

# TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE GRENOBLE

## MEMOIRE EN INTERVENTION VOLONTAIRE EN DEFENSE AU SOUTIEN DE LA COMMUNE DE ROYBON

POUR

### 1. La SNC ROYBON COTTAGES

Immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 503329120, dont le siège social est sis L'Artois – Espace Pont de Flandre – 11 rue de Cambrai 75947 PARIS CEDEX 19

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

### 2. La SNC ROYBON EQUIPEMENTS

Immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 503330755, dont le siège social est sis L'Artois – Espace Pont de Flandre – 11 rue de Cambrai 75947 PARIS CEDEX 19

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

#### Ayant pour avocat

La SELARL GENESIS AVOCATS

agissant par le ministère de Maître Isabelle CASSIN

Avocat associé de ladite SELARL

64 rue de Miromesnil 75008 PARIS

Tél. 01 56 59 42 53 – Fax : 01 56 59 42 54

CONTRE

### L'association pour les Chambaran sans Center Parcs

dont le siège est sis chez Monsieur René MEYNIER 1910 route Verne 38940 ROYBON

Représentée par son Président Monsieur Stéphane PEYRON

#### Ayant pour avocat

CDMF AVOCATS

Maître Sandrine FIAT

Avocat au barreau de Grenoble

7 Place Firmin Gauthier 38000 GRENOBLE

Tél. 04 76 48 89 89 – Fax : 04 76 48 89 99

**En présence et au soutien de**

**La commune de ROYBON**

Mairie 38 rue de la Mairie 38940 ROYBON

Représentée par son maire en exercice dûment habilité  
par délibération du conseil municipal

Ayant pour avocat

DS AVOCATS

**Maîtres Frédéric LEVY et David GUILLOT**

Avocats au barreau de Paris

46 rue de Bassano 75008 PARIS

Tél. 01 53 67 50 00 – Fax : 01 53 67 50 01

**Sur la requête n° 1004094-2**

Par le présent mémoire, la SNC ROYBON COTTAGES et la SNC ROYBON EQUIPEMENTS interviennent au soutien de la commune de Roybon, défenderesse principale à l'instance, suite au recours de l'association pour les Chambaran sans Center Parcs à l'encontre de la délibération du conseil municipal de Roybon en date du 3 mai 2010 ~~ayant approuvé la révision simplifiée n° 1 du plan local d'urbanisme et la décision expresse de rejet de son recours gracieux.~~

## **I. RAPPEL DES FAITS**

La commune de Roybon est située au cœur du plateau de Chambaran qui s'étend de la basse vallée de l'Isère au sud à la plaine de la Bièvre au nord ; chef-lieu de canton, Roybon est l'une des communes importantes de la Communauté de Communes du Pays de Chambaran.

Roybon occupe une position stratégique centrale par rapport aux grandes métropoles régionales : Lyon, Grenoble et Valence, sont situées chacune à environ 1 heure / 1 h 30 de trajet.

Début 2008, le Groupe Pierre et Vacances a envisagé la réalisation d'un nouveau Center Parcs sur le territoire de la commune de Roybon, et plus particulièrement au bois communal des Avenières, d'une superficie de 203 hectares environ, en accord avec la commune et après des contacts avec le Conseil général de l'Isère, ce dernier ayant proposé plusieurs localisations possibles dans le département, étudiées par Pierre et Vacances.

Cet aménagement, qui a un statut de résidence de tourisme régi par les articles D.321-1 et suivants du code du tourisme, comprend la construction d'environ 1.000 cottages organisés en hameaux et d'un équipement aquatique, à l'instar des Center Parcs existants en Sologne, Normandie, Aisne et Moselle, dont le principe est l'intégration dans le milieu boisé, sans perception visuelle des constructions de l'extérieur du site.

Cette intégration paysagère est inhérente au concept de Center Parcs.

Elle repose sur :

- le respect de la topographie du site et des sensibilités environnementales pour l'implantation des cottages et des voiries ;
- le respect de l'ambiance végétale du site en tenant compte non seulement des essences rencontrées mais également en s'inspirant des associations végétales constituées, des formations présentes sur le site et dans son environnement général ;
- le phasage du défrichement ;
- la préservation des lisières ;
- le regarnissage et la reconstitution des lisières ;
- la diversité des formations végétales aménagées à terme : bosquets, bandes boisées, cépées, éclaircies.

Le bois des Avenières était classé en zone naturelle N au PLU de Roybon approuvé en décembre 2007.

En revanche, le bois des Avenières n'était pas classé par le PLU en espace boisé classé au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme.

Plus généralement, le site ne fait l'objet d'aucune protection environnementale réglementaire (il ne s'agit pas d'un site inscrit, ce n'est pas une forêt de protection, il n'est pas inclus dans un site Natura 2000, il n'est pas concerné en tout ou partie par un espace boisé classé ou un espace naturel sensible...).

Le classement du site en zone naturelle N au PLU de Roybon ne permettait pas la construction de bâtiments d'hébergement touristique d'équipements de loisirs.

Compte tenu du caractère d'intérêt général de ce projet d'envergure aux retombées locales importantes, permettant une nouvelle identification de la commune de Roybon, cette dernière a souhaité entreprendre une révision simplifiée de son plan local d'urbanisme conformément à l'article L. 123-13 du code de l'urbanisme.

Par délibération n° 64/2008 en date du 3 octobre 2008, le conseil municipal de Roybon, à l'unanimité des membres présents, a délibéré sur les objectifs poursuivis, à savoir la réalisation du projet Centre Parcs, et a décidé, conformément à l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme, de soumettre le projet de révision simplifiée, à la concertation de la population, des associations locales et des autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole, selon les modalités définies par le conseil municipal.

Comme l'a exposé le maire de Roybon aux conseillers municipaux lors de la séance du 3 octobre 2008, « *ce projet structurant aura des retombées importantes sur les communes et les territoires proches, notamment en terme d'évolution d'image et de communication. Ce projet se réalisera dans le plus grand respect des normes environnementales, permettant ainsi d'atteindre un des principaux objectifs du PLU qui est de développer l'activité touristique, l'une des seules sources locales de création d'emplois, dans le canton de Roybon, classé en zone de revitalisation rurale. Cette opportunité constitue un formidable levier pour l'accélération de l'activité économique voire « écolonomique » de tout notre secteur* ».

Le dossier de révision simplifiée a été soumis à une large concertation.

Il a fait l'objet d'une évaluation environnementale par le cabinet d'ingénieurs conseils Confluences (novembre 2008).

Dans sa séance du 7 novembre 2008, le conseil municipal a débattu des orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable.

Le Préfet de l'Isère, en sa qualité d'autorité environnementale, a émis un avis sur l'évaluation environnementale du PLU le 18 mars 2009.

Dans son avis, l'autorité environnementale considère que le rapport respecte l'article R.123-2-1 du code de l'urbanisme et invite à compléter l'évaluation sur certains aspects.

La réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées s'est tenue le 2 mars 2009 et la commune de Roybon a par ailleurs procédé à l'ensemble des consultations obligatoires.

L'enquête publique relative à la révision simplifiée s'est déroulée du 14 avril 2009 au 14 mai 2009 inclus.

A l'issue de l'enquête, le commissaire enquêteur, Monsieur Claude CHEVRIER, a rendu son rapport établi le 8 juillet 2009 et au terme duquel il donne un avis favorable à la révision n° 1 du plan local d'urbanisme de Roybon relative au classement en zone AUt du bois des Avenières initialement classé en zone N, permettant l'implantation d'un complexe de tourisme et de loisirs.

En page 51 de son rapport, le commissaire enquêteur indique qu'il considère « *que la réalisation du projet de parc de loisirs sur la commune de Roybon :*

- *est une réelle opportunité de développer l'ensemble du secteur en donnant une réelle visibilité au pays de Bièvre Valloire et au pays des Chambaran, qui possède des caractéristiques rurales et environnementales marquées,*
- *permettra de redynamiser le secteur avec le développement des activités locales, la création d'emplois directs en CDI impactant à 95 % le secteur local, la création d'une centaine d'emplois générés, ainsi que pour tout le secteur la mise à niveau des*

*réseaux d'assainissement, d'eau potable et d'eau pluviale, des infrastructures routières tout en gardant leur caractère rural ».*

L'avis favorable du commissaire enquêteur est assorti de plusieurs recommandations.

A l'issue de l'enquête publique, la commune de Roybon a établi « *un mémoire en réponse aux recommandations exprimées dans les conclusions du rapport du commissaire enquêteur* » pour tenir compte précisément de ces recommandations.

La commune de Roybon a également établi un document intitulé « *Précisions et compléments en réponse à l'avis de l'autorité environnementale* » (Confluences, 7 avril 2010).

Ces deux documents et leurs annexes ont été intégrées au dossier de la révision simplifiée du PLU en vue de leur approbation par le conseil municipal.

C'est dans ce contexte que par une première délibération n° 26/2010 en date du 3 mai 2010 le conseil municipal de Roybon a tiré le bilan de la concertation de la révision simplifiée du PLU et arrêté le dossier définitif du projet.

Par une seconde délibération n° 27/2010 en date du 3 mai 2010, le conseil municipal de Roybon, après avoir repris une à une chacune des recommandations formulées par le commissaire enquêteur et évoqué les avis des personnes publiques associées et notamment l'avis favorable de l'autorité environnementale avec remarques en date du 18 mars 2009, a décidé d'approuver la révision simplifiée du PLU, avec quelques modifications précisément pour tenir compte des résultats de l'enquête publique et des avis des organismes consultés.

L'association pour les Chambaran sans Center Parcs, déclarée en Préfecture le 31 mai 2010, a décidé de contester la délibération approuvant la révision simplifiée du PLU de Roybon, en formant dans un premier temps un recours gracieux, lequel a fait l'objet d'une décision expresse de rejet particulièrement motivée du maire de Roybon.

L'association pour les Chambaran sans Center Parcs a alors saisi le tribunal administratif de céans d'un recours à l'encontre de la délibération susvisée et de la décision expresse de rejet de son recours gracieux.

La commune de Roybon a présenté un mémoire en défense en date du 31 janvier 2011.

C'est dans ce contexte que la SNC ROYBON COTTAGES et la SNC ROYBON EQUIPEMENTS interviennent à l'instance, ayant un intérêt direct au maintien de la délibération attaquée.

## **II. DISCUSSION**

La SNC ROYBON COTTAGES et la SNC ROYBON EQUIPEMENTS ont un intérêt direct à intervenir à l'instance au soutien de la commune de Roybon puisqu'il s'agit des sociétés porteuses du projet de Center Parcs sur les terrains du bois des Avenières.

Par arrêté en date du 27 juillet 2010, le maire de Roybon a accordé le permis de construire à la SNC ROYBON EQUIPEMENTS et à la SNC ROYBON COTTAGES pour la réalisation de la résidence de tourisme et de ses équipements.

Leur intérêt à intervenir dans la présente instance ne fait aucun doute.

Par le présent mémoire en intervention, les exposantes entendent particulièrement défendre l'intérêt général de leur projet au sens de l'article L. 123-13 du code de l'urbanisme et

démontrer le caractère mal fondé du moyen soulevé par l'association pour les Chambaran sans Center Parcs.

Pour le surplus, les exposantes s'en rapportent aux écritures de la commune de Roybon et aux arguments développés dans son mémoire en défense qui font litière de tous les moyens soulevés, notamment les moyens de légalité externe manquants en fait ou en droit.

S'agissant du moyen de légalité interne tiré de la prétendue illégalité de la modification du schéma directeur de la région grenobloise, la commune de Roybon a parfaitement démontré le caractère mal fondé du moyen et en toute hypothèse son caractère purement inopérant comme l'a jugé le Conseil d'Etat dans une décision du 15 octobre 2007 « Fédération départementale de l'hôtellerie de plein air de Charentes Maritimes » (n° 269301, ment. dans les T. du Rec. Lebon).

A l'instar de la commune de Roybon, la SNC ROYBON COTTAGES et la SNC EQUIPEMENTS ne peuvent que relever l'irrecevabilité de la requête au titre de l'article R.412-1 du code de justice administrative dès lors que la requête de l'association pour les Chambaran sans Center Parcs n'est pas accompagnée de la décision attaquée et qu'il n'est justifié d'aucune impossibilité d'effectuer cette production.

Le Tribunal Administratif de céans ne se laissera pas abuser par le fait que le bordereau de pièces jointes au recours (page 9) mentionne en production n° 1 « délibération du 3 mai 2010 ».

En effet, la pièce produite sous ce numéro est la délibération n° 26/2010 qui a tiré le bilan de la concertation de la révision simplifiée n° 1 conformément à l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme et arrêté le dossier définitif du projet en vertu du même article.

Il ne s'agit pas de la délibération approuvant la révision simplifiée n° 1 du PLU de Roybon qui porte le numéro 27/2010.

Il est d'autant plus surprenant que l'association requérante n'ait pas produit la décision attaquée que dans sa réponse au recours gracieux, le maire de Roybon a attiré l'attention sur ce point et a expressément indiqué à l'association : « *Au vu de la pièce jointe n° 1 annexée à votre recours gracieux, votre cliente conteste la délibération du conseil municipal n° 26/2010 approuvant le bilan de la concertation et arrêtant le dossier définitif du projet* » (2<sup>ème</sup> paragraphe de la décision expresse de rejet du 13 juillet 2010, pièce n° 3 jointe au recours de l'association requérante).

**En l'état, la requête est donc irrecevable et ce n'est qu'à titre subsidiaire que les SNC exposantes viennent particulièrement répondre, au soutien du mémoire en défense de la commune de Roybon, au moyen tiré de ce que la révision simplifiée du PLU méconnaîtrait les dispositions de l'article L. 123-13 du code de l'urbanisme.**

La première phrase de l'antépénultième alinéa de l'article L. 123-13 du code de l'urbanisme (dans sa rédaction en vigueur antérieurement à la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement) dispose :

*« 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 maire, être effectuée selon une procédure simplifiée ».*

La condition du recours à la révision simplifiée réside dans l'objectif de réaliser une construction ou une opération présentant un intérêt général pour la commune ou toute autre collectivité, que cette opération soit à caractère public ou privé.

Tel est bien le cas en l'occurrence.

En premier lieu, les exposantes préciseront la nature du contrôle du juge administratif sur la procédure de révision simplifiée et son contenu, compte tenu de l'approche erronée exposée par l'association requérante dans son recours (21).

En second lieu, les exposantes rappelleront en quoi, en l'espèce, le projet de Center Parcs présente bien un caractère d'intérêt général pour la commune de Roybon notamment, au regard des caractéristiques de ce projet et de ses avantages attendus pour les collectivités (22).

En troisième lieu, il sera démontré qu'aucune erreur manifeste d'appréciation ne peut être retenue en l'occurrence (23).

## **21. Sur la nature du contrôle du juge en matière de révision simplifiée de PLU**

L'association requérante soutient que dans son contrôle de la légalité du recours à la révision simplifiée, le Tribunal Administratif de céans devrait apprécier le caractère d'intérêt général du projet « *pour la commune ou toute autre collectivité* » au travers d'un contrôle du bilan coût/avantages.

Cela reviendrait *mutatis mutandis* à transposer en matière de plan local d'urbanisme le contrôle dit « maximum » opéré par le juge administratif en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique, selon la jurisprudence « Ville nouvelle Est » (CE, 28 mai 1971, Ministre de l'équipement et du logement c/ Fédération de défense des personnes concernées par le projet actuellement dénommé « Ville nouvelle Est », Rec. Lebon p. 409).

Par cet arrêt, le Conseil d'Etat a considéré qu'une opération ne peut être légalement déclarée d'utilité publique que si les atteintes à la propriété privée, le coût financier et éventuellement les inconvénients d'ordre social qu'elle comporte ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'elle présente ; par ce raisonnement, il met en balance les avantages du projet et ses inconvénients, qu'il s'agisse de son coût, de ses répercussions sur l'environnement ou de ses conséquences sur la propriété privée ; entre également en ligne de compte l'atteinte à d'autres intérêts publics (CE, Assemblée 20 octobre 1972, société civile Sainte Marie de l'Assomption, p. 657).

Or, cette jurisprudence qui ne concerne que les seuls projets d'utilité publique (notion qui ne se confond pas exactement avec l'intérêt général, seule une cause d'utilité publique pouvant justifier une expropriation) n'est pas transposable à un document d'urbanisme ; aucune décision de la Haute Juridiction ne procède à un contrôle maximum d'une révision simplifiée.

De l'étude de la jurisprudence la plus récente, il ressort que le contrôle du juge en matière de révision simplifiée se décline de la manière suivante :

- un contrôle normal, de la qualification juridique des faits, sur le critère de l'intérêt général du projet au vu de ses caractéristiques et retombées pour la ou les collectivités (par exemple, CAA Nancy, 11 février 2010, commune de Pont sur Seine, n° 09NC00423) ;
- un contrôle minimum, de l'erreur manifeste d'appréciation, quant à l'appréciation de la légalité du projet qui fait l'objet de la révision simplifiée par rapport aux dispositions de fond du code de l'urbanisme.

Sur le premier point, l'arrêt susvisé de la Cour Administrative d'Appel de Nancy du 11 février 2010 est très clair :

*« Considérant, en premier lieu, que la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Pont sur Seine approuvé par la délibération contestée a pour objet de permettre la réalisation d'un important ensemble industriel de production d'éthanol à partir de blé ; que, compte tenu de son impact attendu sur l'emploi et l'activité économique locale et de sa contribution aux objectifs de production d'éthanol fixés au niveau national et européen, cette opération présente un intérêt général au sens des dispositions précitées de l'article L.123-13 du code de l'urbanisme ; qu'il s'ensuit que la délibération du 29 février 2008 en litige pouvait légalement être adoptée à l'issue de la procédure de révision simplifiée prévue par lesdites dispositions ».*

Dans le même sens, une réponse ministérielle indique :

*« L'article L.123-13 du code de l'urbanisme prévoit que la procédure de révision simplifiée d'un plan local d'urbanisme peut être utilisée pour permettre la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général pour la commune ou toute autre collectivité. Les projets concernés pourront être, par exemple, l'implantation d'une entreprise, un équipement public ou privé, un lotissement communal ou l'ouverture à l'urbanisation de quelques terrains. L'important est que le projet soit identifié » (Rep. Ministre de l'équipement, des transports, de l'aménagement du territoire, du tourisme et de la mer, Q n°47719, JOAN 7 décembre 2004, p.9748 ; Q n°52490, JOAN 11 janvier 2005, p.356).*

La récente décision de la Cour Administrative d'Appel de Marseille du 13 octobre 2010 « commune de Cadenet » (n° 10MA02487) illustre le contrôle minimum opéré sur le respect des règles de fond et notamment l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme : après avoir énoncé dans son deuxième Considérant *« que l'intérêt général gouvernant une révision simplifiée d'un plan d'occupation des sols doit être apprécié au regard, notamment, des objectifs d'aménagement équilibrés du cadre de vie et des espaces urbains énoncés par l'article L. 121-1 »* du code de l'urbanisme, la Cour conclut dans son troisième Considérant qu'en l'espèce *« le moyen tiré de l'erreur manifeste d'appréciation au regard de l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme n'est pas de nature, en l'état de l'instruction, à faire naître un doute sérieux sur la légalité de la délibération attaquée ».*

En aucun cas, le juge administratif ne procède à un contrôle du bilan sur le recours à la révision simplifiée et l'appréciation du caractère d'intérêt général du projet le justifiant.

L'association requérante ne peut donc utilement soutenir que *« 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 »* (dernière phrase de la page 7 de son recours), ce qui conduirait à opérer un contrôle du bilan qui ne trouve pas sa place en matière de documents d'urbanisme.

## **22. Sur le caractère d'intérêt général du projet et le respect de l'article L.123-13 du code de l'urbanisme**

L'association requérante conteste le caractère d'intérêt général du projet et soutient (3<sup>ème</sup> paragraphe de la page 7 de sa requête) que *« 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 sans faux ».*

Force est de rappeler tout d'abord que selon l'article L.123-13 du code de l'urbanisme, le projet doit présenter « *un intérêt général notamment pour la commune ou tout autre collectivité* ». L'intérêt communal n'est donc pas le seul critère.

En l'occurrence, le rapport de présentation de la révision simplifiée n° 1 du PLU de Roybon (page 6) décline les éléments d'intérêt général manifeste du projet d'implantation du Center Parcs à Roybon, lesquels peuvent être résumés comme suit :

- Identification du secteur : la notoriété et « la visibilité » d'un tel projet de grande envergure permettraient une nouvelle identification de la commune de Roybon et de Chambaran en tant que lieu d'accueil privilégié et secteur d'investissements dynamiques ;
- Structuration du territoire : le projet contribue à limiter les phénomènes de concentration des emplois dans les pôles urbains voisins et éloigne le village du statut de zone dortoir par l'installation à prévoir de salariés du parc de loisirs et d'hébergement touristique sur la commune et les communes limitrophes.
- Valorisation touristique et des atouts naturels de la commune : le projet participe au développement d'une image valorisée de la région des Chambaran en révélant ses atouts naturels ;
- Création d'emplois sur le secteur (voir précisions ci-dessous): les prévisions en terme de création d'emplois s'établissent à 697 emplois, 348 à temps complet et 349 à temps partiel, ce qui aboutit à 468 équivalents temps complets (35 heures) ;
- Accueil de nouveaux habitants : il est prévu que 78 % des embauches s'adressent à des résidents du secteur (le taux est de 87 % après installation sur place des nouveaux recrutés). Est donc à prévoir une installation locale d'à peu près 10 % des employés prévus, soit de l'ordre de 60 ménages nouveaux à accueillir à proximité du Center Parcs dans l'année qui suit sa mise en exploitation ;
- Retombées économiques : l'installation d'un Center Parcs induit une dynamique dans certains secteurs économiques locaux, comme cela a été constaté dans les différents sites de Center Parcs existants ; notamment, les communes d'accueil de Center Parcs existants ont noté un impact positif notable sur le commerce local ;
- Amélioration, mise aux normes et préservations des équipements et infrastructures : les contraintes auxquelles doit répondre le projet de Center Parcs sont l'occasion d'une accélération des réflexions et études en cours permettant d'aboutir à l'amélioration ou à la mise aux normes concernant l'assainissement et une pérennisation notamment des équipements scolaires.

Concernant les emplois, l'effectif prévisionnel sur le Center Parcs de Roybon est ainsi ventilé :

- Restaurants et superette : 198 personnes
- Boutiques : 7
- Animation : 65
- Nettoyage : 334
- Maintenance : 26
- Sécurité et aqua mundo : 49
- Administration : 18

**Soit un total de 697 emplois.**

Il mérite d'être rappelé que Roybon se situe au Sud du département de l'Isère, particulièrement défavorisé en terme d'emplois (fermeture de nombreuses entreprises à Romans par exemple dans le domaine de la chaussure ; également à Saint-Siméon de Bressieux, à côté de Roybon : suppression de 91 emplois suite à la fermeture d'une usine de pièces automobiles, et à Roybon même, fermeture il y a quelques années d'une entreprise de tissage qui employait 40 personnes). Roybon est limitrophe du département de la Drôme, qui a le taux de chômage le plus élevé de la Région Rhône-Alpes (10,2 % au 3<sup>ème</sup> trimestre 2010, <http://www.insee.fr/fr/region/rhone-alpes>).

Et selon une enquête publiée dans le journal « Le Monde » du 27 janvier 2011 (p.11), il apparaît que la région Rhône-Alpes est la région de France, après l'Île de France, à avoir un nombre de demandeurs d'emplois le plus élevé.

L'effectif prévisionnel (697 emplois) a été calculé sur la base des effectifs des quatre autres Center Parcs français : le domaine de Bois Francs en Normandie (ouvert en 1988), le domaine des Hauts de Bruyères en Sologne, le domaine du Lac d'Ailette dans l'Aisne et le domaine des Trois Forêts en Moselle-Lorraine (ouvert en 2010).

A titre d'exemple, 662 personnes (emplois directs) travaillent pour le Center Parcs des Bois Francs (940 cottages) ouvert en 1988, parmi lesquelles 604 personnes (soit 91 %) bénéficient de contrats à durée indéterminée.

L'ouverture du domaine des Trois Forêts en Moselle en 2010 (800 cottages) a généré la création de 610 emplois directs, dont 466 (76 %) de contrats à durée indéterminée.

**Il importe de souligner qu'un Center Parcs ne crée pas d'emplois saisonniers compte tenu du taux d'occupation des Center Parcs France de près de 84 % (source : rapports annuels 2008/2009 et 2009/2010 du groupe Pierre et Vacances qui mentionnent respectivement des taux de 83,7 % et 83,8 %).**

**Un Center Parcs est exploité sur l'ensemble de l'année, et non de manière saisonnière, ce qui reste exceptionnel pour un ensemble touristique et de loisirs.**

Le personnel est donc employé de manière permanente ; les équipes sont parfois renforcées (restauration, loisirs) sur certaines périodes de forte activité.

Comme l'indique le rapport de présentation (page 6) de la révision simplifiée n° 1 du PLU de Roybon, les 4/5<sup>ème</sup> des emplois sont destinés à être pourvus localement soit, par transposition, près de 686 nouveaux emplois locaux.

Par ailleurs, bien que le rapport de la révision simplifiée ne l'évoque pas, l'ouverture d'un Center Parcs génère d'importantes ressources financières pour les collectivités (taxe professionnelle ou équivalent, taxe foncière, taxe de séjour, taxe d'apprentissage).

Ainsi, en 2009 le montant total des taxes reversées est de :

- 1.665.332 euros pour le village de Sologne « Hauts de Bruyères » (capacité : 746 cottages, 703 en 2009) ;
- 1.830.366 euros pour le village de Normandie « Bois Francs » (capacité : 940 cottages) ;
- 2.115.233 euros pour le village de l'Aisne « L'Ailette » (capacité : 800 cottages).

En prévisionnel, le village de Moselle « Les Trois Forêts » ouvert en 2010 génère un montant de taxes locales de 1.900.000 euros annuel.

Les recettes fiscales qu'un projet est susceptible de générer sont un élément à prendre en considération dans l'appréciation du caractère d'intérêt général d'un tel projet, ainsi notamment qu'en a jugé la Cour Administrative d'Appel de Paris dans un arrêt du 31 octobre 2000 « Commune de Saint Germain sous Doue » (n° 97PA03290) :

*« Considérant que par la délibération contestée du 27 août 1996, le conseil municipal de la commune de Saint Germain sous Doue a approuvé la révision du plan d'occupation des sols, comportant, notamment, le classement en zone NDb de deux parcelles appartenant à Monsieur X... premier adjoint au maire, auparavant classées en zone NC ; que ce nouveau classement a eu pour objet et pour effet de permettre l'extension d'une aire de loisirs, déjà exploitée par Monsieur X..., par la création d'un camping-caravaning ; qu'une telle création, relative au développement d'une activité de loisirs, ne peut être regardée, notamment, par les recettes fiscales qu'elle est susceptible de générer au profit de la commune et par ses incidences économiques, comme étrangère à l'intérêt général ; que, dans ces conditions, à supposer même que cette révision du plan d'occupation des sols ait également permis la régularisation d'installations existantes implantées irrégulièrement, la décision critiquée, qui n'a pas été prise exclusivement dans ce but, n'est pas entachée de détournement de pouvoir ».*

Au regard de l'ensemble de ces éléments, il est patent que le projet de Center Parcs sur la commune de Roybon présente un caractère d'intérêt général pour la commune et les communes alentours, mais également pour le département de l'Isère et la région Rhône-Alpes.

Le projet est également l'occasion d'une mise aux normes et d'amélioration, voire de renouvellement des équipements et infrastructures locaux, induisant souvent des investissements productifs sur un long terme (assainissement, équipements scolaires primaires et maternels pérennisés, amélioration du réseau routier).

L'association requérante est ainsi particulièrement mal fondée dans sa critique de l'intérêt général du projet et le moyen tiré de la violation de l'article L. 123-13 du code de l'urbanisme ne pourra qu'être rejeté.

**23. Sur l'absence d'erreur manifeste d'appréciation au regard des objectifs d'aménagement équilibré du cadre de vie et des espaces urbains énoncés par les articles L. 110 et L. 121-1 du code de l'urbanisme ainsi que la loi du 31 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie**

Telles sont les dispositions dont la méconnaissance est invoquée par l'association requérante.

Celle-ci soutient que le projet de révision simplifiée porte une atteinte à la qualité de l'environnement et des espaces naturels d'une telle gravité qu'il méconnaîtrait, eu égard à son importance au regard des caractéristiques de population et d'activités de la commune de Roybon, le principe d'équilibre défini par le code de l'urbanisme.

Il n'en est rien.

Tout d'abord, force est de rappeler que l'article L. 110 du code de l'urbanisme pose un principe d'harmonisation des prévisions et des décisions d'utilisation de l'espace par les différentes collectivités publiques concernées.

C'est bien le cas en l'occurrence puisque ce projet a fait l'objet d'un protocole d'accord entre le département de l'Isère et Pierre et Vacances voté le 15 octobre 2009 par le Conseil Général en vue de l'implantation du nouveau Center Parcs à Roybon.

Le projet est expressément prévu par le schéma directeur de la région grenobloise suite à sa modification n° 5 en date du 1<sup>er</sup> mars 2010 approuvée par le Comité syndical du Syndicat Mixte du Schéma Directeur de la région Grenobloise.

Il y a donc bien eu, en l'occurrence, harmonisation des prévisions et décisions d'utilisation de l'espace des différentes collectivités publiques, dans le respect réciproque de leur autonomie.

Quant aux dispositions de l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme, elles ne sont pas plus méconnues, notamment le principe d'équilibre énoncé au paragraphe 1° de cet article (dans sa rédaction en vigueur à la date d'approbation de la révision simplifiée, antérieure à la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement), lequel énonce que les plans locaux d'urbanisme notamment déterminent les conditions permettant d'assurer :

*« 1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels des paysages d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ».*

Ce principe d'équilibre est ici bien respecté.

Le projet de Center Parcs permet un développement urbain maîtrisé ainsi qu'un développement de l'espace rural, il préserve les espaces affectés aux activités agricoles, et il ne porte pas aux espaces naturels une atteinte telle que le projet devrait être considéré comme entaché d'erreur manifeste d'appréciation (et, corrélativement, la révision simplifiée qui le permet).

**La superficie de la nouvelle zone AUt est de 201,7 hectares (surface approximative indiquée en page 67 du rapport de présentation), ce qui représente à peine 3 % de la superficie totale de la commune (6.731 hectares).**

Après l'approbation de la révision simplifiée n° 1, la superficie totale des zones naturelles N s'établit à 4.321,09 hectares, soit 64,2 % de la superficie totale de la commune de Roybon.

**Au total, les zones agricoles A et les zones naturelles N représentent, après approbation de la révision simplifiée, 6.465,09 hectares sur 6.731, soit 96 % du territoire de la commune de Roybon.**

**Manifestement, le projet de Center Parcs ne remet pas en cause le principe d'équilibre consacré par l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme puisque dans sa très grande majorité (plus de 95 %), le territoire de la commune de Roybon reste couvert par des zones agricoles ou naturelles.**

Au surplus, la révision simplifiée n° 1 du PLU de Roybon a classé en espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme la partie amont du Grand Julin, cartographiée comme forêt alluviale sur la carte de destination des sols du schéma directeur de la région Grenobloise.

Ont de même été classés en espaces boisés classés les boisements présents à l'extrémité Nord-Ouest du site d'implantation du Center Parcs dans le but d'une prise en compte renforcée d'un corridor écologique.

Ainsi, la révision simplifiée protège certains boisements au titre de la servitude espaces boisés classés de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme, interdisant tout défrichement et tout changement d'affectation du sol de nature à compromettre le boisement, alors que le PLU approuvé en 2007 ne prévoyait aucune protection.

Le règlement de la nouvelle zone AUt fixe le COS maximal à 0,10 (article AUt 14) et limite la hauteur maximale des constructions à 6 mètres à l'éégout du toit pour les unités d'hébergement touristique (article AUt 10), lesquelles par leur faible hauteur et leur architecture bois se fondront nécessairement dans le paysage boisé environnant.

Si les équipements de loisirs et collectifs sont autorisés jusqu'à 25 mètres de hauteur (mesurés au point le plus haut), l'article AUt11 relatif à l'aspect extérieur exige, pour toutes les constructions, d'être « *conçues et implantées de manière à préserver le caractère du secteur ou du site sur lequel est édifié le projet* » et elles doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent être adaptées au terrain et étudiées en fonction de sa pente.

Force est de rappeler que l'objectif est avant tout l'insertion du projet dans son environnement, concept même du Center Parcs. La photographie aérienne du Center Parcs « les domaines des hauts de Bruyère » en Sologne permet de le constater (PJ n°1).

Le projet développe une architecture dans laquelle le bois prédomine, tant pour les éléments structurels que pour le choix des vêtements de façades.

Le rapport de présentation de la révision simplifiée n° 1 présente les mesures d'atténuation (pages 93 à 98) et les mesures de suivi environnemental (page 99), étant précisé que le projet de Center Parcs est par ailleurs soumis à étude d'impact notamment au titre du permis de construire et que les mesures compensatoires spécifiques au projet sont développées par les SNC exposantes, maîtres d'ouvrage, dans leurs propres études.

**Les mesures d'atténuation présentées dans le rapport de présentation de la révision simplifiée corroborent l'absence d'erreur manifeste d'appréciation, et ce d'autant, faut-il le rappeler, que le site du bois des Avenières ne fait l'objet d'aucune mesure de protection réglementaire (la révision simplifiée en crée puisqu'elle classe une partie du boisement en espaces boisés classés).**

Plus précisément, le projet n'a aucun impact sur la culture « noix de Grenoble » qui constitue une appellation d'origine contrôlée, le site n'est pas situé dans une zone Natura 2000, le site n'est pas classé ou inscrit, il ne constitue pas un espace naturel sensible du département, il n'est concerné par aucun arrêté de protection du biotope...

Il est certes inclus dans la ZNIEFF de type II Chambaran n° 2604, mais, la superficie du projet lui-même, d'environ 190 hectares, reste très faible par rapport à la superficie totale de cette ZNIEFF de type II (31.509 hectares, soit 0,6 % du périmètre de la ZNIEFF).

Il est constant que l'inventaire ZNIEFF n'a pas de caractère réglementaire.

Ainsi, la Cour Administrative d'Appel de Lyon a jugé « *qu'en toute hypothèse, les délimitations effectuées au titre de la convention de Ramsar et de l'inventaire ZNIEFF sont respectivement dépourvus d'effet direct et de caractère réglementaire* » (CAA Lyon, 26 novembre 2009, Communauté d'Agglomération du Lac du Bourget et de la commune de Chindrieux, n° 07LY01589) ; de même, la Cour Administrative d'Appel de Bordeaux dans un arrêt du 15 avril 2010 « Société des Calcaires et Diorites du Moulin du Roc » (n° 09BX0001) rappelle que « *l'instauration d'une ZNIEFF ne constitue pas une servitude d'utilité publique et n'emporte en tout état de cause par elle-même aucune interdiction d'exercer des activités au titre de la législation sur les carrières (...)* ».

Quant à l'atteinte à des habitats d'espèces protégées, en particulier une population d'écrevisses à pieds blancs, invoquée par la requérante (page 6 de son recours), il n'est pas démontré.

Le ruisseau dans lequel ont été observées des écrevisses à pieds blancs est situé à l'extérieur du périmètre du projet.

En toute hypothèse, le code de l'environnement prévoit des procédures spécifiques de dérogation pour les espèces protégées, qui requièrent la consultation du Conseil national de Protection, de la Nature (CNP) et la présentation de mesures compensatoires, procédure qui pourrait être mise en œuvre en l'occurrence si cela s'avérait nécessaire.

Les dossiers « loi sur l'eau » et « espèces protégées » sont actuellement en cours d'instruction et de finalisation avec les services administratifs compétents et chaque dossier déposé au titre de chacune des procédures prévues par les différentes législations procède à l'analyse des effets du projet et les mesures compensatoires requises par les textes.

Il est à noter que la pièce n° 8 sur laquelle s'appuie la requérante pour critiquer le projet dans son impact sur la population d'écrevisses à pieds blancs est l'avis de l'autorité environnementale du 16 mars 2010 sur l'étude d'impact du permis de construire du projet de Center Parcs, et non l'avis de l'autorité environnementale sur l'évaluation environnementale du dossier de révision simplifiée.

En toute hypothèse, au vu des pièces et des caractéristiques du projet, sa localisation, des mesures d'atténuation prévues dans le dossier de révision simplifiée, aucune erreur manifeste d'appréciation quant au respect des articles L. 110 et L. 121-1 du code de l'urbanisme ne peut être décelée pas plus qu'au regard de la loi du 31 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie.

La requête est ainsi vouée au rejet.

Enfin, il serait inéquitable de laisser à la charge des SNC exposantes les frais irrépétibles qu'elles ont dû engager dans la présente instance pour assurer leur défense et qui seront justement évalués à 3.500 euros.

**PAR CES MOTIFS ET TOUS AUTRES A PRODUIRE, DEDUIRE OU SUPPLEER,  
AU BESOIN MEME D'OFFICE,**

La SNC ROYBON COTTAGES et la SNC ROYBON EQUIPEMENTS sollicitent le rejet pur et simple de la requête et la condamnation de l'association pour les Chambaran sans Center Parcs à leur verser la somme globale de 3.500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Fait à Paris, le 1<sup>er</sup> février 2011  
SELARL GENESIS AVOCATS  
Maître Isabelle CASSIN



**BORDEREAU DE PIECES  
INVENTAIRE DETAILLE**

1. Photographie aérienne du Center Parcs Sologne « Les Domaines des Hauts de Bruyère »

Fait à Paris, le 1<sup>er</sup> février 2011  
SELARL GENESIS AVOCATS  
Maître Isabelle CASSIN





Center Parcs - Le Domaine des Hauts de Bruyères (Sologne)

