conjoint des personnes publiques associées mentionnées à l'article [L. 123-9](#). Le dossier de l'enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement est complété par une notice présentant la construction ou l'opération d'intérêt général. Les dispositions du présent alinéa sont également applicables à un projet d'extension des zones constructibles qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable et ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Entre la mise en révision d'un plan local d'urbanisme et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs révisions simplifiées et une ou plusieurs modifications.

Les procédures nécessaires à une ou plusieurs révisions simplifiées et à une ou plusieurs modifications peuvent être menées conjointement."

Il ressort clairement de la formulation de ce texte que la recours à la procédure de révision simplifiée n'est possible que :

- lorsqu'il s'agit de la réalisation d'une construction ou d'une opération présentant un intérêt général pour la commune

- lorsqu'elle entraîne une extension des zones constructibles, elle ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet.

Au cas présent, aucune de ces conditions n'est remplie puisqu'aussi bien :

- le projet ne porte pas sur la réalisation d'une construction, mais ainsi que cela apparaît des éléments joints au dossier de révision simplifiée sur la réalisation de 1.000 constructions organisées autour d'un secteur central comprenant des équipements de loisirs, des commerces et des services, le tout dans "une vaste halle de 6.000 m² ..." (notice du projet jointe au dossier). Il s'agit donc d'un projet qui développe d'un seul coup presque plus de constructions qu'il n'en existe à ROYBON ...

- le dimensionnement de ce projet ne peut le faire regarder comme une "opération" au sens de l'article L. 123-13 dès lors que le texte ne vise pas les "opérations d'aménagement" au sens de l'article L. 300-1 : la notion d'opération au sens de l'article L. 123-13 ne peut donc que s'entendre comme la réalisation d'un ouvrage qui ne serait pas une construction, mais dont le caractère demeurerait limité pour ne pas constituer une opération d'aménagement. Dans les circonstances de l'espèce, eu égard à la surface concernée par la révision simplifiée et à la nature du projet, celui-ci ne peut être regardé comme une simple opération limitée.

- en tout état de cause, la révision simplifiée a eu pour objet et pour effet de déclasser une partie de la zone naturelle N sur **une surface de 201 hectares** (page 67 du rapport de présentation de la révision simplifiée) pour la reclasser dans une zone AUt d'une surface équivalente qui s'analyse bien comme une zone constructible puisque le règlement y permet la réalisation des 1.000 cottages et du centre aqua ludique et commercial, comme le justifie d'ailleurs le rapport de présentation (page 64), dans le but "*de ne pas multiplier les procédures*".

Le tableau des surfaces fait d'ailleurs apparaître qu'à l'occasion de cette révision, il a également été procédé au reclassement de 19,6 hectares de zone N en zone UB (cf. tableau p. 67) alors qu'il n'est fait aucune référence à la justification d'un tel changement de zonage tant dans les motifs de la révision simplifiée (p. 2 et 3 du rapport de présentation) que dans la traduction réglementaire (p. 63 et suivantes).

La révision simplifiée conduit donc à une extension des zones constructibles qui passent de 23,5 hectares dans le PLU de 2007 (zones U + AU indicées) à 244,8 hectares : l'extension des zones constructibles est donc de plus de 941 %.

Il est incontestable que la nature et l'importance des changements apportés au PLU sont de nature à porter atteinte à l'économie générale du PADD du PLU du 12 décembre 2007.

En effet, le PADD de 2007 définissait seulement une perspective de développement à l'horizon 2016 de 120 logements en 10 ans avec une consommation d'espace de 18 hectares avec des zones de développements identifiées (p. 2 et 3 du PADD), le tout dans un développement maîtrisé et "d'essor équilibré" (p. 2) tout en assurant la "*protection des espaces naturels*" considérés comme "*identité et potentiel de développement du territoire communal*" (p. 1).

Or, le projet tel que défini dans le dossier de révision simplifiée (PADD) prévoit plus de 1.000 constructions permettant d'accueillir au moins 4.000 personnes (pour une population initiale de la Commune de 5.747 habitants) : il s'agit ni plus, ni moins de créer une véritable ville, totalement nouvelle et à l'écart du bourg, à l'intérieur du territoire communal. Ceci constitue indéniablement une atteinte à l'économie générale du PADD.

D'ailleurs, dès lors que l'extension de zones constructibles ne doit pas porter atteinte à l'économie générale du PADD, celui-ci ne devrait donc pas être modifié. Or, au cas présent, le PADD a été profondément remanié et complété puisque l'objectif général d'extension de l'urbanisation à l'horizon 2016 a été porté à un horizon 2018 et surtout limité, aux termes d'une formulation sibylline, aux seules "*demandes de terrain à bâtir identifiées par la commune et sur les prévisions définies pour des sites similaires concernés par des installations de ce type*", uniquement pour permettre d'en exclure le projet de Center Parcs qui réalise à lui seule plus de huit fois l'objectif prévu sur 10 ans

Eu égard à la nature, à l'importance et aux incidences des changements apportés au PLU à travers la révision simplifiée (dont certains sans aucune justification comme la zone UB), il est incontestable qu'il y a une atteinte à l'économie générale du PADD du PLU adopté en 2007, de nature à entacher d'illégalité la délibération approuvant cette révision simplifiée.

2- La condition d'intérêt général posée par l'article L. 123-13 du Code de l'Urbanisme n'est pas remplie dans les circonstances de l'espèce.

Les dispositions de l'article L. 123-13 du Code de l'Urbanisme sont parfaitement claires : le recours à la révision simplifiée n'est envisageable qu'à la condition que l'opération à l'origine de la procédure présente un intérêt général « *notamment pour la commune ou toute autre collectivité* ».

Ceci signifie que **l'intérêt général ne s'apprécie pas au regard des seuls intérêts poursuivis par le maître de l'ouvrage mais de manière globale et dans une approche objective au regard de l'ensemble des critères qui fondent le principe d'équilibre de l'article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme, dont les critères environnementaux ont encore été renforcés par la Loi Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010.**

Cette approche globale a d'ailleurs été parfaitement illustrée par la Cour Administrative d'Appel de LYON dans son arrêt du 13 novembre 2007 qui, nonobstant à l'intérêt qui s'attachait à la réalisation d'un parc de stationnement pour les agents du Conseil Général du RHONE et bien que celui-ci ne concernait qu'une surface réduite de l'ordre de 3.500 m², cet intérêt ne pouvait justifier le recours à la procédure de révision simplifiée qui avait pour effet de supprimer une protection liée à un classement en EBC (CAA Lyon 13-11-2007, *Association Sauvons le square Delestraint* : n° 07LY00369).

Dans la décision précitée, la Cour Administrative d'Appel de LYON a justement procédé à une balance entre avantages et les éventuels inconvénients du projet sans s'en tenir aux seules retombées économiques du projet. Cette analyse a d'ailleurs également été retenue par la Cour Administrative d'Appel de NANCY qui a rappelé que « *l'intérêt éventuel du projet pour la commune ne peut également être apprécié indépendamment de l'impact négatif sur l'environnement ...* » (CAA Nancy 8-10-2009, *Commune d'Emagny* : n° 08NC01202).

D'ailleurs, la notion d'intérêt général pour la Commune visée à l'article L. 123-13 du Code de l'Urbanisme ne peut se comprendre comme répondant à la satisfaction d'un besoin pour la généralité des habitants de la Commune.

Au cas présent, il est incontestable que la révision simplifiée qui a pour objet de permettre sur le site du Bois des Avenières qui couvre 200 hectares et fait partie intégrante du massif forestier de Chambaran, zone humide naturelle de tout premier plan, la réalisation de plus 1.000 « cottages » et d'un « espace aqualudique », susceptible d'imperméabiliser au moins 31 hectares de sol est bien de nature à porter atteinte au principe de préservation des espèces faunistique et floristique du bois et à la qualité naturelle de cette zone humide.

La surface imperméabilisée comprend en effet :

- les « cottages » avec terrasses pour environ 143.200 m²
- l'ensemble des voiries pour approximativement 51.620 m²
- les équipements de loisirs pour 49.270 m²
- les parkings pour 65.890 m²

Elle représente donc 31 hectares, soit 15 % des 200 hectares du site que l'autorité environnementale de l'Etat n'hésite pas à qualifier de « sensible » en rappelant la présence d'une ZNIEFF de type 2, de zones humides, de corridors écologiques et la proximité d'une ZNIEFF de type 1 (en l'occurrence la ZNIEFF Vallons des Chambarans) et d'un site Natura 2000. Le site du projet est lui-même en tête de bassin versant avec des cours d'eaux à enjeux piscicoles et hydro-biologiques élevés.

Les atteintes à l'environnement qui résultent de ce projet sont d'autant plus irréversibles qu'il est porté atteinte à des habitats d'espèces protégées, en particulier une population d'écrevisses à pieds blancs qui se trouve sur le bassin versant du Ru de la Caravanne lequel doit être défriché et aménagé. L'autorité environnementale de l'Etat prend même le soin de préciser que, malgré les mesures de réduction envisagées, cette population risque d'être impactée. Des espaces floristiques d'intérêt communautaire sont également remis en cause. Cet avis circonstancié de l'autorité environnementale met clairement en évidence les atteintes irréversibles à l'environnement qu'entraîne le projet, y compris sur des espèces protégées et des habitats d'intérêt communautaire.

Par ailleurs, ainsi que cela apparaît de la publicité consultable sur le site en ligne www.centerparcs.fr, l'espace aqualudique dénommé « Aqua Mundo » correspond à « un

univers extraordinaire de bassins et de jeux aquatiques au cœur d'une luxuriante végétation tropicale ou la température de l'eau et de l'air est à 29° C toute l'année », ce qui est parfaitement incompatible avec le principe de préservation de la ressource naturelle en eau, avec les prescriptions du SDAGE applicable au secteur mais aussi avec le principe de préservation de la qualité de l'air et de l'utilisation raisonnée de l'énergie car le maintien permanent d'une température minimum de 29° C tant dans l'eau qu'en plein air est peu compatible avec le climat des Chambarans, surtout en période hivernale, augmentant ainsi les émissions de CO2 et la consommation d'énergie.

Le projet de révision simplifiée porte donc une atteinte à la qualité de l'environnement et des espaces naturels d'une telle gravité qu'il méconnaît, eu égard à son importance au regard des caractéristiques de population et d'activités de la Commune, le principe d'équilibre défini par le Code de l'Urbanisme.

A l'inverse, l'intérêt général pour les habitants de la Commune tel que tente de le soutenir le Maire de ROYBON n'apparaît pas avec évidence, loin s'en faut.

La nature et l'importance du projet qui implique d'ailleurs, ainsi que le reconnaît la Commune, la nécessité de créer et de renforcer des réseaux dans une zone vierge de toute urbanisation ainsi que le réseau viaire, et l'augmentation de la fréquentation touristique et automobile vont générer d'importantes nuisances et des pollutions de nature à porter à l'équilibre naturel des lieux.

En effet, l'afflux d'une population touristique représentant plus de trois fois le nombre d'habitants de la Commune ne pourra qu'être source de nuisances supplémentaires pour les habitants permanents du fait de la multiplication du trafic routier qui ne correspond assurément pas au principe de croissance mesurée et de développement rationnel de l'urbanisation.

Il importe en effet de préciser qu'en marge du seul reclassement d'une zone N en zone AU permettant la réalisation des constructions, le projet entraîne la reconstruction avec extension de la station d'épuration de la Commune de SAINT-SAUVEUR ce qui devrait permettre, selon les indications données dans le bulletin municipal de ROYBON, « *l'amélioration des structures d'assainissement sur les communes traversées par la liaison Center Parcs / Saint-Sauveur* », il est indiscutable que ceci ne présente aucun intérêt particulier pour la population de ROYBON puisque le projet de Center Parcs se trouve au plein cœur d'une zone forestière et qu'il n'y a pas de secteurs urbanisés à desservir sur la « liaison ».

La poursuite de son projet implique également la réalisation d'un contournement routier du bourg de ROYBON dont le coût repose sur le budget local, ainsi que cela ressort du bulletin municipal, qui nécessite une enquête publique préalable à la mise en œuvre d'une Déclaration d'Utilité Publique et qui impacte l'activité agricole qui doit pourtant être préservée, notamment dans le respect du principe d'équilibre de l'aménagement (voir en ce sens CAA Bordeaux 1-04-2010, *Préfet des Pyrénées-Atlantiques, EARL Pas d'Aspe, M. et Mme Foueillassar, EARL Nouque, Consorts Nouque* : n° 09BX00918), puisqu'il est fait état d'une concertation avec les exploitants agricoles, les propriétaires fonciers et la Chambre d'Agriculture.

Enfin, si certaines autorités invoquent la création de nombreux emplois, il est incontestable que, eu égard à la population actuelle de ROYBON et aux nombres d'actifs dans la

Commune, le projet ne présente pas un intérêt particulier pour les habitants de la Commune qui pourrait être considéré un intérêt général.

Il en résulte que dans l'appréciation objective qui doit être opérée, les inconvénients environnementaux et sociaux sont tels que la condition d'intérêt général du projet pour la Commune n'est pas remplie dans les circonstances de l'espèce alors que ce projet présente par ailleurs de graves risques de nuisances.

Dans ces conditions, la délibération du 23 septembre 2011 a été approuvée en méconnaissance des dispositions de l'article L. 123-13 du Code de l'Urbanisme.

C'est ainsi que vous saurai gré de bien vouloir inviter votre Conseil Municipal à retirer sa délibération d'approbation de la révision simplifiée du PLU du 23 septembre 2011.

Dans l'attente,

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de mes sentiments distingués.

Sandrine FIAT
Avocat Associé

Frédéric PONCIN
Avocat Associé

P.J. :

1- Délibération du Conseil Municipal en date du 23 septembre 2011