



Comité de Quartiers  
ORMEAU-MONTAUDRAN  
3 bis Rue Raymond Corraze  
31500-TOULOUSE

[cqomtls@gmail.com](mailto:cqomtls@gmail.com)

A l'attention de Mme Magali DUHARCOURT  
Chef de l'Unité Procédures Environnementales  
Service Environnement, Eau et Forêt  
Direction Départementale des Territoires

Toulouse le 28 Septembre 2016

Madame,

Une partie des habitants du Quartier Montaudran ont reçu, par courrier en date du 26 Août 2016, copie du projet d'arrêté préfectoral instituant des servitudes d'utilité publique sur les terrains du site anciennement exploité par la Société CARNAUD METAL BOX à Toulouse, 252 route de Revel, ainsi que sur des parcelles situées en aval hydraulique immédiat de ces terrains, mais aussi alertant sur la nature toxique des sols et en limitant les usages.

En qualité de Présidente du Comité de Quartiers Ormeau-Montaudran, je me fais le porte-parole de nos adhérents, dont certains sont impactés directement par le projet d'arrêté, en première réaction à ce projet d'arrêté et vous expose nos premières réflexions et interrogations. Ce courrier ne saurait exclure et se substituer à toute autre réaction individuelle ou collective qui pourrait vous parvenir.

Dans un premier temps, je vous propose de partager avec vous notre compréhension de la chronologie des faits, démarche indispensable et fondement de nos réactions. Dans un second temps nous analyserons les directives du projet de l'arrêté préfectoral et leurs conséquences. Nous partagerons enfin nos premières réactions et interrogations.

## Chronologie des faits :

- La société CARNAUD METAL BOX (CMB) exerçait une activité industrielle au 252 route de Revel à Toulouse, pour un atelier de travail des métaux. A ce titre, la Société employait des produits toxiques. Il est fait état d'une activité depuis 1950 au titre des établissements CHOUVEL et depuis 1983 au titre de Carnaud Industrie. La cessation des activités est intervenue en 1989, les installations ont été démantelées en 1992.
- L'entreprise a dépassé en 1981 le seuil des 60 employés qui aurait conduit l'activité de travail des métaux à relever du régime de l'autorisation préfectorale. Aucun dossier de demande d'autorisation d'exploiter au titre des installations classées pour la protection de l'environnement n'a été constitué. Il n'est fait état d'aucun contrôle en la matière.
- La préfecture de la Haute Garonne a reçu notification de la cession d'activité en 2005, soit 13 ans après le démantèlement des installations.
- La découverte de pollutions sur les terrains anciennement exploités par CMB intervient en 2007, soit 15 ans après le démantèlement des installations.. L'arrêté préfectoral du 27 Août 2007 impose et encadre des travaux de réhabilitation à la Société CMB, à exécuter dans un délais de 18 mois.
- La découverte de pollutions de la nappe souterraine au droit et à l'extérieur des terrains anciennement exploités par CMB intervient en 2011. L'arrêté préfectoral du 12 septembre 2011 impose des travaux complémentaires. Cette date est également respectueuse à la période du début des travaux la zone parking du bus et de voie multimodale LMSE sur une partie des anciens terrains de l'entreprise CMB. Ces travaux ont probablement contribué à mettre en évidence la réalité de la pollution des sols.
- Le projet d'arrêté préfectoral lancé en 2016, objet de ce courrier, et suscité au demeurant par la même société CMB et motivé par le projet de la ZAC Faubourg Malpère, dont nous ne re prenons pas dans ce courrier l'intégralité.

Le projet d'arrêté fait état d'une enquête publique (page 2) dont nous n'avons pas été avisés, et la date de l'arrêté préfectoral mettant en enquête publique n'est pas mentionnée, de même que la date du rapport de l'inspection des installations.

## Directives du projet de l'arrêté Préfectoral et conséquences :

Compte tenu de la réalité de la pollution enregistrée sur la zone, les directives suivantes sont appliquées par le projet d'arrêté préfectoral :

- (Art1) Etablissement d'un périmètre géographique « sinistrée » avec 3 degrés de gravité : immédiat, rapproché et élargi. A noter que le plan de zonage joint au projet date de 2015 et n'indique pas la présence de la zone parking du bus et de voie multimodale LMSE, désormais en service.
- Selon la zone, directive pour :
  - (Art2) Usages restreints des eaux souterraines (arrosage pelouse et potager, remplissage piscine) , complétés par des directives sur les constructions (couche de drainage et vide statique ventilé)

- (Art3) Obligation de réalisation d'études techniques en cas d'utilisation des eaux, au frais et sous la responsabilité de la personne à l'initiative du projet
- (Art4) Droit permanent de passage, d'accès, d'équipement et d'entretien aux puits de contrôle visés par le programme de surveillance défini à l'article 3 de l'arrêté préfectoral du 30 Juin 2016 (25 parcelles impactées)
- (Art5) Droit permanent de passage, d'accès, d'équipement et d'entretien aux puits utilisés pour le traitement des sources résiduelles localisées et visées par le programme de travaux complémentaires défini à l'article 2 de l'arrêté préfectoral du 30 Juin 2016 (13 parcelles impactées)
- (Art 4&5) Obligation de remplacer tout ouvrage rendu inexploitable (la responsabilité du remplacement n'est pas mentionnée)
- (Art6) Obligation pour le propriétaire des terrains, ou son ayant droit, de conserver l'historique du site, d'assurer l'intégralité des aménagements réalisés dans le cadre de la réhabilitation ainsi que les accès aux parcelles concernées.
- (Art7) Mise en place d'un plan hygiène et sécurité pour la protection de la santé des travailleurs et des employés si des travaux doivent intervenir sur la zone
- (Art9) Obligation pour les propriétaires d'informer les occupants (exploitant ou locataire) sur les restrictions d'usage.
- (Art10) Obligation pour les propriétaires d'informer le nouvel acquéreur en cas de mutation ou de vente des parcelles concernées
- (Art11) Enregistrement des servitudes d'utilité publique à la conservation des hypothèques
- (Art16) Tous les frais occasionnés par l'application du présent arrêté sont à la charge des exploitants.

Le projet d'arrête ne mentionne pas le calendrier précis de la consultation et de la date objectif de l'arrêté préfectoral. En particulier, il reste à déterminer si la présente consultation écrite des propriétaires prend lieu et place d'une enquête publique. Si tel est le cas, les propriétaires voisins des parcelles incriminées seront privés de l'information directe, n'excluant en rien l'information indirecte.

### **Réactions et Interrogations :**

Nous vous livrons ici nos premières réactions, issues de quelques échanges entre propriétaires des parcelles concernées, habitants et riverains des quartiers Ormeau-Montaudran. Ces premières réactions ne sauraient être ni exhaustives ni définitives, et seront complétées et structurées au travers de la consultation publique à venir, soit par voie individuelle ou par voie collective.

Le bienfondé de cette consultation et l'aspect préventif de l'arrêté ne peuvent nullement être contestés, à l'égard des risques encourus. Cependant si le fond est peu contestable, beaucoup d'interrogations et de revendications naissent sur la forme de l'arrêté.

La conséquence principale du projet de l'arrêté, dans sa forme actuelle, est d'occulter totalement le passif de dommage sur les personnes et sur l'environnement, sans que la responsabilité du pollueur

et des organismes en charge de l'environnement soit évoquée ou engagée, et seulement de pénaliser en tout point pour le futur les propriétaires des parcelles polluées, au travers d'une réaction tardive mais nécessaire, par l'application potentielle de nombreuses contraintes de servitudes et par une dévalorisation notable de leur bien, au bénéfice unique et incontestable de la ZAC.

Tout d'abord notre premier étonnement est à l'égard de l'historique du site industriel de CMB :

- Le site a potentiellement occasionné des pollutions de 1950 à 1992, soit durant 42 ans. C'est seulement par votre courrier du 26 Aout 2016, soit 27 après la fermeture du site, que les riverains sont informés de la pollution des sols et des risques encourus.
- Ces faits nous semblent aggravés par le fait que l'entreprise ait pu échapper, durant son exercice, à tout contrôle alors que sa situation lui imposait de déposer une demande d'autorisation d'exploiter au titre des installations classées pour la protection de l'environnement, et par le fait que la préfecture de la Haute Garonne ait reçu notification de la cession d'activité seulement en 2005, soit 13 ans après la cessation d'activité. La responsabilité de l'entreprise CARNAUD METAL BOX se trouve définitivement engagée, à notre sens, et au-delà de tous les efforts qu'elle peut fournir aujourd'hui pour dépolluer le site.
- La Préfecture de la Haute Garonne, au travers des arrêtés préfectoraux du 27 Août 2007 et du 12 septembre 2011, a pris conscience des dommages occasionnés par l'exploitation passée du site et a imposé des travaux de dépollution. Mais à aucun moment, les riverains n'ont été alertés (sauf erreur de notre part) par voie d'information individuelle ou collective sur les risques encourus, passés et à venir, et n'ont reçu de directives.
- De 1950 à ce jour, nombreux sont les arrosages de potagers et de pelouses, les remplissages de piscines et l'exécution de chantiers sans prévention des risques qui ont colportés potentiellement des dommages sur la santé de nos riverains.
- Nous questionnons donc le caractère tardif de cet arrêté à la vue des risques environnementaux et de santé, risques qui se révèlent, fort probablement, être plus consommés que à encourir à la vue de l'historique du site. Nous nous étonnons qu'aucune alerte ne soit intervenue avant, particulièrement dans une ville comme Toulouse durement éprouvée dans le passé par l'accident AZF et forte de son expérience.
- Au titre de ces différentes observations, le pollueur et les organismes de contrôle s'exposent potentiellement à des revendications à postériori.

Les directives du projet d'arrêté, explicitées par les nombreux articles, font l'objet des commentaires suivants :

- Zone des restrictions d'usage :

Les riverains souhaitent avoir la preuve que les zones impactées s'arrêtent à celles identifiées par la carte jointe. Le critère qui semble avoir prévalu est celui des zones en aval du foyer de contamination. Nous sommes cependant surpris que les parcelles en proximité amont immédiate ne soient pas concernées. Dispose-t-on de suffisamment de relevés sur un cercle autour du foyer de pollution pour conforter le zonage actuel.

De fait, il apparaît que le zonage ainsi défini, impacte en aval les seuls terrains de la ZAC occupés à ce jour par des villas, et épargne la majorité des terrains occupés ou en voie d'occupation par des complexes d'immeuble. A titre d'exemple, le terrain occupé par Jardiland est épargné. La définition de la zone pourrait nous sembler motivée, à ce stade, tout autant par des considérations de nappes phréatiques que par des considérations d'urbanisation.

- (Art2) Usages restreints des eaux souterraines (arrosage pelouse et potager, remplissage piscine) :

Nous ne pouvons que nous conformer à ces directives, à la vue des risques encourus. Cependant l'utilisation du réseau de distribution en lieu et place des puits occasionne aux propriétaires un surcout d'exploitation qu'il conviendra de négocier avec le pollueur. Cette mesure risque également de mettre le propriétaire en rupture de provision d'eau à la saison sèche d'été ou interviennent les limitations d'utilisation, voire interdiction dans certains cas, des réseaux de distribution des eaux pour l'arrosage des pelouses et le remplissage des piscines.

Les directives sur les constructions (couche de drainage et vide statique ventilé) occasionnent un surcout sur les constructions dont le pollueur devrait se sentir redevable.

- (Art3) Obligation de réalisation d'études techniques en cas d'utilisation des eaux, au frais et sous la responsabilité de la personne à l'initiative du projet :

Il nous semble que tout frais de cette nature devrait être à la charge du pollueur, pour la durée entière estimée des effets de pollution, mais en aucune manière à la charge de la personne à l'initiative du projet.

- Pour les 5 articles suivants :
  - (Art4) Droit permanent de passage, d'accès, d'équipement et d'entretien aux puits de contrôle visés par le programme de surveillance défini à l'article 3 de l'arrêté préfectoral du 30 Juin 2016 (25 parcelles impactées)
  - (Art5) Droit permanent de passage, d'accès, d'équipement et d'entretien aux puits utilisés pour le traitement des sources résiduelles localisées et visées par le programme de travaux complémentaires défini à l'article 2 de l'arrêté préfectoral du 30 Juin 2016 (13 parcelles impactées)
  - Art6) Obligation pour le propriétaire des terrains, ou son ayant droit, de conserver l'historique du site, d'assurer l'intégralité des aménagements réalisés dans le cadre de la réhabilitation ainsi que les accès aux parcelles concernées.
  - (Art 4&5) Obligation de remplacer tout ouvrage rendu inexploitable (la responsabilité du remplacement n'est pas mentionnée)
  - Art11) Enregistrement des servitudes d'utilité publique à la conservation des hypothèques

Il est inconcevable que toutes les contraintes se retournent contre le propriétaire qui a, en fait, qualité de première victime :

- Le droit de passage ne saurait être permanent et ne saurait être applicable que pour la durée présumée des effets de pollution, suivant une durée renouvelable à définir. En aucun cas il ne saurait être enregistré à la conservation des hypothèques, sauf avec des clauses particulières à négocier.
- Le droit de passage devra s'examiner au cas par cas, pour examiner la nécessité de travaux, les nuisances occasionnelles apportées aux riverains. Toutes formes de travaux et leur maintenance ne sauraient être imputés qu'au pollueur, et non pas au propriétaire.
- Les droits de passage ne sauraient être demandés qu'en vis-à-vis strict des points de contrôle à surveiller.

- (Art7) Mise en place d'un plan hygiène et sécurité pour la protection de la santé des travailleurs et des employés si des travaux doivent intervenir sur la zone :

Effectivement cette mesure s'impose, pour les travaux de construction de villas, mais encore plus pour la construction d'immeubles lesquels ont vocation d'atteindre les sols plus en profondeur. A ce titre, on peut déplorer que les nombreuses constructions d'immeuble de ces dernières années aient pu échapper à cette mesure et mettre en péril la santé des personnels de construction

- (Art9) Obligation pour les propriétaires d'informer les occupants (exploitant ou locataire) sur les restrictions d'usage :

Cette obligation aura certainement un effet pénalisant sur les transactions d'exploitation et de location, s'exprimant soit par un effet de fuite des tous nouveaux exploitant ou locataire, soit par une perte de la valeur des exploitations et des locations. Les propriétaires impactés pourraient être en droit d'exiger une indemnisation.

- (Art10) Obligation pour les propriétaires d'informer le nouvel acquéreur en cas de mutation ou de vente des parcelles concernées :

La remarque précédente est renouvelée ici. De plus, nous observons déjà certaines ventes de villa freinées par le projet de restriction d'usage, ce qui conforte notre appréhension de la situation.

- (Art16) Tous les frais occasionnés par l'application du présent arrêté sont à la charge des exploitants :

La nature des frais et le nom ou la nature de (ou des) l'exploitant ne sont pas mentionnés

Nous pouvons donc constater que les réactions au projet d'arrêté sont nombreuses et demandent débat avant application. Si les raisons de l'arrêté ne sont pas contestés, l'ensemble des riverains demeurent très interrogatifs vis à vis du caractère tardif de l'alerte et en relative opposition avec la forme des arrêtés proposés. Ces derniers aggravent le statut de victime des propriétaires par les dispositions et directives matérielles proposées en leur défaveur.

Notre association demeurera très attentive à l'évolution du projet d'arrête proposé et se tient à votre disposition pour participer à toute séance de discussion et à l'enquête publique planifiée.

Je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de notre haute considération.

Martine Boueilh

Présidente Comité de Quartiers Ormeau-Montaudran

**Copie à :**

Mr Jean Luc Moudenc, Maire de Toulouse et Président de Toulouse Métropole

Mr Emilion Esnault, Maire de Quartier 5.1