

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF  
DE VERSAILLES**

al

**N° 1907155**

---

SCEA FERME D'OLIVET

---

M. Jauffret  
Rapporteur

---

M. Maitre  
Rapporteur public

---

Audience du 1<sup>er</sup> octobre 2021  
Décision du 15 octobre 2021

---

68-03  
D

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

Le tribunal administratif de Versailles

(3<sup>ème</sup> chambre)

Vu la procédure suivante :

Par une requête et un mémoire enregistrés le 13 septembre 2019 et le 4 juin 2021, la SCEA Ferme d'Olivet, représentée par Me Coline Gérard, demande au tribunal :

1°) d'annuler l'arrêté du 24 avril 2019 par lequel le maire de Gressey a sursis à statuer sur sa demande de permis de construire n° PC 078 285 18 G 0003, ensemble la décision implicite de rejet de son recours gracieux ;

2°) d'enjoindre au maire de lui délivrer le permis de construire sollicité ou, à défaut, de procéder à une nouvelle instruction de sa demande dans un délai d'un mois à compter de la notification du présent jugement sous astreinte de 500 euros par jour de retard ;

3°) de mettre à la charge de la commune de Gressey la somme de 3 000 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- l'arrêté attaqué ne précise pas la durée du sursis à statuer ;
- il est entaché d'un vice de procédure, la délibération du 3 novembre 2014 prescrivant l'élaboration du PLU et les conditions dans lesquelles s'est déroulé le débat sur les orientations du PADD étant illégales ;
- le maire ne pouvait pas sursoir à statuer dès lors qu'aucun projet de plan local d'urbanisme n'avait été arrêté à la date de l'arrêté attaqué, seul le débat sur les orientations du

projet d'aménagement et de développement durable ayant eu lieu et le projet n'étant pas assez avancé à ce stade ;

- le projet n'est pas de nature à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan en ce qui concerne le raccordement aux réseaux, le maire n'ayant pas accompli les diligences nécessaires à la date du sursis et le coût de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction pouvant en vertu de l'article L. 332-15 d code de la construction et de l'habitation être mis à la charge du pétitionnaire ;

- le futur PLU servant de fondement au sursis à statuer était manifestement illégal pour incompétence et erreur manifeste d'appréciation concernant la création de la zone Ap.

Par deux mémoires en défense enregistrés le 22 janvier 2021 et le 29 juin 2021, la commune de Gressey conclut au rejet de la requête et à ce que soit mise à la charge de la requérante une somme de 2000 € au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que les moyens de la requête ne sont pas fondés, et sollicite une substitution de motifs tenant à la préservation des espaces forestiers et à la consolidation de la trame bleue et verte.

Le 13 juillet 2021, les parties ont été informées, en application de l'article R. 611-11-1 du code de justice administrative, que l'affaire était susceptible d'être jugée au quatrième trimestre 2021 et que l'instruction était susceptible d'être close à compter du 23 juillet 2021.

Par une ordonnance du 24 août 2021, l'instruction a été close le même jour.

Des pièces, non communiquées, ont été présentées le 28 septembre 2021 pour la SCEA Ferme d'Olivet.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code de l'environnement ;
- le code de l'urbanisme ;
- le code de justice administrative.

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Ont été entendus au cours de l'audience publique :

- le rapport de M. Jauffret, rapporteur,
- les conclusions de M. Maitre, rapporteur public,
- les observations de Me Gérard, représentant la SCEA Ferme d'Olivet,
- et les observations de Me Le Baut, représentant la commune de Gressey.

Une note en délibéré, non communiquée, a été présentée le 4 octobre 2021 pour la commune de Gressey.

Considérant ce qui suit :

1. Le 12 octobre 2018, la SCEA Ferme d'Olivet, société spécialisée dans l'élevage avicole, a déposé une demande de permis de construire n° 078285 18 G 0003 en vue de la construction d'un poulailler, d'une fumière et de deux silos à grains sur son terrain sis « Chemin du bois de Cerisy » situé sur le territoire de la commune de Gressey. Le 1<sup>er</sup> février 2019, elle a par ailleurs déposé une demande d'enregistrement au titre de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement, d'un élevage de 40 000 poules pondeuses sur ledit terrain. Par un arrêté du 24 avril 2019 dont la SCEA Ferme d'Olivet demande l'annulation, la commune de Gressey a sursis à statuer sur la demande de permis de construire.

Sur les conclusions à fin d'annulation :

*Sans qu'il soit besoin d'examiner les autres moyens :*

2. Aux termes de l'article L. 424-1 du code de l'urbanisme : « *L'autorité compétente se prononce par arrêté sur la demande de permis ou, en cas d'opposition ou de prescriptions, sur la déclaration préalable. / Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus dans les cas prévus au 6° de l'article L. 102-13 et aux articles L. 153-11 et L. 311-2 du présent code et par l'article L. 331-6 du code de l'environnement.* ». Aux termes de l'article L. 153-11 du même code : « *L'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 424-1, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable* ».

3. Un sursis à statuer ne peut être opposé à une demande de permis de construire qu'en vertu d'orientations ou de règles que le futur plan local d'urbanisme (PLU) pourrait légalement prévoir, et à la condition que la construction, l'installation ou l'opération envisagée soit de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan et que ce dernier ait atteint, à la date à laquelle l'autorité compétente statue, un état d'avancement suffisant.,

4. En l'espèce, l'élaboration du PLU de la commune de Gressey a été prescrite par une délibération du 3 novembre 2014. A l'issue de l'enquête publique, des modifications importantes ont été apportées au projet de PLU, en particulier la création d'une zone Ap dans laquelle sont interdites toutes constructions autres que les extensions limitées de bâtiments d'habitation, les abris pour animaux dans la limite de 30 m<sup>2</sup>. Compte tenu de la portée de ces modifications la délibération du 2 juillet 2018 approuvant le PLU a été rapportée sur demande du préfet le 10 octobre 2018. La procédure de révision a par conséquent été reprise. Le débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durable a eu lieu le 3 décembre 2018. Par la décision attaquée, le maire de Gressey a opposé à la SCEA Ferme d'Olivet un sursis à statuer au motif à titre principal que le projet était de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur PLU en ce que ce futur plan prévoit le classement du terrain d'assiette du projet en zone AP dont le règlement interdira les constructions autres que les extensions limitées et annexes de faible emprise de constructions existantes à usage d'habitation et les abris pour animaux d'une emprise inférieure à 30 m<sup>2</sup>. Le

sursis est également motivé par la circonstance que le terrain d'assiette du projet ne serait desservi que par un chemin rural non praticable et ne serait pas raccordé aux réseaux électriques, d'assainissement et d'eaux potables contrairement aux futures dispositions du règlement de la zone. La décision se fonde sur les dispositions déjà assez précisément rédigées du futur règlement de la zone.

5. Il ressort des pièces du dossier que la création de la zone Ap a été envisagée à l'occasion de la présentation du projet d'élevage de la SCEA Ferme d'Olivet, qui a rencontré une importante opposition d'une partie des habitants de la commune ainsi que de la municipalité. Le rapport de présentation du PLU en cours de révision à la date de la décision motive la création d'une zone agricole non constructible par la volonté de préserver le patrimoine naturel de la commune, notamment les massifs boisés et leurs lisières et le « *caractère remarquable des secteurs nord et ouest de la commune* » ainsi que la préservation des « *espaces participant à la création de corridors écologiques* », au nombre desquels figure le bois de Cerisy, limitrophe du terrain d'assiette du projet sur lequel porte le permis de construire sollicité par la SCEA Ferme d'Olivet. Toutefois, si la partie nord du territoire communal comprend des boisements, ces derniers sont déjà protégés par le projet de PLU par un classement en zone N et en espaces boisés classés ainsi que par la protection des lisières de tous ces espaces, mêmes ceux dont la superficie est très réduite. La vue sur le village depuis ce secteur est également déjà protégée par un cône de vue. Par ailleurs, il ne ressort pas des pièces du dossier que le paysage couvert par la zone Ap, consistant en des champs affectés à des cultures céréalières, sans sensibilité environnementale particulière, serait d'un intérêt tel qu'il exigerait l'interdiction de toute construction nouvelle et ne pourrait être protégé par des règles visant à faciliter l'intégration des constructions agricoles dans le paysage. Or l'interdiction de toute construction agricole à l'exception extrêmement réduite des abris pour animaux de moins de 30 m<sup>2</sup> a pour effet d'empêcher toute installation agricole nouvelle sur une surface de 140 hectares représentant plus du quart des surfaces agricoles de la commune, alors que le reste de la zone A située au sud est impactée par la présence de sites inscrits et classés, d'une ZNIEFF et d'une zone humide, qui sont également de nature à freiner le développement de l'activité agricole. Il résulte par ailleurs des pièces du dossier que, dans la phase postérieure de la procédure de révision du PLU, l'Etat, la chambre d'agriculture et la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) ont émis des avis défavorables à la création de cette zone, considérée comme non justifiée. Le commissaire enquêteur a quant à lui émis à ce sujet une réserve, en considérant que la création de la zone Ap n'était pas fondée sur des éléments suffisamment objectifs et relevait simplement de la volonté de bloquer un projet non désiré. Il résulte de l'ensemble de ces éléments que le projet de PLU, en délimitant une zone Ap interdisant les constructions nécessaires à l'activité agricole aussi étendue, et incluant en particulier les parcelles en cause, sans justifications suffisantes au-delà de la volonté d'empêcher la réalisation du projet de la société requérante, était entaché d'erreur manifeste d'appréciation. La SCEA Ferme d'Olivet est donc fondée à soutenir que les règles de la future zone Ap interdisant les constructions agricoles à l'exception des abris pour animaux de moins de 30 m<sup>2</sup> ne pouvaient légalement fonder le sursis à statuer qui a été opposé à sa demande de permis de construire.

6. Il ne ressort pas des pièces du dossier que le maire de Gressey aurait pris la même décision de sursis à statuer s'il s'était fondé sur les autres motifs de la décision, relatifs à la desserte par la voie publique et par les réseaux, qui relèvent le cas échéant d'une décision de refus de permis de construire et non d'une décision de sursis à statuer. En effet, le projet ne

saurait pour ces motifs être regardé comme étant de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

7. Il ne ressort pas des pièces du dossier que la construction projetée empiéterait sur les espaces forestiers, ni ne ferait obstacle au cône de vue prévu par le projet de PLU pour protéger la vue sur le village depuis le nord, ni n'empêcherait les animaux sauvages de se déplacer d'un espace boisé à un autre. Il n'y a pas lieu, dès lors, de faire droit à la substitution de motifs demandée par la commune de Gressey.

8. Il résulte de ce qui précède que la SCEA Ferme d'Olivet est fondée à demander l'annulation de l'arrêté du 24 avril 2019 par lequel le maire de la commune de Gressey a sursis à statuer sur sa demande de permis de construire.

Sur les conclusions à fin d'injonction :

9. L'annulation du sursis à statuer contesté n'implique pas nécessairement que le maire de la commune de Gressey délivre le permis de construire sollicité, mais seulement qu'il procède à une nouvelle instruction de la demande de la SCEA Ferme d'Olivet, sans préjudice, pour l'intéressée, de mettre en œuvre les dispositions de l'article L. 600-2 du code de l'urbanisme. En conséquence, il y a lieu d'enjoindre au maire de procéder à ce réexamen, dans un délai de trois mois à compter de la notification du présent arrêt. Il n'y a pas lieu, dans les circonstances de l'espèce, d'assortir cette injonction d'une astreinte

Sur les frais liés à l'instance :

10. Les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que soit mise à la charge de la SCEA Ferme d'Olivet, qui n'est pas dans la présente instance la partie perdante, la somme que la commune de Gressey demande au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. Il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de la commune de Gressey une somme de 1 500 euros sur le fondement de ces mêmes dispositions.

D E C I D E :

Article 1<sup>er</sup> : L'arrêté du 24 avril 2019 par lequel le maire de la commune de Gressey a sursis à statuer sur la demande de permis de construire de la SCEA Ferme d'Olivet est annulé.

Article 2 : Il est enjoint au maire de Gressey de réexaminer la demande de permis de construire de la SCEA Ferme d'Olivet dans un délai de trois mois à compter de la notification du présent jugement.

Article 3 : La commune de Gressey versera à la SCEA Ferme d'Olivet une somme de 1 500 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 4 : Les conclusions présentées par la commune de Gressey au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 5 : Le présent jugement sera notifié à la SCEA Ferme d'Olivet et à la commune de Gressey.

Copie en sera adressée au préfet des Yvelines.

Délibéré après l'audience du 1<sup>er</sup> octobre 2021, à laquelle siégeaient :

Mme Rollet-Perraud, présidente,  
M. Jauffret, premier conseiller,  
Mme Amar-Cid, première conseillère,

Rendu public par mise à disposition au greffe le 15 octobre 2021.

Le rapporteur,

Signé

E. Jauffret

La présidente,

Signé

C. Rollet-Perraud

La greffière,

Signé

A. Lloria

La République mande et ordonne au préfet des Yvelines en ce qui le concerne et à tous huissiers de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun, contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution de la présente décision.