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° 2024 - 1916/SG/SCOPP/BCPE du 17 septembre 2024 instaurant des servitudes d'utilité publique sur le terrain d'assiette de l'ancienne sucrerie et distillerie de la société Océan Indien Participation sise sur la commune de Sainte-Suzanne

LE PRÉFET DE LA RÉGION RÉUNION

VU le titre Ier du livre V du code de l'environnement, parties législatives et réglementaires, et notamment les articles L.511-1, L.512-6-1 et R.512-39-1 à R.512-39-5 ;

VU les articles L.515-8 à L.515-12 et R.515-31-1 à 7 du code de l'environnement concernant les dispositions applicables aux installations susceptibles de donner lieu à servitudes d'utilité publique spécifiques aux sols pollués ;

VU le décret du 20 juillet 2022 portant nomination de M. Jérôme FILIPPINI, préfet de la région Réunion, préfet de La Réunion ;

VU le décret du 22 août 2023 portant nomination de M. Laurent LENOBLE en qualité de secrétaire générale de la préfecture de La Réunion ;

VU l'arrêté préfectoral n°2014-2960/SG/DRCTCV du 3 mars 2014 portant prescriptions, à la société Océan Indien Participation (anciennement Société Sucrière du Quartier Français) pour l'ancienne sucrerie-distillerie « Quartier Français » qu'elle a exploitée sur la commune de Sainte-Suzanne, au titre de la réhabilitation du site et du suivi environnemental lié, notamment sur les parcelles cadastrales BC1639, 1640, 1641, 1642, 1643, 1644 et 1645 ;

VU l'arrêté préfectoral n°2014-2961/SG/DRCTCV du 3 mars 2014 portant prescriptions, à la société Océan Indien Participation (anciennement Société Sucrière du Quartier Français) pour l'ancienne sucrerie-distillerie « Quartier Français » qu'elle a exploitée sur la commune de Sainte-Suzanne, au titre de la réhabilitation du site et du suivi environnemental lié ;

VU l'arrêté préfectoral n° 1370 du 15 juillet 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 rapport de l'inspection des installations classées en date du 4 septembre 2023, référencé SPREI/PRAM/UM3S/AL/71-849/2023-1197, dont copie a été transmise le 15 septembre 2023 à l'exploitant conformément aux articles L.171-6 et L.514-5 du code de l'environnement, et le projet d'arrêté annexé au rapport, et valant contradictoire ;

VU le projet d'arrêté porté le 15 septembre 2023 à la connaissance de l'exploitant, la société Océan Indien Participation, sise Quartier Français sur le territoire de la commune de Sainte-Suzanne ;

VU le projet d'arrêté porté le 15 septembre 2023 à la connaissance du maire de la commune de Sainte-Suzanne, au titre de sa compétence en matière d'urbanisme ;

VU les observations présentées par l'exploitant et propriétaire des parcelles sur ce projet le 29 septembre 2023 ;

VU la délibération du conseil municipal en date du 26 septembre 2023 présentée par la commune de Sainte-Suzanne portant avis favorable sur ledit projet d'arrêté ;

VU le rapport de présentation aux membres de la commission compétente, référencé SPREI/UM3S/AL/71-849/2024-1051 du 10 juillet 2024 ;

VU l'avis du conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques lors de sa séance en date du 18 juillet 2024 au cours duquel l'exploitant, le propriétaire et le maire de la commune ont eu l'opportunité d'être entendu ;

VU le projet d'arrêté porté le 4 septembre 2024 à la connaissance de la société et valant contradictoire ;

CONSIDÉRANT qu'en vertu de l'article L.515-12 du code de l'environnement, afin de protéger les intérêts mentionnés à l'article L.511-1, des servitudes prévues aux articles L.515-8 à L.515-11 peuvent être instituées sur des terrains pollués par l'exploitation d'une installation classée ;

CONSIDÉRANT que ces servitudes peuvent, en outre, comporter la limitation ou l'interdiction des modifications de l'état du sol ou du sous-sol, la limitation des usages du sol, du sous-sol et des nappes phréatiques, ainsi que la subordination de ces usages à la mise en œuvre de prescriptions particulières ;

CONSIDÉRANT qu'en vertu de l'article R.515-31-1 du code de l'environnement, dans les cas prévus à l'article L.515-12, des servitudes d'utilité publique peuvent être instituées par le préfet de sa propre initiative ;

CONSIDÉRANT que, en application de l'article L.515-12 du code de l'environnement, sur les terrains pollués par l'exploitation d'une installation classée, lorsque les servitudes envisagées ont pour objet de protéger les intérêts mentionnés à l'article L.511-1 et concernent ces seuls terrains, le représentant de l'État dans le département peut, lorsque le petit nombre des propriétaires ou le caractère limité des surfaces intéressées le justifie, procéder à la consultation écrite des propriétaires des terrains par substitution à la procédure d'enquête publique prévue au troisième alinéa de l'article L.515-9 ;

CONSIDÉRANT que la teneur en plomb des sondages SC1, SC2 et SC3 dépasse le niveau de vigilance (soit 100 mg/kg), que les teneurs en cuivre et en mercure dépassent la valeur de référence sur un sondage, que le site présente des traces de HAP, PCB et hydrocarbures au droit du site ;

CONSIDÉRANT que l'exploitant a remis en état le site pour un usage tertiaire et que cette remise en état a fait l'objet d'un procès verbal de recollement ;

CONSIDÉRANT qu'il convient au regard du manque de certitude de l'emprise exacte de cette pollution d'imposer lesdites servitudes sur l'ensemble de la parcelle n°1651 section BC de la commune de Sainte-Suzanne, concernées par l'activité d'Océan Indien Participation ;

CONSIDÉRANT qu'il convient, afin de protéger les intérêts mentionnés à l'article L.511-1 du code de l'environnement, de prendre les mesures en vue d'assurer le maintien dans le temps des dispositions nécessaires à la protection des personnes et de l'environnement ;

CONSIDÉRANT qu'il convient à cette fin de prescrire, sur cet ancien site de sucrerie/distillerie, les dispositions permettant de limiter les types d'usages et de prendre les mesures nécessaires avant tout nouvel usage ou modification d'usage, par voie d'un arrêté préfectoral établissant des servitudes d'utilité publique ;

SUR PROPOSITION du secrétaire général de la préfecture,

ARRÊTE

Article 1er : Exploitant

Sans préjudice des dispositions du plan de prévention des risques inondations (PPRi) et du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune en vigueur, des servitudes d'utilité publique sont instaurées sur la parcelle n°1651, section BC, d'une superficie totale de 1 945 m², située 23 rue Raymond Vergès – Quartier Français sur le territoire de la commune de Sainte-Suzanne, où était localisé un ancien bâtiment de la sucrerie-distillerie anciennement exploitée par la Société Sucrière du Quartier Français dont la dénomination sociale a été modifiée en Océan Indien Participation.

Ces parcelles appartiennent à ce jour à Océan Indien Participation, ci-après dénommée exploitant, dont le siège social est situé 23, rue Raymond Vergès – 97441 Sainte-Suzanne, immatriculée au RCS de Saint-Denis sous le numéro de SIRET 310 850 870 00018, société anonyme à conseil d'administration, représentée par monsieur Laurent FABRY en qualité de directeur général.

La nature des servitudes est définie aux articles 2 et suivants du présent arrêté. Elles concernent notamment la limitation ou l'interdiction de certains usages susceptibles de porter atteinte aux intérêts mentionnés à l'article L.511-1, du droit d'implanter des constructions ou des ouvrages ou d'aménager les terrains. Un plan du périmètre d'application des servitudes est joint en annexe à l'arrêté.

Article 2 : Usage

Usages autorisés :
Les parcelles, objet des présentes servitudes proposées, sont exclusivement réservées à un usage de type tertiaire, sauf à mettre en œuvre les mesures nécessaires pour rendre compatibles ces sols et le nouvel usage envisagé.
Au vu de l'état des sols remis en état pour ledit usage, tout nouvel ou changement d'usage ou d'activité doit faire l'objet de la mise en œuvre des évaluations et des mesures appropriées rendues nécessaires par l'exposition des personnes aux polluants présents et identifiés au sein des études et rapports indiqués ci-dessus. Ces études doivent prendre en compte tous les modes de transfert potentiels liés à l'usage/activité considéré.

Usages interdits ou réglementés :
Toutes cultures alimentaires et plantations d'arbres ou d'arbustes fruitiers sont interdites en l'état sur les sols des parcelles sans études démontrant l'innocuité de la qualité des sols à cette destination.
Tout usage des eaux souterraines doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur, après analyse de leur état qualitatif et quantitatif.

Article 3 : Règles générales

Dans le cadre de l'aménagement futur du site, le maître d'ouvrage procède à une couverture de finition des sols superficiels.
La réalisation de constructions ou d'aménagement peut être autorisée sur le terrain, sous réserve expresse de l'application des règles urbanistiques en vigueur et des règles définies ci-après, ainsi que de la vérification, au besoin par une analyse des risques résiduels (ARR), de la compatibilité des usages projetés (type de construction, d'activité et de destination) avec la qualité des sols en place ou selon toute procédure équivalente en vigueur au moment du projet de réalisation.

Article 4 : Règles générales

En cas d'excavation de sols, pour quelle que cause que ce soit, et notamment en vue de la réalisation de fondations (bâtiment, réseaux, etc.), les terres extraites sont caractérisées, même si elles ne présentent pas de signe de pollution manifeste (aspect huileux, noirâtre, odeurs, etc.), et si nécessaire éliminées dans des conditions conformes aux dispositions réglementaires en vigueur relatives à l'élimination des déchets.
Dans tous les cas, des analyses des déblais doivent être réalisés et un plan topographique des zones excavées/remblayées sur site est établi après chaque période de travaux (zones à borner par un géomètre expert) et conservé dans les archives de l'activité et/ou le DUIO du bâtiment. Le maillage et les paramètres contrôlés sont définis sur la base des études susvisées.
Pour ces travaux d'excavation des terres, la qualité, la quantité et la destination des terres éventuellement éliminées (bordereau de suivi de déchet ou autre document en vigueur au moment des travaux) doivent pouvoir être justifiées.
Les résultats des analyses réalisées sur les matériaux excavés ainsi que les pièces justificatives de leur évacuation hors du site doivent être conservés 10 ans au moins et tenus à la disposition de l'administration.

Article 5 : Matériaux de construction

Le choix des matériaux de construction et des réseaux doit être adapté aux conditions du site pour empêcher la perméation des substances pouvant être présentes dans les sols. Les matériaux doivent être capables de résister aux caractères agressifs des sols. Tout remplacement des réseaux présents doit prévoir la mise en œuvre de matériaux compatibles.

Article 6 : Accès

Les propriétaires et exploitants des terrains couverts devront laisser un libre accès à tous les représentants de l'administration ou des collectivités territoriales et de tout arrêté préfectoral concernant ce terrain ou à toute personne mandatée par celles-ci.

Article 7 : Information des tiers

En cas de mise à disposition à un tiers (exploitant, locataire, ...), à titre onéreux ou gratuit, le propriétaire du site est tenu de notifier ces servitudes au-dit tiers et de l'obliger à les respecter, par tout moyen à sa convenance.

Le propriétaire s'engage, en cas de mutation à titre gratuit ou onéreux des parcelles considérées, à prévenir immédiatement l'État, à l'informer de l'identité du nouvel ayant-droit, et à dénoncer au nouvel ayant-droit les restrictions d'usage dont la parcelle est grevée, et ce, au titre de l'activité historique pratiquée sur ces terrains, activité soumise à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement.

Article 8 : Levée des servitudes

Ces restrictions et servitudes ne pourront alors être levées que par suite de la suppression des causes les ayant rendues nécessaires.

Article 9 : Urbanisme

Les servitudes établies par le présent arrêté sont annexées, conformément à l'article L.515-10 du code de l'environnement, au document local d'urbanisme dans les conditions prévues à l'article L.126-1 du code de l'urbanisme.

Ces servitudes doivent être mentionnées dans le certificat d'urbanisme délivré par la mairie et déclarées en cas de vente.

Article 10 : Notification

Conformément à l'article R. 515-31-7 du code de l'environnement, le présent arrêté est notifié au maire concerné, au propriétaire et aux titulaires de droits réels ou de leurs ayants droit, au fur et à mesure qu'ils sont connus.

Article 11 : Publication aux hypothèques

La publication au fichier immobilier est effectuée par un notaire, mis à disposition par l'exploitant, pour l'information des usagers, par application du 2° de l'article 36 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 modifié et de l'article 73 du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955 modifié.
La procédure ainsi que les frais afférents à cette publicité sont à la charge de l'exploitant.

Article 12 : Recours

En application de l'article L. 171-11 du code de l'environnement, la présente décision est soumise à un contentieux de pleine juridiction.

Conformément au code de justice administrative, elle peut être déférée au tribunal administratif de La Réunion, par la personne qui en fait l'objet, par voie de recours formé contre une décision, dans un délai de deux mois à compter de la date à laquelle la décision lui a été notifiée ou de sa publication.

Le tribunal administratif peut également être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site Internet « www.telerecours.fr ».

Article 13 : Exécution

Le secrétaire général de la préfecture et le directeur de l'environnement, de l'aménagement et du logement, le maire de Sainte-Suzanne sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera notifié à l'exploitant.

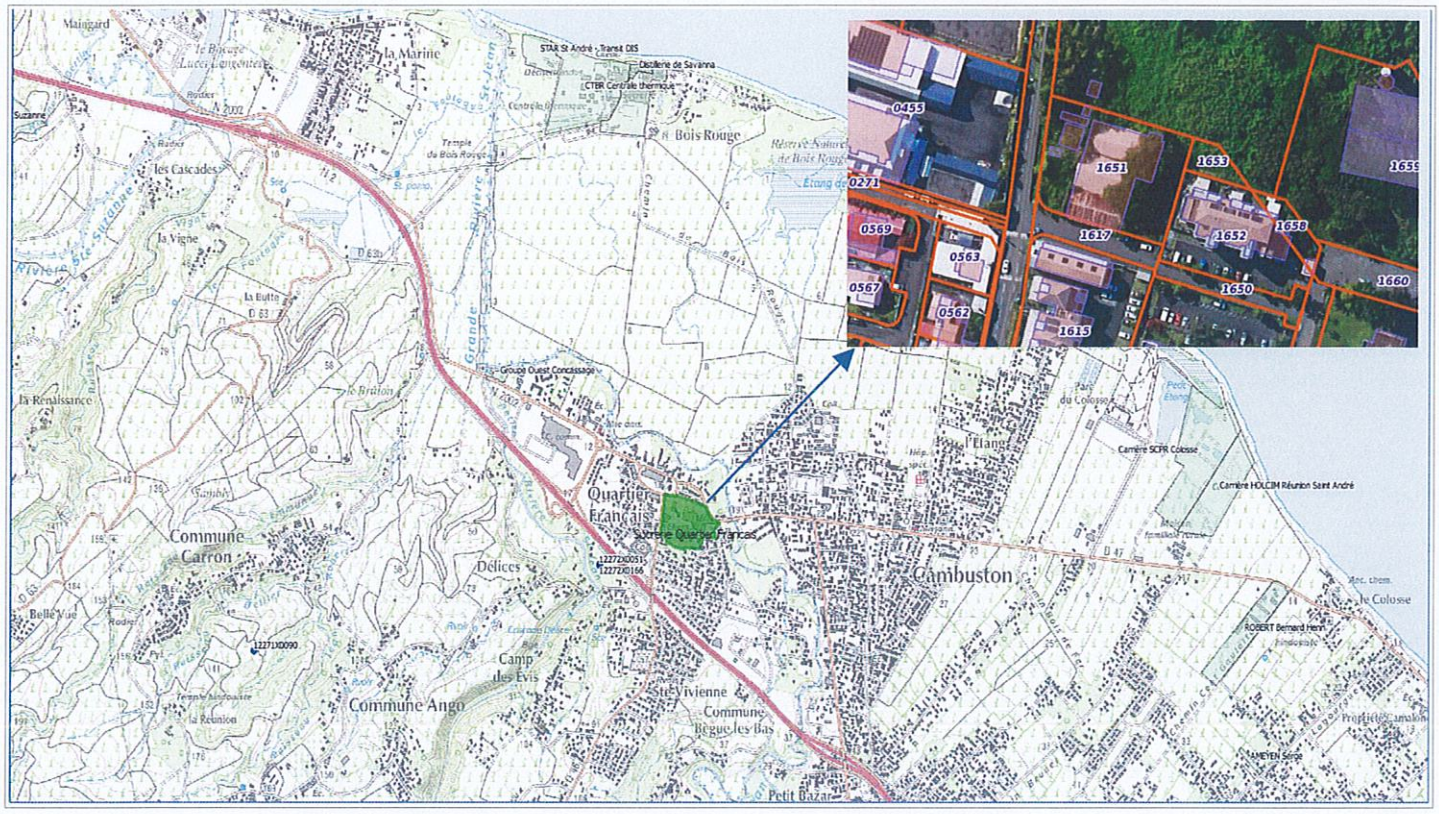
Copie du présent arrêté est adressée au :

- M. le maire de Sainte-Suzanne ;
- M. le Directeur de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DEAL/SPREI) ;

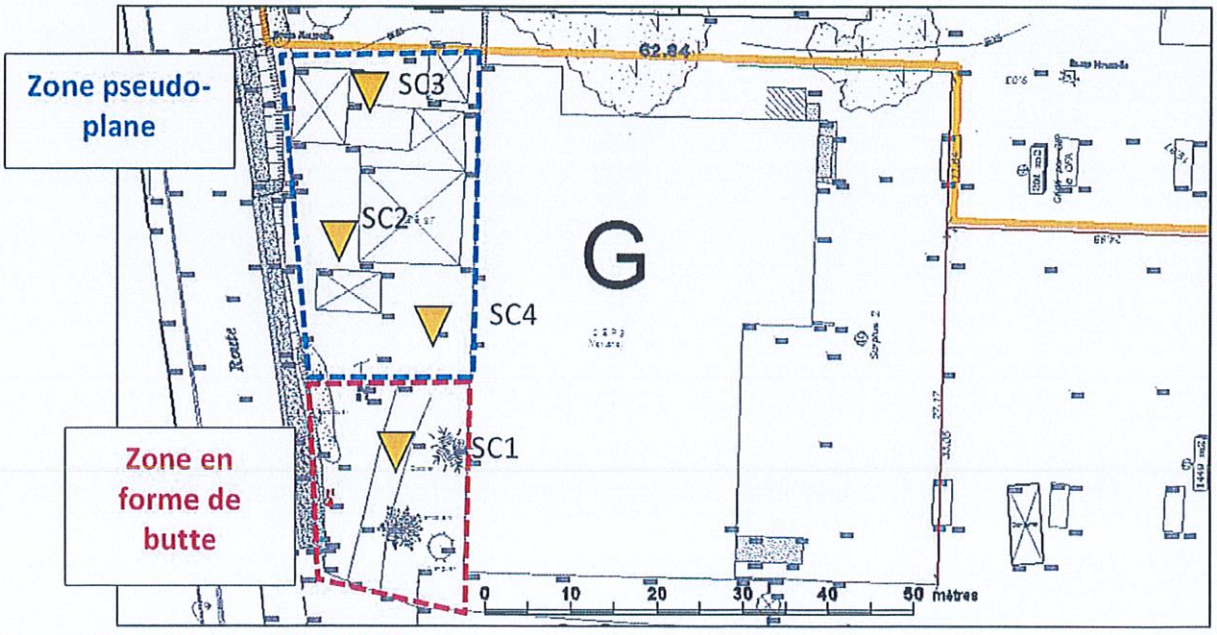
Pour le préfet et par délégation
Le secrétaire général

Laurent LENOBLE

Annexe



Plan de situation de la parcelle BC1651



Plan d'implantation des sondages