



SOCIÉTÉ D'AVOCATS

Certifié ISO 9002
par DNV sous le n°99-FRQ-10039

*Christian HUGLO
Docteur en Droit

*Corinne LEPAGE
Docteur en Droit
Ancien membre du Conseil de l'Ordre

Isabelle CASSIN

Rémi-Pierre DRAI

Marie-Yvonne BENJAMIN

Eric BINETEAU

Olivier SCHMITT
Docteur en Droit

Avocats associés

Jacques ASSCHER
Nathalie BAILLON

Olivier BELONDRADE

Sylvie BENILUZ-DRAI

François BRAUD

Bertrand BURG

Olivier CARON

** Maria CIMAGLIA

Cyril CLEMENT

Doriane DEHU

Valérie DELPLANO

Louis DELVOLVÉ

Carl ENCKELL

Frédérique FERRAND

Julie GARRIGUES

Catherine GALVEZ

Valéry GOLLAIN

Sabine LE BOULCH

Alexandre MOUSTARDIER

Daniel ROMBI

Valérie SAINTAMAN

Alain VANDERVORST

Michaël VARESCON

Avocats

Jean-Marie CLEMENT

Professeur associé à l'Université Paris VIII

Sylvie GIULJ

Docteur en Droit

Danielle MONTEAUX

Avocat à la Cour

Philippe SAINT MARC

Docteur en Droit

Consultants

* Avocat associé au Barreau de Bruxelles

** Avocat collaborateur au Barreau de Bruxelles

www.huglo-lepage.com

40, rue de Monceau - 75008 PARIS

Tél. : 01 56 59 29 59

Fax : 01 56 59 29 39

paris@huglo-lepage.com

TOQUE P 321

Bureau secondaire :

28, rue Montoyer

B. 1040 BRUXELLES

Tél. : 00 32 2 234 67 17

Fax : 00 32 2 230 70 31

bruxelles@huglo-lepage.com

Membre du réseau GESICA

COPIE

MONSIEUR LE PRÉFET
Préfecture des Yvelines
1, rue J. Houdon
78010 VERSAILLES Cedex

Par L.R.A.R. et télécopie n° 01 39 49 45 91

Paris, le 18 mars 2002

AFF : ARRSLRD c/ MAIRIE DE MONTFORT L'AMAURY ET
SOCIÉTÉ LOTICIS S.A.

REF. : CH/CE1 - Dossier n° 02011032

Dossier suivi avec Maître Carl ENCKELL

Monsieur le Préfet,

Agissant pour le compte de l'Association des résidents de la route de Saint-Léger et riverains de la décharge (ARRSLRD), dont je suis le Conseil, j'ai l'honneur d'attirer votre bienveillante attention sur l'autorisation de lotir consentie par un arrêté du maire de MONTFORT L'AMAURY le 15 mai 2001 au bénéfice de la société LOTICIS S.A., pour les parcelles cadastrées n° 103 - 125 - 144 - 147 et 148 de la commune.

L'ARRSLRD, qui a pour objet de contribuer à la protection du Bois Nivet et de son environnement, est particulièrement attentive aux conséquences et aux risques d'une telle décision.

Après une analyse approfondie des pièces figurant au dossier, il m'est apparu nécessaire de porter à votre connaissance certains éléments relatifs à la configuration du site, et surtout du sous-sol.

Après un bref rappel des faits (I), nous rappellerons le contenu des études de sols déjà réalisées sur le site (II) ainsi que les conséquences des nuisances révélées par la pollution des terrains sur les acteurs et les responsables du projet (III).

1. - RAPPEL DES FAITS

Il apparaît que le projet de lotissement prévoit 17 lots d'environ 848 m² de superficie sur un terrain sis au Bois Nivet. Ce terrain de lotissement, d'une superficie de 17 912 m², est classé en zone UH. Or, la zone a accueilli des encombrants, des déchets ménagers et des déchets non contrôlés des entreprises de la région de 1925 à 1995.

D'après les éléments du dossier dont nous avons pu prendre connaissance, le terrain du lotissement fait partie d'une propriété communale de plus de 42 ha depuis le 9 mars 1912. Dans un premier temps, la partie ouest de ce terrain a été utilisée comme lieu de dépôt des ordures ménagères et ce, jusqu'en 1973. Le Billet du maire du Bulletin municipal n° 8 « *Montfort Information* » de l'année 1978 indique ainsi que « *la décharge communale située près de l'étang de la ville a été ouverte en 1925 et utilisée jusqu'en 1973 pour le dépôt de déchets ménagers (...) désormais (...) la décharge ne reçoit plus que les autres résidus tels qu'encombrants et matériaux divers. (...) Il reste maintenant à fixer les modalités d'exploitation de la décharge et à décider si il convient d'en limiter l'accès* ».

Par une délibération du conseil municipal du 25 mai 1978, la commune a passé une convention relative à l'exploitation de cette décharge et à la mise à disposition du terrain au profit de Monsieur Besnard. Il apparaît que celui-ci, locataire de la décharge, avait pour principale activité de louer des bennes à des particuliers ainsi qu'à des industriels et à des entreprises du secteur tertiaire. La décharge était également libre d'accès au public certains jours de la semaine.

Il convient de préciser qu'au fil des années, l'exploitation de la décharge susvisée s'est poursuivie et s'est considérablement étendue puisqu'elle a fait reculer le Bois Nivet jusqu'à rejoindre les propriétés situées le long de la route de Saint-léger. La décharge brute non contrôlée de MONTFORT L'AMAURY a finalement été fermée sur décision du Conseil municipal en 1995.

A ce jour, il ne semble pas que ce site ait été recensé par le ministère de l'environnement et le Plan d'Occupation des Sols de la commune, dont la révision a été approuvée le 22 février 2000, a supprimé la mention « *dépotoir* » qui figurait sur les plans de zonage précédents de 1974.

Deux études de sols ont néanmoins été récemment réalisées :

- Une étude de faisabilité géotechnique du 29 mars 2000, effectuée à la demande de Loticis par le bureau d'étude SOLEN ;

- Une campagne de reconnaissance de sol (étude géologique et géotechnique) du 19 novembre 2001, effectuée par le bureau d'étude SOL PROGRÈS.

Il faut cependant bien admettre que ces deux études n'ont nullement été prises en compte ni par la commune ni par l'administration.

2. - ETUDES DE SOLS

Les deux études de SOLEN et de SOL PROGRÈS confirment la présence de « remblais » au droit des sondages effectués « sur les épaisseurs très importantes » variant de 9, 4m à 13, 3 m selon l'étude SOL PROGRÈS (p. 11).

L'étude SOL PROGRÈS indique en effet que « sous 20 à 30 cm environ de terre végétalisée apparaissent des matériaux très hétérogènes (limon, sable et marne) renfermant des débris ou dépôts divers (brique, plâtre, plastique, bois, béton, fer, moquette etc...).

Nota : nous nous ne sommes pas sans rappeler que ce site a fait l'objet d'une ancienne décharge non contrôlée » (p. 11).

S'agissant des conditions de terrassement, SOL PROGRÈS indique « il est clair que sur la majeure partie du terrain, ces travaux intéresseront les Remblais hétérogènes et nécessiteront peut-être suivant les dépôts rencontrés des moyens appropriés » (p. 14).

Si l'on consulte les annexes de l'étude SOL PROGRÈS, il apparaît que des prélèvements ont été effectués à l'aplomb de différents sondages. Les résultats ont permis de révéler la présence de d'hydrocarbures, de métaux lourds (zinc, Chrome, Cuivre, Arsenic, Plomb, Nickel, Mercure).

Les taux d'hydrocarbures et de certains métaux révélés (mercure et plomb) dépassent les seuils de valeur de constat d'impact.

Or, s'agissant des remarques hydrogéologiques, SOL PROGRÈS précise que « nous avons noté des passages humides au sein des Remblais, laissant présager la possibilité de circulations d'eau diffuses au sein des Remblais (souligné par nous) » (p. 13).

De même, SOLEN indique que dans sa synthèse hydrogéologique que :

« un niveau d'eau a été révélé uniquement dans le sondage S4 à 3,1 m de profondeur au moment de la campagne de sondage soit début mars 2000.

Ce niveau d'eau correspond à une circulation d'eau préférentielle voire anarchique et non une véritable nappe phréatique.

N'ayant pas d'informations sur les niveaux prévisibles des P.H.E., seule une mission complémentaire comportant le suivi de piézomètres sur une période d'au moins un an, et une étude hydrogéologique fine, permettrait de préciser cette altitude (souligné par nous) » (p. 10).

L'étude SOL PROGRÈS conclue que « *vu le nombre limité de sondages au regard de la superficie du terrain, et aux risques d'hétérogénéité des remblais, une étude complémentaire s'imposera lot par lot lorsque les projets seront connu (...)* ».

Quant à l'étude SOLEN, elle recommande également, avant tout commencement des travaux de « *s'assurer de l'homogénéité de la plate-forme par des sondages complémentaires au droit de chaque maison* » (p. 11). Elle conclue également en indiquant que « *la justification des tassements provoqués par une sous-consolidation du remblai nécessitera une étude complémentaire* » (p. 13). SOLEN ajoute :

« Une étude complémentaire est indispensable pour préciser les points suivants :

- *Epaisseur et caractéristiques mécaniques des remblais au droit de l'emprise de chaque construction pour s'assurer de l'homogénéité de ces derniers*
- *Profondeur du bon sol (terrain naturel) au droit de l'emprise de chaque construction (...)*
- *Caractéristiques mécaniques des argiles graveleuses au-delà de 8,0 m de profondeur (...)*

De plus, les reconnaissances du sol procèdent par sondages ponctuels, les résultats ne sont pas rigoureusement extrapolables à l'ensemble du site. Il persiste des aléas (hétérogénéité locale par exemple) qui peuvent entraîner des adaptations tant de la conception que de l'exécution qui ne sauraient être à la charge du géotechnicien » (p. 15).

En définitive, il apparaît que les deux bureaux d'étude, pourtant requis par le pétitionnaire, concluent à la présence de nombreux « remblais » - en réalité les matériaux entreposés dans la décharge sauvage - sur une couche très importante de plus de 10 mètres de hauteur.

Chacun des bureau d'étude conclu à la réalisation indispensable de missions complémentaires, notamment hydrogéologique, avant tout commencement de travaux sur le site.

Le dossier joint à l'arrêté susvisé du 15 mai 2001 portant autorisation de lotissement ne fait pourtant état d'aucun de ces documents. Ce dossier ne comporte d'ailleurs aucune pièce relative à une quelconque prise en compte de la nature du sol.

La seule référence de l'arrêté du 15 mai 2001 à cette situation est une mention, figurant parmi les visas, indiquant « *vu l'engagement de la société LOTICIS en date du 26 janvier 2001 de réhabiliter le site en déblayant la totalité du terrain* ». Une telle prescription est très nettement insuffisante pour démontrer un traitement responsable du problème lié à la présence de l'ancienne décharge en sous-sol.

Ces différentes observations me semblent étroitement liées aux erreurs de fait et d'appréciation commises par la commune de MONTFORT L'AMAURY et les services de l'Etat dans le cadre de l'instruction de la demande d'autorisation de lotir présentée par LOTICIS et délivrée le 15 mai 2001.

En réalité, il s'avère que la commune a souhaité voir se réaliser ce projet de lotissement sans prendre en considération les risques induits par la présence en sous-sol d'une décharge brute non contrôlée exploitée jusqu'en 1995. C'est pourtant à la commune de prendre préalablement les mesures qui s'imposent.

L'opportunité d'un tel projet de lotissement apparaît, dans ces conditions et en l'état actuel, plus que discutable quant à ses orientations et quant à sa portée. En cas de réalisation du projet, il convient également de préciser que la commune comme l'Etat engageraient leur responsabilité à l'égard des acquéreurs des lots.

3. - LES CONSÉQUENCES DES NUISANCES RÉVÉLÉES PAR LA POLLUTION DES TERRAINS SUR LES ACTEURS ET LES RESPONSABLES DU PROJET

Selon les règles générales de la responsabilité, l'indemnisation de l'ensemble des préjudices qui naîtront des nuisances susceptibles de se révéler sera mise à la charge du lotisseur, de la commune et de l'Etat.

Plus précisément, il vous appartient, en vertu des dispositions de l'article 3 de la loi du 15 juillet 1975 relative à l'élimination des déchets et de l'article 24 de la loi du 19 juillet 1976 relative aux installations classées de mettre en demeure la commune, propriétaire du terrain, ainsi que le dernier exploitant de réhabiliter le site en éliminant les déchets avant tout commencement des travaux.

En effet, aux termes de l'article L. 541-3 du Code de l'environnement (article 3 de la loi du 15 juillet 1975 relative à l'élimination des déchets), « *Au cas où les déchets sont abandonnés, déposés ou traités contrairement aux prescriptions du*

présent chapitre et des règlements pris pour leur application, l'autorité titulaire du pouvoir de police peut, après mise en demeure, assurer d'office l'élimination desdits déchets aux frais du responsable. L'exécution des travaux ordonnés d'office peut être confiée par le ministre chargé de l'environnement à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie. L'autorité titulaire du pouvoir de police peut également obliger le responsable à consigner entre les mains d'un comptable public une somme répondant du montant des travaux à réaliser, laquelle sera restituée au fur et à mesure de l'exécution des travaux (...) »

De même, l'article L. 514-2 du Code de l'environnement (article 24 de la loi du 19 juillet 1976 relative aux installations classées) dispose « *Lorsqu'une installation classée est exploitée sans avoir fait l'objet de la déclaration ou de l'autorisation requise par le présent titre, le préfet met l'exploitant en demeure de régulariser sa situation dans un délai déterminé en déposant, suivant le cas, une déclaration ou une demande d'autorisation. Il peut, par arrêté motivé, suspendre l'exploitation de l'installation jusqu'au dépôt de la déclaration ou jusqu'à la décision relative à la demande d'autorisation* ».

Vous n'ignorez pas non plus que le représentant de l'Etat est tenu de mettre en demeure l'exploitant de déposer un dossier de régularisation, et d'arrêter les prescriptions particulières à son installation, en vue de protéger les intérêts visés à l'article L. 511-1 du code de l'environnement, dès lors qu'il est constaté qu'une installation est exploitée sans autorisation ou déclaration préalable (*CE, 1^{er} juillet 1987, Hardy : req. n° 69.948 ; Rec. CE, p. 243 ; Rec. CE, T décennales 1985-1994, tome V, p. 5344, n° 72 ; CJEG 1988, p. 171 ; RFD adm. 1987, p. 676, concl. Vigouroux*).

De même, l'Etat engage sa responsabilité pour faute s'il méconnaît les dispositions de l'article L. 512-2 du code de l'environnement et s'il fait obstacle à ce qu'un tiers fasse valoir ses arguments contre l'exploitation d'une installation classée (*CE, 20 janvier 1989, Ministre délégué chargé de l'environnement c./ M. Arbet : req. n° 83.623 ; Rec. CE, T décennales 1985-1994, tome V, p. 5359, n° 110*).

D'ailleurs, la carence de l'Etat est établie dès lors que le préfet ne prend pas les mesures qui s'imposent afin de faire respecter une prescription dans les délais impartis et qu'il en résulte une persistance et une aggravation du préjudice. Ainsi, dans une affaire très similaire au présent dossier, et conformément aux règles classiques du droit de la responsabilité, le Tribunal administratif de Versailles a condamné la commune de SAINT-CHÉRON et l'Etat à indemniser les acquéreurs de lots sur le terrain desquels le maire avait délivré une autorisation de lotir malgré la présence d'une ancienne décharge en sous-sol (*TA Versailles, 30 janvier 1996, Mlle Evenou et a. c/ commune de SAINT-CHÉRON, req. n° 933052 et s.*).

La responsabilité de la commune a été reconnue par le juge administratif qui a constaté d'après les pièces du dossier que :

« le maire de SAINT-CHÉRON qui avait sollicité l'avis du préfet avant de délivrer l'autorisation de lotir, était informé qu'une pollution importante (...) était intervenue en 1972 à partir des terrains en cause (...), lequel avait en outre autrefois abrité une ancienne décharge sauvage ; que malgré l'analyse sommaire des prélèvements effectués (...) qui se bornait à exposer que la présence de métaux lourds n'atteignait pas un niveau directement toxique pour les humains, l'historique du site justifiait une étude approfondie des terrains, (...) le maire de SAINT-CHÉRON a commis une faute en ne subordonnant pas la délivrance de cette autorisation aux résultats de l'analyse approfondie des sols et du sous-sol des terrains lotis » (TA Versailles, 30 janvier 1996, Mlle Evenou et a. c/ commune de SAINT-CHÉRON, req. n° 933052 et s.).

La responsabilité de l'Etat a également été admise car d'après le juge administratif :

« il appartenait au préfet de l'Essonne de s'assurer lors de la cessation de l'activité de l'absence de pollution des sols, ou de mettre ladite société en demeure d'éliminer les éléments polluants provenant de son activité et de ses déchets ; qu'en s'abstenant de prendre ces mesures, le préfet de l'Essonne a commis une faute de nature à engager la responsabilité de l'Etat » (TA Versailles, 30 janvier 1996, Mlle Evenou et a. c/ commune de SAINT-CHÉRON, req. n° 933052 et s.).

Cet arrêt a été confirmé par le Conseil d'Etat :

« ces terrains avaient antérieurement été occupés par une entreprise qui y fabriquait des piles électriques en utilisant notamment du dioxyde de manganèse ; que la SNC 'Le Val d'Orge' a obtenu du maire de SAINT-CHÉRON, le 11 juin 1990, l'autorisation de lotir ces terrains ; qu'à la suite de la découverte de nuisances d'origine chimique affectant les sols, différents acquéreurs de lots ont demandé devant le tribunal administratif de Versailles la réparation, tant par la commune de SAINT-CHÉRON que par l'Etat, du préjudice qu'ils avaient subi ; que, par un premier jugement du 30 janvier 1996, le tribunal administratif de Versailles a déclaré la commune et l'Etat responsables chacun pour 25 % du préjudice subi par les requérants et a ordonné une expertise ; que, par un second jugement, rendu le 13 mai 1997, le tribunal a condamné la commune et l'Etat à verser différentes indemnités (...) »

Sur la responsabilité des personnes publiques, le Conseil d'Etat a jugé qu' :

« (...) il résulte de l'instruction que le maire de SAINT-CHÉRON, qui connaissait l'état du site et avait, d'ailleurs, sollicité l'avis du préfet avant de délivrer l'autorisation de lotir demandée par la SNC 'Le Val d'Orge', a commis une faute en accordant cette autorisation sans au moins l'assortir de prescriptions spéciales en application des dispositions combinées de l'article R. 315-28 et de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme ; que cette faute est de nature à engager la responsabilité de la commune ; qu'en fixant à 25 % de l'ensemble des dommages la part de responsabilité imputable à la commune, compte tenu des manquements de la SNC 'Le Val d'Orge' et des fautes commises par l'Etat, le tribunal administratif n'en a pas fait une appréciation exagérée » (CE, 9 mai 2001, Commune de SAINT-CHÉRON et a., req. n° 209991 et 210626).

Il convient en effet de préciser que dans cette même affaire, la commune s'est retournée contre l'Etat, pris en la personne du préfet, et que celui-ci a été condamné à réparer 25% du préjudice total. Le jugement du Tribunal administratif de Versailles a été confirmé sur ce point par le Conseil d'Etat qui a par ailleurs revu à la hausse l'estimation du montant du préjudice pour l'évaluer à 5 Millions de francs (sans compter le préjudice moral ni les frais irrépétibles).

Dans le cas de la commune de MONTFORT L'AMAURY, il est probable qu'un recours contre l'autorisation de lotir serait tardif. En revanche, l'argumentation susvisée du dossier de la commune de SAINT-CHÉRON peut intégralement être reprise à l'appui d'un recours contre les permis de construire qui seront délivrés sur le site du Bois Nivet. Mon client m'a d'ailleurs donné pour instruction d'envisager dès à présent la contestation des permis de construire à venir.

Il convient surtout de préciser que dans l'affaire de la commune de SAINT-CHÉRON, il n'était pas non plus question de contester l'autorisation de lotir, devenue définitive. Il s'agissait d'une demande d'indemnisation formulée par les acquéreurs des lots pour les préjudices subis du fait de la présence d'une ancienne décharge en sous-sol.

C'est pourquoi, s'agissant d'une situation très similaire, je tenais à vous faire part de ces éléments, dans la mesure où il me semble que la préfecture ne doit pas ignorer cette situation ni la portée d'une éventuelle procédure contentieuse.

* * *

*

Au terme de notre analyse, il apparaît que les indices très sérieux de pollution, confirmés par les différentes études de sol réalisées, imposent, notamment en raison du principe de précaution, de traiter la question de la décharge du Bois Nivet avant tout commencement des travaux par le lotisseur.

Dès lors, il me paraît indispensable qu'en votre qualité de représentant de l'Etat, vous preniez les mesures utiles pour traiter en amont, et en présence des différents protagonistes, les problèmes liés aux conséquences de la pollution du sous-sol du Bois Nivet sur l'autorisation de lotir délivrée par l'arrêté du maire de MONTFORT L'AMAURY du 15 mai 2001.

Je vous remercie de la bienveillante attention que vous mêmes et vos services instructeurs porterez à ces éléments et je me tiens naturellement à votre disposition pour nous entretenir de ce dossier.

Je vous prie de croire, Monsieur le Préfet, à l'assurance de ma respectueuse considération.

Christian HUGLO



Carl ENCKELL

P.J. : Autorisation de lotir du 15 mai 2001 ;

CC : Monsieur le Maire de MONTFORT L'AMAURY