

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF  
DE VERSAILLES**

al

**N° 2006842**

---

Mme X et M. Y

---

M. Jauffret  
Rapporteur

---

M. Maitre  
Rapporteur public

---

Audience du 14 décembre 2021  
Décision du 7 janvier 2022

---

68-03  
C

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

Le tribunal administratif de Versailles

(3<sup>ème</sup> chambre)

Vu la procédure suivante :

Par une requête, deux courriers de maintien de requête et des mémoires enregistrés le 19 octobre 2020, le 11 décembre 2020, le 1<sup>er</sup> février 2021, le 9 avril 2021 et le 31 mai 2021, Mme X et M. Y, représentés par Me Corinne Lepage, SAS Huglo Lepage Avocats, demandent au tribunal, dans le dernier état de leurs écritures :

1°) d'annuler l'arrêté n° PC 078 006 20 A0008 du 9 juin 2020 par lequel le maire d'Adainville a délivré à la SARL Haras du Petit Paris un permis de construire en vue de la création d'une ferme d'élevage de chevaux et de vaches et d'un bâtiment à usage d'habitation sur un terrain cadastré section ZH n°3 et 26, et section B n°808 et 932, ensemble la décision implicite de rejet de leur recours gracieux déposé le 4 août 2020 ;

2°) d'annuler l'arrêté n° PC 078 006 20 A0008 M01 du 1<sup>er</sup> décembre 2020 par lequel le maire d'Adainville a délivré à la SARL Haras du Petit Paris un permis de construire modificatif ;

3°) de mettre à la charge de la commune d'Adainville et de la SARL Haras du Petit Paris la somme de 5 000 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Ils soutiennent que :

*En ce qui concerne la recevabilité*

- ils ont intérêt à agir en tant que voisins immédiats compte tenu des caractéristiques du projet ;

*En ce qui concerne la légalité du permis initial :*

- le formulaire Cerfa de demande de permis de construire n'est ni daté ni signé par le demandeur ;

- les dispositions de l'article L. 431-2 du code de l'urbanisme ont été méconnues en l'absence de signature par l'architecte de l'ensemble des documents remis au service instructeur ;

- le dossier de demande de permis de construire est incomplet :

- de nombreuses pièces ne figurent pas dans le dossier consultable en mairie (plan de situation, plan de masse, plan des façades et toitures, document graphiques, photographies de l'environnement proche et lointain) ;

- les plans de réseaux d'eau potable et d'assainissement sont incomplets et incohérents ;

- les tracés de raccordement au réseau d'eau potable, d'électricité et d'assainissement apparaissant sur le plan de masse ne courent pas jusqu'au hangar 3, et semblent traverser le chemin rural n°18 sans autorisation de la commune ;

- la notice explicative PC 4 est très lacunaire, n'apportant aucune précision sur les surfaces et hauteurs des bâtiments projetés, les voies d'accès au projet, l'activité et son impact sur l'environnement ;

- les dispositions des articles R.425-15, R. 423-50, R. 111-19-23 et R. 111-19-30 du code de l'urbanisme ont été méconnues en l'absence d'avis de la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité alors que les constructions projetées sont un établissement recevant du public, d'avis du SDIS alors que le risque d'incendie est important en raison de la proximité de la forêt, d'avis de la société ENEDIS en vue de l'application éventuelle de l'article L. 111-4 du code de l'urbanisme, d'avis d'aucun des services gestionnaires de réseaux de distribution d'eau, d'assainissement ou d'électricité, et d'avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;

- la demande de permis de construire n'est pas accompagnée de la justification du dépôt de la demande d'enregistrement ou de la déclaration au titre des installations classées et de la loi sur l'eau, contrairement aux dispositions de l'article R. 431-20 du code de l'urbanisme ;

- il est impossible de contrôler la conformité du projet aux dispositions de l'article A 2.1 du règlement du plan local d'urbanisme (PLU) relatives à la volumétrie des constructions ;

- les dispositions des articles A 1.1 et A 1.2 du PLU ont été méconnues :

- l'activité d'élevage et de dressage étant secondaire et accessoire par rapport à l'activité commerciale d'enseignement, de concours équestre et de pension de chevaux ;

- l'implantation d'un local d'accueil de la clientèle est interdit ;

- la construction d'une maison d'habitation est interdite, d'autant que les pétitionnaires ne justifient pas de la nécessité de créer une habitation pour les besoins de leur exploitation ;

- les dispositions de l'article A 2.2 du règlement du PLU relatives à l'insertion ont été méconnues ;

- les dispositions du chapitre 1 du règlement du PLU relatives au stationnement ont été méconnues, le nombre de places prévues étant insuffisant par rapport aux besoins réels de l'exploitation ;
- les dispositions du chapitre 2 du règlement du PLU relatives à la desserte par les réseaux et des articles L. 111-11 et R. 111-2 du code de l'urbanisme ont été méconnues, la commune n'ayant pas été mise à même d'apprécier la conformité du projet à la réglementation applicable en l'absence de précisions sur les modalités de raccordement aux réseaux et sur l'assainissement autonome dont le projet sera nécessairement équipé ;
- les dispositions de l'article R. 111-26 du code de l'urbanisme et le chapitre 3 du règlement du PLU assurant la protection des zones humides ont été méconnues, le raccordement projeté traversant une zone humide avérée et une zone humide fortement probable apparaissant sur la carte des enveloppes d'alerte des zones humides en région Ile-de-France, sans étude préalable ;
- les dispositions des articles N 1.1 et N 1.2 du PLU ont été méconnues, le projet ayant nécessairement pour conséquence de bloquer ou perturber le passage repéré sur le plan de zonage comme continuité écologique à maintenir au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme et les parcelles concernées par le projet étant clôturées de tous côtés, avec pour conséquence d'obstruer le passage des animaux ;
- les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme ont été méconnues compte tenu des nuisances sonores, olfactives, visuelles et sanitaires intrinsèques à une activité de haras et d'élevage ainsi que du risque d'incendie ;

*En ce qui concerne le permis modificatif :*

- les défauts de signature du dossier de demande ne sont pas régularisés ;
- les insuffisances du dossier de demande n'ont pas été régularisées, les deux nouveaux plans de masse demeurant illisibles s'agissant des réseaux, la notice complémentaire étant très sommaire, les documents d'insertion ne faisant pas apparaître l'environnement proche et lointain ;
- les avis rendus par le SIAEP et ENEDIS, ne consistant qu'en quelques mots sur un extrait de plan de masse, ne sont pas suffisants ;
- le dossier de permis de construire n'apporte aucune réponse en ce qui concerne le régime des installations classées, et l'évacuation des eaux usées porte toujours atteinte à la zone humide ;
- les vices concernant la volumétrie et l'implantation sont régularisés (article A 2.1 du règlement du PLU) ;
- aucun changement n'est apporté quant à la méconnaissance des dispositions des articles A 1.1, A 2.2 et A 2.2 du règlement du PLU ;
- si le permis modificatif porte le nombre de places de stationnement à 12, ce chiffre reste insuffisant par rapport aux besoins de l'exploitation ;
- le permis modificatif modifie de manière substantielle la desserte du projet par les réseaux, nécessitant une extension des réseaux méconnaissant les dispositions de l'article L. 111-11 du code de l'urbanisme, la commune n'ayant fixé aucun délai pour la réalisation des travaux ni accompli la moindre diligence ;
- la méconnaissance des dispositions du chapitre 2 du règlement du PLU relatives à la desserte par les réseaux et de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme n'est pas régularisée, l'étude produite étant grossièrement insuffisante ;
- les atteintes au milieu naturel perdurent, l'évacuation des eaux usées étant toujours dirigée en pleine zone humide fortement probable de classe 3 ;
- aucune modification n'est apportée quant à la méconnaissance des dispositions relatives au corridor écologique ;

- les risques et nuisances sont inchangés ;
- l'étude annoncée sur les risques d'incendie n'est toujours pas produite.

Par un mémoire en défense, enregistré le 9 février 2021, la commune d'Adainville, représentée par Me Jérôme Nalet, conclut au rejet de la requête et à ce que la somme de 6 000 euros soit mise à la charge des requérants en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient à titre principal que la requête est irrecevable faute d'intérêt à agir et à titre subsidiaire que les moyens ne sont pas fondés.

Par un mémoire en défense, enregistré le 18 février 2021, la SARL Haras du Petit Paris, représentée par Me Timothée Dufour, conclut au rejet de la requête et à ce que la somme de 5 000 euros soit mise à la charge des requérants en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient à titre principal que la requête est irrecevable faute d'intérêt à agir et subsidiairement que les moyens ne sont pas fondés.

Le 19 avril 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 deuxième semestre 2021 et que l'instruction était susceptible d'être close à compter du 31 mai 2021.

Par une ordonnance du 2 septembre 2021, la clôture de l'instruction a été prononcée avec effet immédiat.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- 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,
- les conclusions de M. Maitre, rapporteur public,
- les observations de Me Sageloli, représentant Mme X et M. Y,
- les observations de Me Nalet, représentant la commune d'Adainville, et les déclarations de M. W, maire d'Adainville,
- et les observations de Me Dufour, représentant la SARL Haras du Petit Paris et M. Z.

Une note en délibéré, enregistrée le 17 décembre 2021, a été présentée pour la commune d'Adainville.

Considérant ce qui suit :

1. Par un arrêté du 9 juin 2020, le maire d'Adainville a délivré à la SARL Haras du Petit Paris un permis de construire en vue de la création d'une ferme d'élevage de chevaux et de vaches et d'un bâtiment à usage d'habitation sur un terrain cadastré section ZH n°3 et 26, et section B n°808 et 932. Par un arrêté du 1<sup>er</sup> décembre 2020, il a délivré à cette même société un permis de construire modificatif. Mme X et M. Y demandent l'annulation de ces décisions.

Sur les fins de non-recevoir :

2. Aux termes de l'article L. 600-1-2 du code de l'urbanisme : « *Une personne autre que l'Etat, les collectivités territoriales ou leurs groupements ou une association n'est recevable à former un recours pour excès de pouvoir contre une décision relative à l'occupation ou à l'utilisation du sol régie par le présent code que si la construction, l'aménagement ou le projet autorisé sont de nature à affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance du bien qu'elle détient ou occupe régulièrement ou pour lequel elle bénéficie d'une promesse de vente, de bail, ou d'un contrat préliminaire mentionné à l'article L. 261-15 du code de la construction et de l'habitation. (...)* ». Il résulte de ces dispositions qu'il appartient, en particulier, au requérant qui saisit le juge administratif d'un recours pour excès de pouvoir tendant à l'annulation d'un permis de construire, de démolir ou d'aménager, de préciser l'atteinte qu'il invoque pour justifier d'un intérêt lui donnant qualité pour agir, en faisant état de tous éléments suffisamment précis et étayés de nature à établir que cette atteinte est susceptible d'affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance de son bien et au défendeur, s'il entend contester l'intérêt à agir du requérant, d'apporter tous éléments de nature à établir que les atteintes alléguées sont dépourvues de réalité. Le juge de l'excès de pouvoir apprécie la recevabilité de la requête au vu des éléments ainsi versés au dossier par les parties, en écartant le cas échéant les allégations qu'il jugerait insuffisamment étayées mais sans pour autant exiger de l'auteur du recours qu'il apporte la preuve du caractère certain des atteintes qu'il invoque au soutien de la recevabilité de celui-ci.

3. Il ressort des pièces du dossier que, si le terrain d'assiette du projet comprend les parcelles cadastrées section ZH n°3 et 26, et section B n°808 et 932, qui constituent une vaste emprise foncière d'une vingtaine d'hectares, les constructions projetées se situent exclusivement sur les parcelles cadastrées ZH n°3 et ZH n°26, situées au sud de la propriété. En particulier, la maison d'habitation ainsi que le garage, le petit bâtiment d'accueil de la clientèle et les boxes, sont situés à l'extrême pointe sud de la parcelle ZH n°3, elle-même d'une surface de plus de douze hectares, et se trouvent à une distance de plus de cinq cents mètres de la maison d'habitation des requérants. Cette dernière est située sur la parcelle cadastrée B n°1164 et séparée de la parcelle ZH n°3 par deux parcelles cadastrées ZH n°1 et ZH n°2 d'une surface totale de trois hectares, leur appartenant et dont une partie est laissée à l'état de terrains agricoles. Seule une partie des abris de prairie pour chevaux, constructions de faible dimension, sont situés à proximité de la parcelle ZH n°2 appartenant aux requérants, laquelle, au vu des photographies aériennes produites, se présente dans sa totalité sous l'aspect d'un champ ou prairie libre ne faisant pas partie d'un jardin d'agrément. Le hangar n°3, destiné à la stabulation libre de la quinzaine de bovins appartenant à la SARL pétitionnaire, se trouve sur la parcelle ZH n°26, encore plus éloignée et située au sud de la parcelle ZH n°3, dont elle est séparée par un chemin rural. S'il ressort des pièces du dossier que, compte tenu du caractère non totalement opaque du rideau d'arbres bordant le jardin des

requérants, les constructions projetées pourront être visibles depuis leur maison d'habitation, cette circonstance ne saurait suffire à elle seule à établir une atteinte susceptible d'affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance de leur bien, compte tenu notamment de la distance très importante évoquée ci-dessus et de la hauteur limitée des constructions, au maximum d'environ huit mètres pour la maison d'habitation et de moins de cinq mètres pour les hangars et boxes. Les requérants font également état des nuisances sonores de l'élevage et de ses installations, du trafic automobile induit par la fréquentation du haras, des nuisances olfactives inhérentes à l'activité et des nuisances sanitaires. Toutefois, compte tenu notamment de la distance de plus de cinq cents mètres entre leur maison d'habitation et les installations projetées, et de l'importance limitée de celles-ci, l'existence de nuisances sonores et olfactives produites par ces installations n'est pas suffisamment étayée. La seule présence par ailleurs à une centaine de mètres de l'habitation des requérants, située en milieu rural, d'équidés en pâture libre ne saurait suffire à tenir pour établie l'existence de nuisances sonores et olfactives susceptibles d'affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance de leur bien. L'augmentation importante du trafic automobile alléguée par les requérants n'est pas davantage étayée, alors, d'une part, qu'il ne ressort nullement des pièces du dossier que l'élevage et la pension de chevaux seraient de nature à générer un important trafic, et, d'autre part, que la route de la Boissière n'est pas la seule voie de desserte du projet, également desservi par la route des Sergontières (D71) menant au bourg d'Adainville. Enfin, pour les mêmes raisons que celles évoquées ci-dessus liées à l'éloignement des installations, et en l'absence de tout élément circonstancié, les nuisances sanitaires alléguées et résultant, selon les requérants, de l'émission de poussières et de la prolifération d'insectes et de rongeurs ne sont pas suffisamment étayées.

4. Il résulte de ce qui précède que Mme X et M. Y ne justifient pas d'un intérêt leur donnant qualité pour agir au regard des dispositions précitées de l'article L. 600-1-2 du code de l'urbanisme. Par suite, il y a lieu d'accueillir les fins de non-recevoir opposées à ce titre par la commune d'Adainville et par la SARL Haras du Petit Paris, et de rejeter comme entachées d'irrecevabilité les conclusions à fin d'annulation présentées par les requérants

Sur les frais liés à l'instance :

5. Les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que soient mises à la charge de la commune d'Adainville et de la SARL Haras du Petit Paris, qui ne sont pas dans la présente instance la partie perdante, les sommes que les requérants demandent au titre des frais exposés par eux et non compris dans les dépens. Il y a lieu en revanche, dans les circonstances de l'espèce, de mettre, en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative, à la charge de Mme X et de M. Y une somme de 1 500 euros à verser à la commune d'Adainville et une somme de 1500 euros à verser à la SARL Haras du Petit Paris.

DECIDE :

Article 1<sup>er</sup> : La requête de Mme X et de M. Y est rejetée.

Article 2 : Mme X et M. Y verseront une somme de 1 500 euros à la commune d'Adainville et une somme de 1 500 euros à la SARL Haras du Petit Paris en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Le présent jugement sera notifié à Mme X et M. Y, à la commune d'Adainville, à M. Z et à la SARL Haras du Petit Paris.

Délibéré après l'audience du 14 décembre 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 7 janvier 2022.

Le rapporteur,

La présidente,

E. Jauffret

C. Rollet-Perraud

La greffière,

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.