

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF  
DE VERSAILLES**

al

**N° 2006844**

---

Mme X et autres

---

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, un courrier de maintien de requête et trois mémoires enregistrés le 19 octobre 2020, le 21 décembre 2020, le 2 février 2021, le 9 avril 2021 et le 30 mai 2021, Mme X, Mme Y-X et la SCI Les 7 Chênes, représentées par Me Clément Caron, cabinet Boège 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 3 000 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 :*

- cet arrêté est insuffisamment motivé et ne comporte aucun visa à l'exception de la référence à la demande de permis et au plan local d'urbanisme (PLU) ;

- 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 ;

- 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 ;

- l'arrêté attaqué est entaché d'erreur matérielle, dès lors qu'il accorde le permis au seul M. Z alors que c'est la société Haras du Petit Paris qui est pétitionnaire ;

- le dossier de permis de construire est incomplet : absence de plans de coupe, de l'attestation d'assainissement non collectif, caractère lacunaire de la notice explicative, absence d'information sur l'activité et son impact sur l'environnement, confusion du dossier ;

- 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 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 R. 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 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. 111-26 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 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 insuffisances du dossier de demande n'ont pas été régularisées, les deux nouveaux plans de masse demeurant illisibles s'agissant des réseaux et la notice complémentaire étant très sommaire ;
- 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 R. 111-11 du code de l'urbanisme, la commune n'étant pas, à la date de délivrance du permis modificatif, à même d'apprécier le délai de réalisation des travaux nécessités par le projet ;
- 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 requérantes 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 requérantes 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 des dossiers.

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. Maître, rapporteur public,
- les observations de Me O'Neil, représentant les requérantes,
- les observations de Me Nalet, représentant la commune d'Adainville, et les déclarations de M. W, maire d'Adainville,
- 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, Mme Y-X et la SCI Les 7 Chênes demandent l'annulation de ces deux 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 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 650 mètres de la maison d'habitation des requérantes. Cette dernière est située sur la parcelle cadastrée B n°798 et séparée de la parcelle B n°932, la plus septentrionale de l'emprise foncière appartenant à la SARL Haras du Petit Paris, par trois parcelles dont une parcelle cadastrée B n°1159 ne leur appartenant pas et comportant une maison d'habitation, et quatre parcelles leur appartenant, non construites et à l'état de parc, cadastrées B n°776, 777, 879 et 880. 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. Aucune construction n'est prévue sur la parcelle B n°932. Il ressort des pièces du dossier, et notamment du constat d'huissier produit en défense, que les installations principales de l'exploitation agricole projetée, à savoir la maison d'habitation, le garage, le bâtiment d'accueil de la clientèle et les hangars et boxes ne seront pas visibles, compte tenu de la configuration des lieux, depuis la propriété des requérantes. Seule une partie des abris de prairie pour chevaux, constructions de faible dimension, pourraient être visibles, à grande distance, depuis l'extrémité du parc des requérantes. Une telle 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. Les requérantes font également état des nuisances sonores de l'élevage et de ses installations, des nuisances olfactives inhérentes à l'activité, du risque de pollution des sols et des nappes phréatiques et des risques sanitaires et d'incendie. Toutefois, compte tenu notamment de la distance de plus de six cents cinquante 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 susceptibles d'affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance de leur bien n'est pas suffisamment étayée par la seule production d'une attestation d'une personne de leur connaissance sur les nuisances inhérentes aux centres équestres en général. La présence par ailleurs à une centaine de mètres de l'habitation des requérantes, située en milieu rural, d'équidés en pâture libre ne saurait davantage suffire à tenir pour établie l'existence de telles nuisances. De même, l'affirmation des requérantes selon laquelle l'élevage projeté entraînerait le déversement direct d'eaux

usées de nature à nuire à leur terrain et aux nappes phréatiques n'est pas étayée par des éléments circonstanciés, de même que l'allégation de perte de valeur vénale de leur bien. Les risques d'incendie invoqués ne sont assortis d'aucune précision. La piste de course de type hippodrome évoquée n'est pas prévue par le projet en litige, qui, dans sa version autorisée par le permis initial, prévoyait seulement un chemin reliant les abris de prairie, supprimé au demeurant par la suite. Enfin, les requérantes n'expliquent pas en quoi la circulation automobile induite par le projet et le stationnement allégué de clients sur le bas-côté de la route porteraient atteinte aux conditions de jouissance de leur bien, alors que leur maison est située le long de la route du Mesle, qui n'est pas une voie de desserte directe des constructions projetées, dont elle est éloignée d'au moins huit cents mètres par la route.

4. Il résulte de ce qui précède que Mme X, Mme Y-X et la SCI Les 7 Chênes 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 requérantes.

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 requérantes demandent au titre des frais exposés par elles 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, de Mme Y-X et de la SCI Les 7 Chênes, 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.

D E C I D E :

Article 1<sup>er</sup> : La requête de Mme X, de Mme Y-X et de la SCI Les 7 Chênes est rejetée.

Article 2 : Mme X, Mme Y-X et la SCI Les 7 Chênes 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, représentante unique des requérants, 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.