



**PRÉFET
DE LA RÉGION
RÉUNION**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Secrétariat général
Service de la coordination des politiques publiques
Bureau de la coordination et des procédures environnementales**

**Arrêté n°2025 - 2742/SG/SCOPP/BCPE du 23 décembre 2025
portant opposition à déclaration au titre de l'article L.214-3 du Code de l'environnement relatif à
l'opération « La Marine » – secteur la Marine – commune de Sainte-Suzanne**

**LE PRÉFET DE LA RÉUNION
Chevalier de la Légion d'honneur
Officier de l'ordre national du Mérite**

VU le Code de l'environnement et notamment l'article R.214-36 ;

VU le Code civil et notamment ses articles 640 et 641 ;

VU le Code de l'urbanisme ;

VU le décret du 22 août 2023 portant nomination de M. Laurent LENOBLE, sous-préfet, en qualité de secrétaire général de la préfecture de La Réunion, sous-préfet de Saint-Denis ;

VU le décret du 31 octobre 2024 portant nomination de M. Patrice LATRON, en qualité de préfet de la région Réunion, Préfet de La Réunion ;

VU la méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués du 09 avril 2017 ;

VU la mise en place d'un programme d'action de prévention contre les inondations (PAPI) concernant notamment la commune de Sainte-Suzanne ;

VU le schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la CINOR dont son document d'orientation et d'objectifs (DOO) approuvé en décembre 2013 ;

VU le plan de prévention des risques naturels (PPRN) inondations et mouvements de terrains de Sainte-Suzanne approuvé le 26 juin 2015 ;

VU le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux de La Réunion approuvé le 29 mars 2022 ;

VU l'arrêté n°2693 du 9 décembre 2024 portant délégation de signature pour l'activité générale et l'ordonnancement des dépenses et recettes à M. Laurent LENOBLE, secrétaire général de la préfecture de La Réunion, et à ses collaborateurs ;

VU le dossier de déclaration déposé au titre de l'article L.214-3 du Code de l'environnement reçu le 28 octobre 2025, présenté par la SCCV LA MARINE, représentée Jean-Christophe DEUX, président d'entreprise Président d'entreprise Jean-Christophe DEUX, enregistré sous le n°2025-94 et relatif à l'Opération la Marine sur la commune de Sainte-Suzanne ;

VU l'avis provisoire défavorable de l'Agence régionale de Santé de La Réunion en date du 8 décembre 2025 ;

VU la visite sur site de la DEAL du 22 octobre 2025 relatif à un diagnostic de la flore relative aux zones humides ;

CONSIDÉRANT que la SCCV La Marine n'a pas démontré être propriétaire des terrains d'assiette du projet et que les seuls justificatifs de propriété présentés sont des promesses de vente à la société Les Grands Travaux de l'Océan Indien (GTOI) expirant respectivement les 28 novembre et 31 décembre 2025 ;

CONSIDÉRANT l'absence d'inventaire faune et flore sur un terrain en friche comportant potentiellement des espèces et habitats protégés ; le projet étant alors susceptible de faire l'objet d'une procédure de dérogation à la protection stricte des espèces au titre des articles L.411-1 et suivants du Code de l'environnement ; le projet ne permettant pas en l'état d'assurer la conservation d'éventuelles espèces protégées et de leurs habitats in situ ;

CONSIDÉRANT que les parcelles concernées bordent un talweg humide et qu'une partie des parcelles est susceptible d'abriter des zones humides ;

CONSIDÉRANT que l'emprise du projet telle que définie dans le dossier ne permet pas d'éviter totalement une implantation dans la zone humide (talweg existant, ce dernier et ses abords constituant un espace remarquablement riche en espèces et en habitats typiques des zones humides) ;

CONSIDÉRANT que les éléments issus du relevé de la visite du 22 octobre 2025 susmentionnée ont permis de mettre en évidence des espèces végétales (*Ludwigia octovalvis*, *Colaucasia esculanta*, etc.) et/ou habitats (prairie humide à *Cenchrus purpureus*) présentant un caractère humide avéré ; certains points de relevés faisant par conséquent état d'un caractère humide naturel avéré sur l'emprise du projet ;

CONSIDÉRANT dès lors, uniquement sur le critère de la flore qui a été analysée, que l'emprise du projet impactera, a minima une partie de son emprise, de la zone humide ; le dossier étant alors susceptible d'être concerné par la rubrique 3.3.1.0 relative aux zones humides de la nomenclature mentionnée au R.214-1 du Code de l'environnement ; le dossier n'indiquant ni inventaire ni alternatives, ni analyse des effets et le cas échéant des mesures d'évitement, de réduction, de compensation et de suivi relatives à cet enjeu ;

CONSIDÉRANT que les sondages réalisés par le pétitionnaire ont mis en évidence la présence de remblais constitués de déchets inertes, d'ordures ménagères et de déchets de construction sur environ deux mètres d'épaisseur en différents points du projet (notamment sondages SMA, SMB, SMC et certains puits à la pelle mécanique) ;

CONSIDÉRANT qu'une démarche « site et sol pollué », en application des articles L.556-1 à 3, R.5516-1 à 5 du Code de l'environnement n'est pas initiée par le pétitionnaire ;

CONSIDÉRANT que le dossier ne présente pas de plan de dépollution (excavation ou confinement/traitement) afin de supprimer les voies possibles d'exposition ;

CONSIDÉRANT que différentes voies de contamination et vecteurs de transferts de pollutions sur la santé humaine sont possibles telles que volatilisation de substances de type hydrocarbure, inhalation de poussières contaminées (sols des futurs jardins) ou encore contamination sol-plante ;

CONSIDÉRANT que le dossier ne caractérise donc pas suffisamment les risques sanitaires résiduels pour un usage d'habitation et ne propose pas de diagnostic approfondi de sol, notamment le type de polluants liés à la présence des déchets enfouis, la caractérisation, la nature exacte des déchets et leur dangerosité ;

CONSIDÉRANT que la méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués préconise la réalisation d'études longues qui n'ont pas été mises en œuvre et sont de nature à retarder considérablement le projet ;

CONSIDÉRANT la localisation du projet à l'est du quartier de la Marine, dans l'extension de la zone résidentielle existante et sa proximité avec des activités économiques, industrielles et des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) telles que la centrale thermique de production électrique à biomasse et de la future unité de valorisation énergétique (UVE) des déchets d'ALBIOMA ainsi que du centre de transit de dangers dangereux de STAR-SUEZ ;

CONSIDÉRANT par voie de conséquence, que vu la localisation du projet et la direction des vents dominants du secteur, les logements projetés sont susceptibles d'être affectés par le panache d'émissions atmosphériques du complexe industriel ; la réalisation du projet, en extension de la

zone résidentielle, est à éviter même en cas de mise en place d'une surveillance de la pollution de l'air et des émissions atmosphériques ;

CONSIDÉRANT que le dossier présenté ne démontre pas la compatibilité du projet avec le plan de gestion des risques d'inondation en vigueur sur le territoire de La Réunion, élément obligatoire conformément à l'article R.214-32 – 5° du Code de l'environnement ;

CONSIDÉRANT la localisation du projet dans un territoire à risque Important d'inondation (TRI) ;

CONSIDÉRANT qu'au vu de certaines actions prévues dans le programme d'actions et de prévention contre les inondations (PAPI), le quartier de la Marine présente aujourd'hui une vulnérabilité certaine au risque inondation via la submersion marine et le débordement du cours d'eau « Le Foutaque » situé à l'est du quartier ;

CONSIDÉRANT que le règlement du PPRN autorise les « déblais qui [...] améliorent l'écoulement ou le stockage des eaux (bassin d'orage, bassin d'infiltration par exemple) sous réserve de mener une étude technique préalable qui précisera les conditions dans lesquelles le projet sera rendu compatible avec l'aléa considéré et ce sans préjudice du droit des tiers » ;

CONSIDÉRANT que cette étude technique est absente du projet présenté ;

CONSIDÉRANT qu'en matière de gestion des eaux pluviales, le dossier indique la mise en place d'un ouvrage de type noue qui servira à la fois de régulation et d'infiltration de gestion des eaux pluviales ; sa localisation étant prévue au nord des parcelles du projet ; le dossier ne présentant pas par ailleurs suffisamment de tests d'infiltration au droit de l'ouvrage projeté pour s'assurer que ce dernier permettra une infiltration suffisante par rapport à l'occurrence¹ de l'évènement pluvial étudié ;

CONSIDÉRANT, selon le dossier, qu'une « *interaction entre la nappe de base et le projet est à attendre, notamment au droit de l'ouvrage de gestion des eaux pluviales, situé au plus proche* » ; ces éléments ayant été indiqués sans préciser la fréquence possible de cette interaction et que dans certains cas, la totalité du projet serait affectée par une remontée de nappe ;

CONSIDÉRANT que l'absence d'aggravation du risque de remontée de nappe pour les riverains, déjà régulièrement inondés par ces phénomènes, n'est pas démontrée ;

CONSIDÉRANT, selon le dossier, que le volume de rétention de l'ouvrage de rétention des eaux pluviales est dimensionné pour une pluie d'occurrence vicennale, mais qu'en cas d'interaction avec la nappe et de remontée de cette dernière, le volume de stockage serait moindre que prévu et l'ouvrage surverserait a fortiori pour une occurrence plus faible que la vicennale ;

CONSIDÉRANT qu'un tel projet imperméabilisera davantage le sol dans le quartier de la Marine, et bien qu'en cas d'une mise en place d'une gestion correcte des eaux pluviales, il augmentera les enjeux à protéger et la vulnérabilité des habitations existantes dans le secteur ;

CONSIDÉRANT que les éléments fournis à ce stade ne permettent pas d'apprécier correctement les conditions dans lesquelles le projet sera rendu compatible avec l'aléa « inondations » considéré ;

CONSIDÉRANT dès lors qu'une gestion des eaux pluviales satisfaisante ne peut être garantie dans ces conditions, aussi bien en matière d'infiltration que de rejet ;

CONSIDÉRANT également que bien que le projet soit réalisé sur des remblais rehaussant le terrain naturel, les futurs logements et résidents restent potentiellement vulnérables à un risque d'inondation résultant d'un cumul par remontée de nappes et débordement de cours d'eau pour des évènements d'occurrence forte ;

CONSIDÉRANT que la surface de plancher du projet est supérieure à 5 000 m² et que selon les articles L.142-1 et R.142-1 du Code de l'urbanisme, des lotissements et opérations de plus de 5 000 m² de surface de plancher doivent être compatibles avec le SCoT ;

CONSIDÉRANT l'orientation 34 du document d'orientation et d'objectifs du SCoT de la CINOR indiquant que la problématique d'inondation est prégnante notamment au sein des zones humides ; elle indique par ailleurs que le risque de ruissellement doit être limité en assurant

1 Le terme « occurrence » doit ici être compris comme une fréquence d'apparition, en lien avec la période de retour de l'évènement (un an, dix ans, etc.) Plus la période de retour est grande, plus la fréquence d'apparition est faible mais plus l'évènement sera intense en précipitations, en débit, en hauteur d'eau, etc.

notamment la préservation des équilibres espaces naturels et espaces urbains pour ne pas aggraver les risques ;

CONSIDÉRANT que le dossier ne présente pas suffisamment d'éléments à ce stade pour justifier d'une compatibilité avec le SCoT ;

CONSIDÉRANT qu'en l'absence d'éléments et de gestion sur la dépollution du sol et s'implantant au moins partiellement en zone humide, l'aménagement de l'ouvrage de gestion des eaux pluviales retenu ne peut être jugé valide, que ce soit via une évacuation de terres polluées ou via un traitement et confinement in situ ; son dimensionnement, sa capacité à infiltrer et son emplacement ne sont par conséquent pas garantis ;

CONSIDÉRANT l'orientation 3.3 du SDAGE Réunion relative à la préservation notamment des zones humides avec une stratégie de mieux les connaître, de ne pas les dégrader, de vérifier l'absence de telles zones sur les périmètres visés par les projets d'aménagements ;

CONSIDÉRANT que le SDAGE recommande que pour tout projet susceptible d'impacter une zone humide, il doit être démontré qu'il ne peut être réalisé ailleurs, et que cette démonstration est absente du dossier présenté ;

CONSIDÉRANT que le projet n'apparaît ainsi pas compatible avec le SDAGE Réunion et que les justifications ne sont pas suffisantes pour démontrer la compatibilité du projet avec une des orientations du SCoT ;

CONSIDÉRANT qu'aucune prescription ne pourra garantir l'absence d'aggravation du risque d'inondation du quartier de la Marine ;

CONSIDÉRANT que le projet ne permet pas de garantir l'absence d'atteinte à certains intérêts mentionnés à l'article L.211-1 du Code de l'environnement telles que la prévention des inondations et la préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides ou de garantir la gestion équilibrée de la ressource en eau devant satisfaire l'exigence de conservation et du libre écoulement des eaux et de la protection contre les inondations ;

CONSIDÉRANT qu'il n'est pas garanti que le projet n'aura pas d'atteintes à la salubrité et sécurité publique des futurs résidents du projet et qu'il est susceptible d'aggraver la sécurité publique des habitations existantes via le risque inondation et d'avoir un impact sur la santé publique via les risques de pollution de l'air ;

SUR PROPOSITION du secrétaire général de la préfecture ;

A R R Ê T E

Article 1. Opposition à déclaration

En application de l'article L.214-3 du Code de l'environnement, **il est fait opposition** à la demande de déclaration présentée par SCCV LA MARINE relative à l'opération « La Marine », commune de Sainte-Suzanne.

Article 2. Voies et délais de recours

Sous peine d'irrecevabilité de tout recours contentieux à l'encontre de la présente décision, le déclarant doit saisir **préalablement** le préfet en recours gracieux qui statue alors après avis de la commission compétente en matière d'environnement et de risques sanitaires et technologiques, devant laquelle le déclarant peut demander à être entendu.

Conformément à l'article R.214-36 du Code de l'environnement, le silence gardé par l'administration sur la demande déposée par le déclarant auprès du préfet pendant plus de quatre mois emporte décision implicite de rejet.

Article 3. Publication et information des tiers

Une copie de la présente autorisation est transmise pour information au conseil municipal de la commune de Sainte-Suzanne.

Un extrait de la présente autorisation énumérant notamment les motifs qui ont fondé la décision ainsi que les principales prescriptions auxquelles cette autorisation est soumise est affiché dans la mairie concernée pendant une durée minimale d'un mois.

Article 4. Exécution

Le secrétaire général de la préfecture de La Réunion, le maire de la commune de Sainte-Suzanne, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de La Réunion.

Saint-Denis, le 09/01/2025, pour le Préfet et par délégation,
le secrétaire général

Le Préfet

Laurent LÉMOULÉ

Règlement général sur la protection des données (RGPD) : Vos données à caractère personnel font l'objet d'un traitement informatisé mis en œuvre par la direction de l'immobilier de l'État de la direction générale des finances publiques (DGFIP), située au 120 rue de Bercy 75 772 PARIS, en sa qualité de responsable de traitement, dans le cadre de l'exécution des missions d'intérêt public qu'elle assure.

Elles sont traitées afin de gérer des dossiers d'occupation du domaine de l'État et redevances associées de toute nature.

À ce titre, les catégories de données personnelles traitées sont les suivantes :

- les données liées à votre identité et vos coordonnées ;
- les données à caractère économique et financier.

Ces données sont obtenues directement auprès de vous ou le cas échéant auprès du gestionnaire du domaine.

Elles sont transmises aux agents habilités de la DGFIP dans le cadre de leurs missions. Vos données à caractère personnel sont conservées 5 ans à compter de la date de fin du titre d'occupation et 10 ans en archives.

Conformément au règlement général sur la protection des données (RGPD) n°2016/679 et à la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 modifiée relative aux fichiers, à l'informatique et aux libertés, vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, d'effacement, des données vous concernant ainsi que du droit à la limitation du traitement.

Vous pouvez exercer vos droits en contactant la boîte mail : die.support-figaro@dgfip.finances.gouv.fr

Vous avez également la possibilité de contacter le délégué à la protection des données du ministère de l'économie, des finances et de la relance, par voie électronique (ledelegue-a-la-protection-des-donnees-personnelles@finances.gouv.fr) ou par voie postale (139 rue de Bercy - télédéc 322 - 75 572 Paris cedex 12).

Vous êtes informé(e) que des exceptions à l'exercice des droits précités sont susceptibles de s'appliquer, le cas échéant, vous en serez dûment averti(e).

Si vous estimez que le traitement de vos données à caractère personnel n'est pas conforme aux dispositions légales et réglementaires, vous disposez, du droit d'introduire une réclamation auprès de la Commission Nationale Informatique et Libertés (CNIL).