



N° 1100064-2

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF**

**DE GRENOBLE**

**MEMOIRE**

**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 avocat*

*Maîtres Frédéric LEVY et David GUILLOT  
Cabinet DS Avocats  
Avocat au Barreau de Paris  
46 rue de Bassano – 75.008 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, lieu-dit « La Robinière », 38940 ROYBON

*Ayant pour avocat*

*Maître Sandrine FIAT,  
CDMF Avocats  
Avocat au Barreau de Grenoble  
7, place Firmin Gautier – 38.000 GRENOBLE  
Tél : 04.76.48.89.89 - Télécopie : 04.76.48.89.99*

## EXPOSE DES FAITS

---

- I. La commune de Roybon est située dans le département de l'Isère, au cœur du plateau de Chambaran.

Avec 1.345 habitants, cette commune est l'une des plus importantes de la Communauté de Communes du pays de Chambaran.

Sur le plan de l'urbanisme, la commune est couverte par le SCOT de la région grenobloise et dotée d'un plan local d'urbanisme depuis 2007.

Compte tenu de son positionnement stratégique par rapport aux grandes métropoles régionales (Lyon, Grenoble et Valence), elle dispose d'un fort potentiel de développement économique et touristique, qu'elle entend valoriser.

Le caractère boisé du site des Avenières, lequel n'a jamais fait l'objet de protection spécifique, et sa configuration d'ensemble sur une superficie d'environ 200 hectares répondent à la philosophie d'un projet de type «*Center Parcs*», porté par le groupe Pierre et Vacances, consistant à immerger les hébergements dénommés «*cottages*» et leurs équipements dans un tissu naturel, avec pour objectif de faire disparaître le bâti dans le paysage.

C'est le choix qui a été fait par les élus, en concertation avec la population.

Par une délibération du 3 mai 2010, le Conseil Municipal a approuvé la révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme pour permettre la réalisation de ce projet.

- II. Le projet comprend la réalisation d'hébergements de loisirs constitués de 1021 cottages réalisés autour d'un village incluant notamment un centre aquatique ainsi que des bâtiments annexes (centre équestre, ferme des enfants, centre de location de vélos, spot Ados, guérite d'accueil et bâtiments de maintenance), pour une Surface Hors Oeuvre Nette totale de 116.925 m<sup>2</sup>, ainsi répartis :

1. cottages :	82.568 m <sup>2</sup>
2. centre village :	30.226 m <sup>2</sup>
3. bâtiments annexes :	4.131 m <sup>2</sup>

Une demande de permis de construire a été déposée par les sociétés ROYBON EQUIPEMENTS et ROYBON COTTAGES, représentées par Monsieur Jean Chabert, le 15 septembre 2009.

Une enquête publique s'est déroulée du 5 mai au 7 juin 2010.

Un avis favorable a été exprimé par le Commissaire enquêteur dans ses conclusions rendues le 25 juin 2010.

Par arrêté du 27 juillet 2010, le Maire de Roybon a délivré le permis de construire (**pièce n°1**)

Cet arrêté a été transmis en Préfecture et affiché par les soins du pétitionnaire sur le terrain le jour même.

- III. Une Association «*Pour les Chambaran sans Center Parcs*», qui s'est constituée en opposition à ce projet, ainsi qu'une personne physique, Monsieur Dominique Lambert, demeurant 801 route de la Verne à Roybon ont, par courrier du 22 septembre 2010, reçu en mairie le 23 septembre suivant, sollicité du Maire qu'il rapporte le permis de construire susvisé.

Cette demande a été rejetée par courrier du 18 novembre 2010, reçu par Maître Sandrine FIAT le 19 novembre (**pièce n°2**).

Un recours a été enregistré le 5 janvier 2011 par l'Association pour les Chambaran sans Center Parcs ainsi que Monsieur Dominique LAMBERT, concluant à l'annulation de l'arrêté du 27 juillet 2010 par lequel le Maire de Roybon a accordé un permis de construire à la SNC ROYBON EQUIPEMENTS et à la SNC ROYBON COTTAGES, ensemble la décision rejetant le recours gracieux.

Contrairement à ce que soutiennent les requérants, leur recours gracieux a été rejeté par une décision expresse notifiée le 19 novembre 2010, ainsi qu'il en est justifié.

C'est dans le cadre de ce contentieux que la commune de Roybon vient défendre par le présent mémoire.

Il convient de souligner que l'Association pour les Chambaran sans Center Parcs conteste également la délibération par laquelle le Conseil Municipal de Roybon a approuvé la révision simplifiée du plan local d'urbanisme de la commune (requête n° 1004094-2), ainsi que l'autorisation préfectorale de défrichement (requête n° 1100065-2).

## **DISCUSSION**

---

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

- IV. Les dispositions de l'article 14 de la Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement restreignent fortement l'action des Associations créées dans le seul but de s'opposer à un projet de construction.

Ainsi qu'il ressort désormais de l'article L.600-1-1 du Code de l'urbanisme :

*« Une Association n'est recevable à agir contre une décision relative à l'occupation ou l'utilisation des sols que si le dépôt des statuts de l'Association en Préfecture est intervenu antérieurement à l'affichage en mairie de la demande du pétitionnaire ».*

L'affichage en mairie d'un avis de dépôt de demande de permis de construire précisant les caractéristiques essentielles du projet est prévu par l'article R.423-6 du Code de l'urbanisme.

L'intention du Législateur est clairement d'éviter les recours abusifs, seulement dictés par l'intention de nuire ou de retarder la réalisation d'un projet, voire encore par l'espérance de monnayer un désistement.

En l'espèce, l'Association pour les Chambaran sans Center Parcs a été déclarée en préfecture de l'Isère le 31 mai 2010.

L'Association requérante en justifie en produisant le récépissé de déclaration correspondant (pièce adverse n°4).

Or, l'avis de dépôt de la demande portant sur le permis de construire litigieux a été affiché en mairie de Roybon le 15 septembre 2009, ainsi qu'en atteste le maire de la commune (**pièce n°3**).

**La requête est par conséquent irrecevable, faute pour l'Association requérante d'avoir déposé ses statuts antérieurement à l'affichage en mairie de la demande de permis de construire.**

V. Monsieur Dominique LAMBERT invoque «*sa qualité de voisin*» pour prétendre avoir un intérêt à agir.

Plusieurs critères sont cependant pris en considération par le Juge pour apprécier la recevabilité d'un voisin, en particulier celui de la distance qui le sépare de la construction projetée.

Ainsi par exemple, une société dont les locaux sont situés à plus d'un kilomètre du projet et qui en est séparée par un ensemble de constructions formant un bourg et par une voie à grande circulation ne justifie pas d'un intérêt à agir suffisant, nonobstant l'importance du projet contesté (*CAA Paris, 11 juillet 2001, société Barrelet, req. n°98PA03414*).

Dès lors que des obstacles physiques font écran entre le projet et la propriété du requérant et que ces obstacles, notamment lorsqu'ils sont constitués par de la végétation, présente un caractère de protection pérenne, l'intérêt à agir peut sérieusement être mis en doute.

Le Juge s'attache ainsi à vérifier concrètement la configuration des lieux.

Ce n'est que lorsque la construction est située dans un secteur dépourvu de relief ou comportant aux alentours un habitat diffus, qu'une longue distance peut être admise, sans jamais toutefois dépasser 1.000 m, ou dans de rares cas. Pour la construction d'une importante serre dans un secteur dégagé, il a été jugé que les requérants dont les habitations se situaient à une distance comprise entre 250 mètres et 900 mètres de la construction projetée, justifiaient d'un intérêt leur donnant qualité pour agir contre le permis de construire (*CAA Nantes, 14 mai 2002, Monsieur Luc Pâques et autres, requête n°00NT01122*). Une solution identique a été retenue pour des requérants résidant à moins d'un kilomètre du lieu d'implantation d'une mosquée (*CE, 3 février 1992, Madame Raymonde Girod et autres, requête n°118855*).

En l'espèce, Monsieur Dominique Lambert est domicilié 801 route de la Verne, sur le territoire de la commune de Roybon.

Vérification faite sur un plan à l'échelle 1/10.000ème, reportant les distance depuis le domicile du requérant, celui-ci est situé à plus de 1 000 mètres de tout point du projet litigieux (**pièce n°4**).

Le cottage le plus proche se trouve à environ 1.100 mètres de son domicile.

Le centre équestre se trouve à plus de 1.300 mètres et le centre village, incluant les équipements les plus imposant, notamment le centre aqualudique, se trouve à environ 1.700 mètres.

D'importants boisements, lieudit «*La Perrache*» font par ailleurs écran entre sa propriété et les infrastructures du projet litigieux, ainsi que cela ressort d'une photographie aérienne (**pièce n°5**).

Ces boisements, constitués d'arbres persistants de grande hauteur, forment une barrière végétale pérenne.

Cette barrière est accentuée par la différence d'altitude entre le domicile de Monsieur Lambert (526 m) et celle du projet, l'examen de la topographie du terrain établissant une situation à 620 m en bordure du site.

Le site d'implantation du projet est lui-même totalement boisé, notamment, sur les parties ouest et sud, par des pins sylvestre atteignant une trentaine de mètres, avec des zones de sous-bois très denses.

Or, le projet de Center Parcs a vocation à s'insérer totalement dans la nature, les constructions adoptant le relief existant.

**Ainsi, au regard de la configuration des lieux, de la distance séparant le projet de la résidence de Monsieur Lambert, située à plus d'un kilomètre et de la barrière physique pérenne constituée par d'importants boisements, ce dernier ne présente pas un intérêt à agir suffisant pour contester le permis de construire.**

La requête est manifestement irrecevable.

Il ne sera répondu aux moins soulevés par les requérants que très subsidiairement.

VI. A l'appui de leur recours, l'Association pour les Chambaran sans Center Parcs et Monsieur Dominique Lambert soulèvent les moyens suivants :

- l'illégalité affectant la révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme priverait de base légale le permis de construire,
- en l'absence de desserte par des voiries et réseaux adaptés à l'importance du projet, le permis de construire ne pouvait être délivré,
- il serait porté atteinte aux dispositions de l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, au regard d'une atteinte prétendument portée au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- en l'absence de dépôt par le pétitionnaire d'une demande d'autorisation au titre des équipements commerciaux, le dossier de permis de construire serait incomplet,

Aucun de ces moyens ne résiste à une analyse sérieuse des pièces du dossier.

## **SUR LA LEGALITE EXTERNE**

- VII. Les requérants soutiennent qu'en l'absence d'autorisation au titre des équipements commerciaux, le permis de construire aurait été délivré suivant une procédure irrégulière.

Le dossier du pétitionnaire serait à cet égard incomplet, faute d'avoir justifié le dépôt d'une demande d'autorisation à ce titre.

Aux termes de l'article L.752-1 du Code de commerce :

*« 1 – Sont soumis à une autorisation d'exploitation commerciale les projets ayant pour objet :*

*1°) La création d'un magasin de commerce de détail d'une surface de vente supérieure à 1 000 mètres carrés, résultant soit d'une construction nouvelle, soit de la transformation d'un immeuble existant ;*

*2°) L'extension de la surface de vente d'un magasin de commerce de détail ayant déjà atteint le seuil des 1 000 mètres carrés ou devant le dépasser par la réalisation du projet.*

*Est considérée comme une extension l'utilisation supplémentaire de tout espace couvert ou non, fixe ou mobile, et qui n'entrerait pas dans le cadre de l'article L.310-2 ;*

*3°) Tout changement de secteur d'activité d'un commerce d'une surface de vente supérieure à 2 000 mètres carrés.*

*Ce seuil est ramené à 1 000 mètres carrés lorsque l'activité nouvelle du magasin est à prédominance alimentaire ;*

*4°) La création d'un ensemble commercial tel défini à l'article L.752-3 et dont la surface de vente totale est supérieure à 1 000 mètres carrés ;*

*5°) L'extension de la surface de vente d'un ensemble commercial ayant déjà atteint le seuil des 1 000 mètres carrés ou devant la dépasser par la réalisation du projet ;*

*6°) La réouverture ou publique, sur le même emplacement, d'un magasin de commerce de détail d'une surface de vente supérieure à 1 000 mètres carrés dont les locaux ont cessé d'être exploités pendant 3 ans, ce délai ne courant, en cas de procédure de redressement judiciaire de l'exploitant, que du jour où le propriétaire a recouvré la pleine et entière disposition des locaux. »*

Depuis l'entrée en vigueur de l'article 102 de la loi n° 2008-776 de modernisation de l'économie en date du 4 août 2008, le seuil à partir duquel une autorisation d'exploiter un magasin de commerce de détail a été fixé à 1 000 m<sup>2</sup>.

Au cas précis, seule la réalisation d'une boutique et d'une supérette est prévue au dossier (Notice, page 15), présentant une surface totale de vente de 617,12 m<sup>2</sup>, ainsi répartie :

- superette : 386, 01 m<sup>2</sup>
- boutique : 231, 11 m<sup>2</sup>

Se trouvant en dessous du seuil légal, l'exploitation de ces surfaces de vente ne nécessite pas l'autorisation prévue par les dispositions susvisées.

Le dossier de demande de permis de construire n'avait donc pas à comporter la justification du dépôt d'une demande d'autorisation d'aménagement commercial.

Le permis de construire n'a pas davantage été délivré suivant une procédure irrégulière.

Le moyen manque par conséquent en fait.

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

De manière prématurée et tout à fait hypothétique, les requérants invoquent l'illégalité qui affecterait la révision simplifiée du plan local d'urbanisme, approuvée pour permettre la réalisation du projet, et en tire comme conséquence l'illégalité du permis de construire litigieux.

Ce moyen est vain.

L'affaire est actuellement pendante devant le Tribunal Administratif de céans, enregistrée sous le numéro 1004094-2, l'exposante ayant conclu au rejet de la requête (**pièce n° 6**).

- VIII.** Selon les requérants, le permis de construire litigieux méconnaîtrait les dispositions du règlement du PLU applicable à la zone AUt (**pièce n° 7**).

Il convient tout d'abord de préciser que les zones à urbaniser ne peuvent concerner que des secteurs naturels de la commune, c'est-à-dire des zones non urbanisées, à proximité desquelles les voies publiques et les réseaux n'ont pas nécessairement une capacité suffisante pour desservir les constructions qui ont vocation à y être implantées.



Dans sa rédaction résultant de la révision simplifiée approuvée par délibération du 3 mai 2010, le règlement du Plan Local d'Urbanisme applicable en zone AUt dispose que :

« CARACTERE DE LA ZONE :

*Elle correspond à une zone à urbaniser, destinée à être ouverte à l'urbanisation lors de la réalisation d'un projet d'ensemble comprenant équipements de loisirs, hébergements touristiques et activités et services associés, conformément aux conditions d'aménagement et d'équipement définies dans le règlement et dans les orientations d'aménagement.*

*Dans cette zone à vocation principale de loisirs et d'hébergements touristiques, sont autorisées les occupations et utilisations du sol liées au fonctionnement et à la gestion de cet ensemble.*

*L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation des équipements définis par le présent règlement et par le respect des orientations d'aménagement.*

*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 d'ordres de services). »*

Ces deux dernières dispositions sont nullement contradictoires, mais complémentaires, la seconde précisant la première, pour ce qui concerne l'assainissement.

Les conditions d'accès et de desserte tant par la voirie que par les réseaux sont définies dans le règlement.

Il est notamment prévu que « les conditions d'accès au site sur les voiries existantes et à créer seront compatibles avec les orientations d'aménagement » (article AUt 3).

Le règlement précise par ailleurs que les constructions devront être raccordées aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement (article AUt 4).

Il n'y a pas davantage de contradiction à exiger le raccordement au réseau public d'assainissement et à conditionner la délivrance des permis de construire à l'engagement effectif des travaux de mise aux normes des installations de collecte et de traitement des eaux usées, en particulier ceux relatifs à la station d'épuration.

Il est à cet égard de jurisprudence constante que la conformité d'un projet aux prescriptions d'urbanisme en matière de desserte et d'accès s'apprécie, non par rapport à l'état initial de la voie ou des réseaux, mais en tenant compte de la prévision de leur réalisation, le permis de construire ne pouvant être refusé que si l'exécution des travaux portant sur les éléments de desserte n'est pas certaine à la date où l'autorité administrative statue (CE, 20 janvier 1988, SCI le Clou du Cèdre, Rec. p. 36 ;

à propos de la réalisation de travaux d'élargissements d'une voie nécessaires à la mise en œuvre du projet).

Pour ce qui concerne la desserte, le trafic engendré par le projet n'est pas de nature à surcharger le réseau routier actuel, même si certains aménagements seront réalisés, notamment pour permettre un accès sécurisé au Center Parcs depuis la D20f.

Il n'est en revanche pas contesté que les réseaux existants aux abords du site ne sont pas dimensionnés au regard du projet.

Pour les eaux usées, l'opération se raccordera sur l'exutoire réalisé au point bas du site, qui acheminera les effluents vers la station d'épuration gérée par le Syndicat Intercommunal à Vocation Multiple (SIVOM) de l'agglomération de Saint-Marcellin, située sur la commune de Saint-Sauveur, dont le sous dimensionnement nécessite sa modernisation.

Mise en service en 1986, cette station d'épuration a été conçue pour l'assainissement de 16.400 équivalents habitants (EH) et reçoit des charges supérieures à sa capacité. Sa vétusté ainsi que l'insuffisance de ses performances épuratoires ont conduit le SIVOM à réaliser dès 2008 des études de faisabilité technique et financière en vue de l'augmentation de la capacité du futur ouvrage, notamment pour assurer le raccordement de communes supplémentaires telles que Roybon.

La future station d'épuration sera ainsi dimensionnée pour recevoir une charge de référence de 34.515 EH.

Dès mars 2010, un protocole global d'équipement en eau et assainissement était signé avec l'ensemble des acteurs publics impliqués dans ce vaste projet (pièce n° 8).

Ce protocole intègre le projet de Center Parcs, dont les besoins correspondent à environ 6.000 EH (page 6).

Au terme d'études réalisées depuis 2008, le raccordement du futur Center Parcs vers cette station d'épuration a été retenu par le Syndicat Intercommunal des Eaux de la Galaure (SIEG), compétent en matière d'assainissement.

Une restructuration du réseau d'eau potable a également été engagée par le SIEG, ainsi qu'il résulte du protocole susvisé.

En février 2010, les entreprises Degremont, Degremont Service et Mauro ont été choisies par le SIVOM pour réaliser la station d'épuration (pièce n° 9).

Un permis de construire a été délivré le 23 juillet 2010 pour la réalisation de l'extension et de la modernisation de la station d'épuration (pièce n° 10).

Les travaux de réalisation de ladite station d'épuration ont fait l'objet d'un ordre de service établi par le SIVOM le 26 juillet 2010 (**pièce n° 11**).

Les travaux de réalisation des réseaux de collecte liés à cette station d'épuration ont également donné lieu à un ordre de service établi par le SIEG le 12 juillet 2010 (**pièce n° 12**).

Ces actes sont expressément visés et annexés à l'arrêté de permis de construire délivré par le Maire de Roybon le 27 juillet 2010 pour permettre la réalisation du projet de Center Parcs.

Un courrier du président du SIVOM du 24 février 2011 confirme que la station d'épuration sera en mesure de traiter les effluents de la commune de Roybon et du Center Parcs et d'assurer le rejet après traitement des eaux traitées dans l'Isère « à partir de décembre 2012 » (**pièce n° 13**).

En conséquence, les conditions prévues au règlement du plan local d'urbanisme sont réunies pour ouvrir à l'urbanisation les terrains concernés par le projet de Center Parcs

Il est par ailleurs démontré que **le Maire de Roybon avait une connaissance certaine de la réalisation des ouvrages d'assainissement et d'adduction d'eau potable à la date de délivrance du permis de construire litigieux, dans des délais compatibles avec une ouverture au public du Center Parcs en 2013.**

- IX. Les requérants soutiennent que le permis de construire méconnaît les dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme au motif qu'il autoriserait la réalisation d'un bâtiment principal de 21 345 m<sup>2</sup>, abritant une serre, un « aquamundo », un spa et des équipements de service d'hôtellerie d'une hauteur d'au moins 15 mètres.

Il ressort de l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, applicable même dans les communes dotées d'un plan local d'urbanisme, que :

*« le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à réaliser ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».*

Il s'agit de dispositions « permissives », qui donnent à l'autorité compétente un large pouvoir d'appréciation.

Les décisions qui accordent un permis de construire sur le fondement de ces dispositions font l'objet d'un contrôle restreint (CE, 4 octobre 1974, Ministre de l'Équipement et du Logement / Consorts Métras, req. n°86957, JCP 1975, II., 17964, note Liet-Veaux).

Ainsi, pour statuer sur le moyen tiré de ce qu'une construction autorisée porterait atteinte au site, le Juge vérifie que l'autorité compétente n'a pas commis d'erreur manifeste d'appréciation.

Si les dispositions susvisées s'appliquent, alors même que les lieux ne feraient pas l'objet d'une protection spéciale, le Juge prend en compte l'intérêt du site (CE, 21 mars 2001, Courrège, requête n°190043 ; en l'espèce le terrain d'assiette du projet se situait à environ 180 mètres de la mer, en surplomb d'une vaste zone de littoral naturel, comprenant des terrains boisés vierges de construction et un marais salant).

Il ressort d'un examen attentif de la jurisprudence que le Juge sanctionne principalement les autorisations liées à la construction d'ensembles immobiliers situés dans un site inscrit et/ou à proximité d'un site classé (CE, 21 septembre 1992, SCI Juan les Pins Centre, req. n°116.491 ; CE, 21 juillet 1989, Fédération des Associations du Sud-Est pour l'Environnement, req. n° 86.848).

Dans cette dernière affaire, un immeuble de plus de 20.000 m<sup>2</sup> de SHOB devait s'implanter dans un site inscrit, à proximité du site classé du cap d'Antibes et impliquer la disparition totale d'un parc boisé ainsi que l'arasement d'une butte naturelle, étant précisé que la Commission Départementale des sites, consultée à titre facultatif, avait émis un avis défavorable au projet.

Au cas précis, le projet de Center Parcs est loin de s'inscrire dans un contexte paysager aussi contraignant.

Le bois des Avenières n'est localisé ni dans un site inscrit ou classé, ni à proximité d'un tel site ; il ne fait pas davantage l'objet d'une protection particulière.

Le site d'implantation du projet ne saurait être considéré comme présentant un intérêt exceptionnel au sens de la jurisprudence.

On soulignera au contraire que le site a été retenu en raison des moindres contraintes qu'il dégagait et aussi parce qu'il offrait une visibilité quasi nulle depuis l'extérieur.

Le dossier de demande de permis de construire comprend une « notice descriptive d'insertion du projet dans le site » (PC 4) particulièrement complète, accompagnée de documents d'insertion avec des vues en perspective, (PC 6), qui permettent d'évaluer l'insertion du projet de Center Parcs dans le paysage existant.

Il ressort de la notice 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... (Depuis l'extérieur le projet a peu d'impact visuel, seuls les accès à proximité nous laisseront percevoir quelques éléments) » (Notice, page 8).

Le parti retenu pour l'aménagement du site est « de conserver au maximum autour des cottages un environnement boisé avec autant que possible la préservation des arbres en place » (Notice, page 10).

Il est maintenant indiqué que « pour renforcer la communion entre l'architecture et son environnement, il a été fait le choix de créer une architecture « tout bois », matériaux que nous utiliserons non seulement pour les parements extérieurs mais aussi pour l'ossature même des maisons.

Grâce à ce choix du seul matériau renouvelable existant, les cottages s'inscrivent pleinement dans la philosophie du développement durable.

Les toitures à pente simple seront recouvertes d'une membrane d'étanchéité, de couleur grise et/ou verte de gris.

Les menuiseries extérieures seront en bois/alu » (Notice, pages 10 et 11).

S'agissant du « centre village », qui abrite notamment la bâtiment principal d'une SHON de 21 345 m<sup>2</sup> (la serre, l'aquamundo, le spa et les équipements de service et d'hôtellerie), la notice indique qu'il sera « implanté à flanc de colline, suivant une pente naturelle globale de 10 à 15 % déclinant d'est vers ouest.

La partie haute à l'est et au sud, les hameaux de cottages rayonnent autour du « centre village » positionné en contrebas, entre les deux talwegs les plus importants » (Notice, page 16).

« Le bâtiment principal, la Serre, est une rue couverte le long de laquelle s'organise de part et d'autre les restaurants, services et loisirs du complexe.

Cette organisation fonctionnelle longitudinale favorise le développement de constructions effilées, disposées parallèlement aux courbes des niveaux...

L'aquamundo est organisé de façon plus centralisée.

Son plan en croix trilobée ne lui permet d'adhérer qu'en partie à la pente.

Il épouse les courbes de la colline sur deux branches, dans le prolongement du volume de la Serre, jusqu'au spa.

Il étend, malgré tout sa 3<sup>ème</sup> branche, orthogonalement à la pente, vers l'ouest.

L'espace résiduel généré sous cette 3<sup>ème</sup> aile devient l'emplacement idéal pour recevoir les équipements techniques de traitement d'eaux des piscines...

*Les espaces annexes du bâtiment principal sont également implantés en escalier, sur le flanc nord-ouest du complexe » (Notice, pages 16 et 17).*

On soulignera que les auteurs du projet ont porté une attention toute particulière à la topographie du terrain, en suivant les courbes de niveaux existantes.

*Ainsi, peut-on lire « que la bâtiment principal, de part ses très grandes dimensions, est une super structure, un ouvrage d'art.*

*En intégrant dans le « sol » une partie importante de ses volumes, en continuité du terrain naturel, le projet absorbe ces très grandes dimensions.*

*Il s'agira de représenter en quelque sorte l'émergence du sol, d'une grosse bulle de savon, d'un champignon translucide.*

*Le soubassement très minéral/végétal évoque la poussée de ce champignon, le retournement naturel de la terre.*

*Il permet de dissimuler près du tiers de la masse verticale du complexe.*

*Cette astuce minimise fondamentalement l'impact du projet sur le site : l'attention est attirée sur la seule partie émergente de chaque construction, le volume le plus important étant intégré dans le soubassement » (Notice, page 17).*

Les documents d'insertion permettent de se figurer le parti pris urbanistique et architectural.

En conséquence, sans minimiser l'importance de la surface du bâtiment principal, il ressort des pièces du dossier que le projet peut s'inscrire sans difficultés dans l'environnement existant.

La décision n'est donc entachée d'aucune erreur manifeste d'appréciation.

Le moyen sera par conséquent rejeté.

\*

\* \*

Il serait enfin particulièrement inéquitable de laisser à la charge de la commune de Roybon les frais qu'elle a été contrainte d'exposer pour assurer sa défense, en particulier les honoraires d'avocat. Il en sera fait une juste appréciation en condamnant l'Association requérante et Monsieur Dominique Lambert, à lui verser une somme de 5 000 € au titre des dispositions de l'article L761-1 du Code de justice administrative.

**PAR CES MOTIFS**, et tous autres à produire, déduire ou suppléer, au besoin même d'office, la Commune de Roybon conclut qu'il plaise au Tribunal administratif de Grenoble :

A titre principal,

- DECLARER IRRECEVABLE l'Association pour les Chambaran sans Center Parcs,
- DECLARER IRRECEVABLE Monsieur Dominique Lambert

A titre subsidiaire,

- REJETER le recours formé par l'Association pour les Chambaran sans Center Parcs ainsi que Monsieur Dominique Lambert, enregistré sous le numéro 1100064-2,
- CONDAMNER l'Association pour les Chambaran sans Center Parcs ainsi que Monsieur Dominique Lambert à verser chacun à la commune de Roybon une somme de 2 500 € au titre des dispositions de l'article L761-1 du Code de justice administrative.

Fait à Paris, le 3 mars 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 AUt
- 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