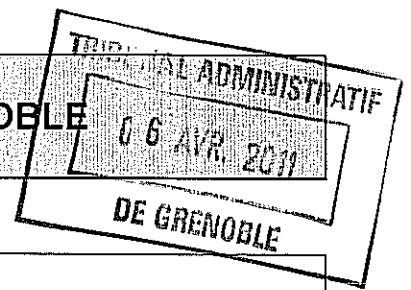


TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE GRENOBLE



ARRIVÉ AU TRIBUNAL

STUM
PAR TELECOPIE LE :

MEMOIRE EN DEFENSE

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

Monsieur Dominique LAMBERT

demeurant 801 route de la Verne, Lieudit « La Robinière » 38940 ROYBON

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 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° 110064-2

La requête de l'association pour les Chambaran sans Center Parcs et de Monsieur Dominique LAMBERT contre le permis de construire délivré le 27 juillet 2010 par le maire de Roybon à la SNC ROYBON EQUIPEMENTS et à la SNC ROYBON COTTAGES et à la décision de rejet de leur recours gracieux appelée de la part des SNC bénéficiaires, les observations suivantes.

I. RAPPEL DES FAITS

11. 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 défrichage ;
- 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. Il s'agit d'une forêt communale d'exploitation.

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.

12. 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.

13. 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 (recours pendant n° 1004094-2).

La commune de Roybon a présenté un mémoire en défense en date du 31 janvier 2011 et la SNC ROYBON COTTAGES et la SNC ROYBON EQUIPEMENTS qui ont un intérêt direct au maintien de la délibération attaquée, sont intervenues à l'instance au soutien de la commune de Roybon.

14. Le 21 décembre 2009, la société ROYBON COTTAGES a déposé en Préfecture de l'Isère un dossier de demande d'autorisation de défrichement portant sur 91,42 hectares situés dans le bois des Avenières à Roybon.

Cette surface représente 44,9 % du bois des Avenières et 41,7 % de la zone d'acquisition par la société PIERRE ET VACANCES.

L'enquête publique sur la demande d'autorisation de défrichement s'est déroulée du 5 mai au 7 juin 2010 inclus.

Le commissaire enquêteur a rendu son rapport le 25 juin 2010 au terme duquel il a émis un avis favorable avec recommandation.

Par arrêté n° 2010-05508 en date du 12 juillet 2010, Monsieur le Préfet de l'Isère a autorisé le défrichement sollicité par la SNC ROYBON COTTAGES en le subordonnant à la réalisation de mesures compensatoires.

15. Cette autorisation de défrichement a également été contestée par l'association pour les Chambaran sans Center Parcs qui a introduit un recours devant le Tribunal Administratif de céans enregistré sous le numéro 1100065-2.

La Préfecture de l'Isère a défendu à l'instance ainsi que la SNC ROYBON COTTAGES en sa qualité de bénéficiaire de l'autorisation de défrichement.

La commune de Roybon a produit un mémoire en intervention au soutien des mémoires du Préfet de l'Isère et de la SNC bénéficiaire.

L'instance est pendante.

16. Le 15 septembre 2009, la SNC ROYBON COTTAGES et la SNC ROYBON EQUIPEMENTS ont conjointement déposé en mairie de Roybon une demande de permis de construire sur le terrain sis route de la Verne (RD 20F) lieudit le Bois des Avenières à Roybon pour la réalisation d'un ensemble d'équipements et d'hébergement de loisirs pour une surface hors œuvre nette créée de 116.925 m².

Le projet comprend un ensemble de 1.000 hébergements de 3 à 5 pièces réalisé en maisons en bande, suivant des séquences regroupant de 5 à 6 maisons.

L'implantation des cottages est le résultat d'une analyse minutieuse réalisée en étroite collaboration avec le paysagiste avec pour objectif principal de préserver au maximum le milieu forestier en place.

Le projet comporte également un « centre village » dans lequel se situent le bâtiment principal (accueillant la serre, l'aquarium, le spa et les équipements de service et d'hôtellerie : restaurants, boutique et superette), un centre de séminaire et un pôle d'activités sportives.

Enfin le projet comporte « une ferme des enfants » qui accueille notamment un poney club et un bâtiment d'élevage.

Ce projet, soumis à étude d'impact, a fait l'objet d'un avis favorable de l'autorité environnementale le 16 mars 2010.

La demande de permis de construire a également donné lieu à enquête publique, à l'issue de laquelle le commissaire enquêteur a rendu son rapport le 25 juin 2010.

Après consultation de l'ensemble des services concernés, lesquels ont émis un avis favorable sur le dossier, et au visa de l'attestation de conformité aux normes de classement trois étoiles des résidences de tourisme délivrée le 29 juin 2010 par Monsieur le Préfet de l'Isère et de l'autorisation de défrichement du 12 juillet 2010, Monsieur le maire de Roybon a délivré à la SNC ROYBON EQUIPEMENTS et à la SNC ROYBON COTTAGES le permis de construire sollicité par arrêté du 27 juillet 2010.

L'association pour les Chambaran sans Center Parcs ainsi qu'un particulier, Monsieur Dominique LAMBERT demeurant 801 route de la Verne à Roybon, ont formé entre les mains du maire de Roybon un recours gracieux par courrier du 22 septembre 2010.

Celui-ci a été rejeté par courrier du 18 novembre 2010, reçu par le conseil de l'association et de Monsieur LAMBERT le 19 novembre suivant.

C'est dans ce contexte que l'association pour les Chambaran sans Center Parcs ainsi que Monsieur Dominique LAMBERT ont saisi une nouvelle fois (pour l'association) le Tribunal Administratif de céans d'un recours tendant à l'annulation du permis de construire du 27 juillet 2010 et de la décision de rejet de leur recours gracieux.

C'est sur cette requête que les SNC co-bénéficiaires du permis de construire contesté viennent présentement défendre.

II. DISCUSSION

La requête formée conjointement par l'association pour les Chambaran sans Center Parcs et Monsieur Dominique LAMBERT s'avère irrecevable et comme telle encourt le rejet (21).

Ce n'est qu'à titre subsidiaire que la SNC ROYBON COTTAGES et la SNC ROYBON EQUIPEMENTS démontreront qu'aucun des moyens soulevés n'est de nature à entraîner l'annulation du permis de construire contesté, la requête encourageant un rejet au fond si par extraordinaire elle était jugée recevable (22).

21. Sur les fins de non recevoir tirées de l'irrecevabilité de la requête en tant qu'elle émane tant de l'association pour les Chambaran sans Center Parcs que de Monsieur Dominique LAMBERT

211. Sur l'irrecevabilité de la requête en tant qu'elle a été formée par l'association pour les Chambaran sans Center Parcs

Au terme de l'article L. 600-1-1 du code de l'urbanisme issu de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 :

« 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 ».

En l'occurrence, il résulte de l'extrait du JORF du 19 juin 2010 produit en pièce n° 5 par les requérants que l'association pour les Chambaran sans Center Parcs a été déclarée en Préfecture le 31 mai 2010.

Or, la demande de permis de construire déposée par la SNC ROYBON EQUIPEMENTS et la SNC ROYBON COTTAGES en mairie de Roybon est bien antérieure à la création de l'association puisqu'elle a été effectuée le 15 septembre 2009 (et complétée les 7 janvier et 3 et 28 mai 2010).

La commune de Roybon a joint à son mémoire en défense dans la présente instance un certificat d'affichage du maire de Roybon certifiant que l'avis de dépôt en mairie de la demande de permis de construire a été affichée en mairie du 15 septembre 2009, date de dépôt, au 27 juillet 2010, date de l'arrêté.

Par conséquent, la requête de l'association pour les Chambaran sans Center Parcs est à l'évidence irrecevable puisque le dépôt de ses statuts en Préfecture est intervenu après l'affichage en mairie de Roybon de la demande de permis de construire de la SNC ROYBON COTTAGES et de la SNC ROYBON EQUIPEMENTS.

Du reste, il est permis de penser que l'association a parfaitement conscience de cette irrecevabilité puisque la requête est également formée par une personne physique, alors que les précédentes requêtes formées respectivement contre la révision simplifiée du PLU de Roybon et l'autorisation de défrichement ne l'ont été que par la seule association pour les Chambaran sans Center Parcs qui a probablement considéré que les dispositions de l'article L. 600-1-1 du code de l'urbanisme ne risquaient pas de lui être opposées dans ces contentieux.

212. Sur l'irrecevabilité de la requête en tant qu'elle a été formée par Monsieur Dominique LAMBERT

C'est l'intérêt pour agir de Monsieur LAMBERT qui est ici en cause en l'état de l'instruction.

La requête affirme de manière péremptoire que Monsieur Dominique LAMBERT qui est propriétaire et résident à Roybon, route de la Verne, aurait « *en sa qualité de voisin et compte tenu de la nature, de l'importance et des caractéristiques du projet qui impacte l'ensemble du cadre de la vie de la commune, incontestablement intérêt à agir* » (requête, p. 3).

Si l'on suit les requérants, tout habitant de la commune de Roybon disposerait d'un intérêt à agir à l'encontre du permis de construire délivré aux SNC exposantes en raison de la nature de leur projet.

Ce raisonnement est entaché d'erreur de droit, ainsi que la Haute Juridiction a déjà eu l'occasion de le juger, par exemple dans une décision du 16 juin 2004 Commune de Cogolin (n° 264185 et 264220) : commet une erreur de droit le juge administratif qui, pour estimer recevable, au regard de l'intérêt pour agir, un recours contre un permis de construire un ensemble commercial, se fonde uniquement sur la circonstance que le requérant habite la commune et sur l'importance de la construction autorisée.

Le Conseil d'Etat considère ainsi « *qu'en s'abstenant de rechercher également si, compte tenu de la proximité du domicile de Madame Z. ou des caractéristiques particulières de la commune, cette construction était susceptible d'avoir une incidence sur sa situation, le juge des référés a commis une erreur de droit ; que, par suite, son ordonnance doit être annulée* ».

La décision du Conseil d'Etat du 5 mai 2010 « Comité pour la sauvegarde du domaine de la Coudoulière » (n° 304059, mentionné aux T. du Rec. Lebon) est topique du contrôle du juge en la matière :

« Considérant que la SAS Chourgnoz et la SCI Résidence du Lac contestent l'intérêt pour agir de Monsieur A. en sa qualité de voisin de la construction autorisée ; qu'il ressort des pièces du dossier que cette dernière est distante de plus de 400 mètres de l'appartement de Monsieur A. dont elle est séparée par un ensemble immobilier, un lac et un bois ; que celle-ci n'est en outre nullement visible depuis l'appartement ; que dès lors, Monsieur A. n'a pas en sa qualité de voisin un intérêt suffisant lui donnant qualité pour agir à l'encontre des arrêtées autorisant la construction projetée ».

Or, au vu des pièces produites par la commune de Roybon (pièces n° 4 et 5), il apparaît que le domicile de Monsieur LAMBERT se situe à plus d'un kilomètre à vol d'oiseau du projet qu'il entend contester et du cottage le plus proche.

Quant à la partie du projet dénommée « Centre village » qui inclut les équipements les plus importants (notamment le centre aquatique), la distance le séparant du domicile de Monsieur LAMBERT est environ à 1,7 km à vol d'oiseau.

Or, non seulement ces distances sont importantes, mais la configuration des lieux achève de convaincre du défaut d'intérêt à agir de Monsieur LAMBERT en l'espèce : le site du projet des SNC exposantes et l'habitation de Monsieur LAMBERT sont en effet séparés par un massif boisé « La Perrache » qui empêche toute visibilité sur le projet Center Parcs de l'habitation du requérant.

Au surplus, force est de rappeler que le site du projet est lui-même totalement boisé et que le défrichement auquel la SNC ROYBON COTTAGES a été autorisée à procéder ne représente que 41,7 % de la zone d'acquisition par PIERRE ET VACANCES.

L'étude d'impact relative au dossier de défrichement (mars 2010) ainsi que l'étude d'impact du dossier de permis de construire (janvier 2010) ont identifié seulement 3 cônes de vision sur le périmètre d'étude situés, pour le premier, sur la RD 71 au niveau du hameau de La Buclarde, pour le deuxième au niveau du hameau des Adroits et pour le dernier au niveau du hameau de La Perrache (page 89 de l'étude d'impact au titre du code forestier ; p. 9 de l'étude d'impact permis de construire).

L'habitation de Monsieur LAMBERT n'est pas incluse dans ces hameaux.

Ainsi, compte tenu de la distance séparant le projet de l'habitation de Monsieur LAMBERT et de la configuration des lieux, le requérant doit être considéré comme ne disposant pas d'un intérêt lui donnant qualité à agir à l'encontre du permis de construire, nonobstant l'importance du projet.

Le Tribunal Administratif de céans fera droit aux deux fins de non-recevoir soulevées et, partant, rejettera la requête pour irrecevabilité.

Ce n'est qu'à titre tout à fait subsidiaire que les SNC exposantes viennent répondre aux moyens soulevés dans la requête.

22. A titre subsidiaire, sur le rejet des moyens en raison de leur caractère mal fondé

La requête contient quatre moyens, trois de légalité interne et un de légalité externe dont aucun ne résiste à l'examen.

221. Sur le prétendu défaut de base légale du permis de construire attaqué et la violation du PLU approuvé en 2007

Ce moyen consiste à soulever, par voie d'exception, l'illégalité de la révision simplifiée du PLU de Roybon adoptée par délibération du conseil municipal en date du 3 mai 2010.

Partant du postulat que cette révision simplifiée serait illégale, les requérants sollicitent que la légalité du permis de construire soit examinée au regard des dispositions d'urbanisme antérieur adopté en 2007 qui classe le terrain d'assiette du projet en zone naturelle et forestière N.

Or, le postulat des requérants est erroné :

La révision simplifiée du PLU de Roybon n'est pas illégale, contrairement à ce que la requête affirme péremptoirement.

Pour ne pas alourdir l'exposé, les SNC requérantes joignent à leur présent mémoire le mémoire en intervention et en défense qu'elles ont produit devant le Tribunal Administratif de céans dans l'instance n° 1004094-2.

La commune de Roybon, par son propre mémoire en défense, a parfaitement démontré la légalité de la révision simplifiée de son PLU adopté le 3 mai 2010.

Ce premier moyen est donc voué à un rejet certain.

222. Sur la prétendue violation des dispositions du PLU applicable à la zone AUt

A titre en quelque sorte subsidiaire, les requérants viennent soutenir que le permis de construire méconnaîtrait les dispositions du règlement du PLU applicables à la zone AUt résultant de la révision simplifiée approuvée le 3 mai 2010, précisément sur les dispositions regroupées dans la partie « Caractère de la zone » précédant les articles du règlement de zone.

Cette partie comporte trois paragraphes ainsi rédigés :

« 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, hébergement touristique et activités et services associés, conformément aux conditions d'aménagement et d'équipements définis dans le règlement et dans les orientations d'aménagement. Dans cette zone a vocation principale de loisirs et d'hébergement touristique, 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) ».

Selon les requérants, il y aurait une contradiction dans la définition du caractère de la zone dans la mesure où le lancement des travaux de mise en conformité du réseau d'eaux usées ne saurait être assimilé à « *la réalisation des équipements définis par le présent règlement* » telle qu'évoquée au deuxième alinéa.

Pour les requérants, tant que le réseau d'assainissement ne serait pas effectivement réalisé, le permis de construire ne pourrait pas être délivré.

Ce moyen est erroné en droit et le règlement de zone AUt ne comporte aucune contradiction.

Le troisième alinéa du « Caractère de la zone » précise, pour la collecte et le traitement des eaux usées, ce qu'il faut entendre par « *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 ne peut être autorisée et partant le ou les permis de construire ne peuvent être octroyés qu'après délivrance des ordres de service pour la réalisation des travaux de mise en conformité de la collecte et du traitement des eaux usées avec la réglementation en vigueur, soit en l'occurrence l'extension et la modernisation, après démolition, de la station d'épuration.

Il importe en effet qu'à la date à laquelle l'autorisation de construire est obtenue, il soit certain que les travaux d'extension et de mise aux normes de la station d'épuration soient effectivement lancés, le premier acte étant la délivrance même de l'ordre de service.

Or, le permis de construire délivré le 27 juillet 2010 à la SNC ROYBON COTTAGES et à la SNC ROYBON EQUIPEMENTS respecte parfaitement ces dispositions : l'arrêté vise le permis de construire délivré le 23 juillet 2010 au SIVOM de l'agglomération de Saint Marcellin pour la réalisation de l'extension et de la modernisation après démolition de la station d'épuration située sur la commune de Saint Sauveur, ainsi que l'ordre de service du SIVOM de l'agglomération de Saint Marcellin en date du 26 juillet 2010 lançant les travaux de ladite station d'épuration et l'ordre de service du SIEG en date du 12 juillet 2010 lançant les travaux de réalisation des réseaux de collecte liés à la station d'épuration précitée.

Le permis de construire ne méconnaît nullement l'article AUt 4 puisque le projet prévoit bien le raccordement de la station au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation.

En l'occurrence, tant les syndicats maîtres d'ouvrage (SIVOM de Saint Marcellin pour la station d'épuration, Syndicat Intercommunal des Eaux de la Galure pour les réseaux d'eau potable et d'assainissement) que les délais de réalisation sont connus, ce qui est notamment attesté par le lancement des ordres de service visés dans l'arrêté même de permis de construire.

Le moyen manque donc en droit.

La critique des requérants relative à la desserte du projet par le réseau d'eau potable et les voiries publiques est tout aussi infondée.

Concernant l'adduction de l'eau potable, l'article 2 du permis de construire délivré pour le projet de Center Parcs prescrit : « *La construction sera raccordée au réseau public existant* ».

Ainsi que l'expose l'étude d'impact du permis de construire (page 201 paragraphe 3.2.1.3 « Solution pour l'adduction de l'eau potable »), la solution retenue pour l'alimentation AEP des communes du SIEG et du Center Parcs repose sur le doublement du forage du Poulet sur la commune de Viriville par un puits de capacité de pompage 180 m³/h et la mise en place d'un réservoir de tête d'une capacité de 2.000 m³ alimenté directement depuis le forage du Poulet par un réseau haute pression.

Le protocole global d'équipements en eau et assainissement du périmètre Chambaran et Sud Grésivaudan rive droite du 15 mars 2010 (pièce n° 8 communiquée par la commune de Roybon) confirme les caractéristiques de ce programme d'adduction d'eau engagé par le SIEG.

Concernant enfin les accès routiers, ils figurent dans le plan de masse général du dossier de permis de construire (P-6) : la desserte routière du site est assurée depuis Roybon par la route départementale RD 20f.

L'accès du public au Center Parcs est prévu par cette entrée principale au Nord-Ouest depuis la RD 20f.

Afin de scinder les flux de circulation, une voie de livraison est prévue à l'extérieur de l'emprise du projet proprement dit (il s'agit également d'une voie de desserte pour les secours pompiers).

Le projet de Center Parcs conduisant à la création de nouveaux accès sur la route départementale, le Conseil Général de l'Isère a été consulté, en sa qualité de gestionnaire de la voirie, et a émis un avis favorable le 15 juillet 2010, visé dans l'arrêté de permis de construire.

D'après les évaluations réalisées par les services du Conseil Général de l'Isère (étude d'impact p. 207), le trafic engendré par l'activité du Center Parcs n'est pas de nature à surcharger le réseau routier actuel ; seule l'entrée au Center Parcs sur la RD 20 f doit être aménagée (piquage de la voie d'accès).

Comme l'indique l'arrêté de permis de construire, les conditions prévues au règlement du PLU sont bien réunies pour l'ouverture à l'urbanisation des terrains concernés et pour la délivrance du permis.

Le moyen est voué au rejet.

223. Sur le moyen tiré de l'atteinte à la qualité des sites et des paysages

Les requérants ciblent leur critique sur le bâtiment principal situé dans le « Centre Village » qui est le cœur du projet.

Ce bâtiment principal, d'une surface SHON de 21.345 m², abrite quatre thématiques de divertissement et de loisirs :

- La serre : un grand volume de 3.000 m², très généreusement végétalisée, interconnecte toutes les activités, accueil des attractions ludiques pour les enfants ;
- L'Aquamundo : halle de 5.800 m² de jeux d'eau, de piscine et de plage ;
- Le Spa : halle de 1.975 m² de piscine, hammam, sauna, soins divers par l'eau et les espaces de détente associés ;
- Les équipements de service et d'hôtellerie proposent quatre thématiques de restauration (buffet, pizzeria, restaurant grill, restauration rapide), une boutique et une supérette.

Les requérants affirment que par ses caractéristiques et sa situation dans un ensemble boisé qui conserve son caractère naturel, ce bâtiment serait de nature « à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel urbain ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales » au sens de l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme et qu'ainsi le permis de construire autorisant sa construction serait entaché d'erreur manifeste d'appréciation.

Concernant la localisation du projet, force est de rappeler que le site n'est pas concerné par une ZNIEFF de type I.

Il est alors inopérant d'indiquer que des ZNIEFF de type I seraient situées en périphérie (alors qu'au surplus le bâtiment principal est lui-même situé au centre du Center Parcs).

Il importe en revanche de rappeler que le bois des Avenières constitue une forêt communale d'exploitation.

Ensuite, et ainsi que l'indique l'étude d'impact du dossier de permis de construire (page 134), la volonté du maître d'ouvrage a été en premier lieu l'insertion du projet dans son environnement, marqué par une topographie vallonnée.

Comme l'expose la notice descriptive d'insertion du projet dans le site (page 17), le parti architectural repose sur l'intégration dans le sol d'une partie importante des volumes du bâtiment principal, en continuité du terrain naturel, de telle sorte, que « *le projet absorbe ces très grandes dimensions* ».

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

Le sous-bassement 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 sous-bassement ».

En réalité, et comme l'indique l'étude d'impact, les incidences du projet, notamment dans sa partie « Centre Village », sur le paysage sont extrêmement faibles.

On peut lire en page 203 de l'étude d'impact (2.8.2 « Incidences du projet sur le paysage ») :

« Les impacts paysagers du projet pourraient résider dans le risque de vision à plus ou moins longue distance des zones défrichées, aménagées ou construites.

A l'échelle supra communale, le site du bois des Avenières, bien qu'étant en situation de sommet de plateau, n'est pas visible. Cette situation est liée au fait qu'aucun lieu situé plus haut en altitude n'offre de cône de vision sur le site, y compris depuis les corniches du Vercors situées à plus de 20 kilomètres à vol d'oiseau.

Cette situation est également liée au fait que la quasi-totalité du plateau de Chambaran est boisée, créant ainsi des écrans végétaux qui limitent les cônes de vision à longue distance.

A l'échelle locale, le site n'est visible à moyenne distance que depuis deux zones, à la faveur des vallées de La Galaure et de l'Aigue Noir. Ces deux cônes de vision permettent seulement d'apprécier partiellement les lisières nord et est du boisement, respectivement depuis le hameau des Adroits et le hameau de la Buclarde. Néanmoins, compte tenu du maintien d'une frange boisée de l'ordre de 50 mètres au niveau des lisières, on peut estimer que l'impact paysager sera nul.

Le projet n'étant visible que pour quelques éléments à proximité immédiate du site (voire images ci-après et notice paysagère pièces PC 1 et PC 7 et PC 8).

Des arbres d'une trentaine de mètres masqueront y compris les bâtiments les plus hauts : l'Aquamundo qui émergera au maximum de 15 mètres par rapport au terrain naturel ».

Ainsi, la partie « Centre Village » ne sera pas visible depuis l'extérieur du Center Parcs.

Les vues perspectives n° 2 et n° 3 du Centre Village jointes au dossier de permis de construire montrent que par le choix des matériaux (bois et verre) et le parti architectural adapté à la topographie, le Centre Village s'intègre dans son environnement arboré.

Dans ces conditions, il ne peut être reproché au maire de Roybon d'avoir commis une erreur manifeste d'appréciation en délivrant le permis de construire comportant le bâtiment principal eu égard à son parti architectural, ses caractéristiques et sa localisation le rendant imperceptible depuis l'extérieur du site.

Ce troisième moyen est voué au rejet.

224. Sur la prétendue illégalité externe du permis de construire

Enfin, les requérants soutiennent que le projet comportant des surfaces commerciales, il ne pouvait faire l'objet d'un permis de construire sans que la Commission compétente en matière d'équipement commercial se soit prononcée de manière favorable.

Le moyen n'est étayé ni en droit, ni en fait, et il ne peut qu'encourir un rejet certain.

En l'occurrence, si une autorisation d'exploitation commerciale n'a pas été sollicitée auprès de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial de l'Isère, c'est en raison du fait que les surfaces commerciales du Center Parcs restent inférieures au seuil fixé par l'article L. 752-1 du code de commerce.

L'article L. 752-1 du code de commerce soumet à autorisation d'exploitation commerciale, les projets ayant pour objet la création d'un magasin de commerces de détail d'une surface de vente supérieure à 1.000 m² résultant d'une construction nouvelle ou encore la création d'un ensemble commercial dont la surface de vente totale est supérieure à 1.000 m².

Ces seuils surfaces de vente ne sont pas atteints dans le projet du Center Parcs qui ne comporte, en terme de surface commerciale, qu'une boutique d'environ 230 m² de surface de vente et une supérette de 386 m², à laquelle s'ajoute une boulangerie (environ 130 m²) soit une surface totale de vente inférieure à 750 m².

Le seuil de soumission à l'autorisation d'exploitation commerciale (1.000 m²) est donc loin d'être atteint et manifestement aucune autorisation d'exploitation commerciale n'avait à être délivrée.

Manquant en fait et en droit, le rejet du moyen s'impose une nouvelle fois.

Ainsi, à supposer même que la requête soit jugée recevable par le Tribunal Administratif de céans, elle ne pourra qu'encourir un rejet certain en l'absence de moyens fondés.

Enfin, il serait particulièrement inéquitable, dans les circonstances de l'espèce, de laisser à la charge des SNC exposantes les frais irrépétibles qu'elles ont dû engager pour assurer leur défense et qui seront justement évalués à la somme de 2.000 euros pour chacune des SNC.

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

Il est demandé au Tribunal Administratif de céans, bien vouloir :

- **REJETER** la requête de l'association pour les Chambaran sans Center Parcs et Monsieur Dominique LAMBERT avec toutes conséquences de droit ;
- **CONDAMNER** in solidum l'association pour les Chambaran sans Center Parcs et Monsieur Dominique LAMBERT à verser la somme de 2.000 euros à la SNC ROYBON COTTAGES et la somme de 2.000 euros à la SNC ROYBON EQUIPEMENTS au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Fait à Paris, le 5 avril 2011
SELARL GENESIS AVOCATS
Maître Isabelle CASSIN

**BORDEREAU DE PIÈCES
INVENTAIRE DÉTAILLÉ**

1. Mémoire en intervention et en défense de la SNC ROYBON COTTAGES et la SNC ROYBON EQUIPEMENTS (instance n° 1004094-2)

Fait à Paris, le 5 avril 2011
SELARL GENESIS AVOCATS
Maître Isabelle CASSIN