

PLU SAINT-BENOIT CAPITALE DE L'EST

PIECE 1.1 - DIAGNOSTIC TERRITORIAL



APPROUVE LE :

Signature et cachet de la Mairie



Sommaire

UN PAYSAGE A DECOUVRIR.....	5
1. Un caractère affirmé.....	6
1.2 Une île tropicale.....	6
1.2 Spécificités de l'Est.....	7
1.3 La capitale de l'Est ?.....	11
1.4 La formation des paysages actuels.....	12
2. « Du battant des lames au sommet des montagnes ».....	13
2.1 Structure physique de la commune de Saint-Benoît.....	13
2.2 Franges territoriales de Saint-Benoît.....	21
3. Un monde rural, entre ville et nature.....	34
3.1 Un paysage traversé.....	34
3.2 Homogénéité des images urbaines.....	38
3.3 Les multiples visages de Saint Benoit.....	42
4. La naissance d'une nouvelle image.....	50
4.1 De nombreux sites d'exception.....	50
4.2 Des problématiques de paysages et d'espaces publics.....	56
4.3 La vision des documents supra-communaux au sujet du paysage et de l'environnement.....	62
5. Enjeux et conclusion.....	64
SAINT-BENOIT, UNE CONSTELLATION URBAINE.....	65
1. Une structure urbaine éclatée.....	66
3.1 Le centre-ville : lui redonner ses lettres de noblesses.....	67
3.2 Une structure urbaine éclatée : les 11 bourgs.....	73



3.3 L'architecture hier, aujourd'hui et demain (cf. 350 ans d'architecture à l'île de la Réunion, CAUE)	102
2. ...qui s'est renforcé au fil des années	106
2.1 Un accroissement de la tache urbaine de près d'un peu moins de 32% depuis 1997	106
2.1 Pres de 260 ha d'espaces naturels et agricoles consommés ces dix dernières années	108
3. La vision des documents supra-communaux au sujet du tissu urbain.....	111
synthèse des enjeux urbains.....	112
SAINT-BENOIT, VILLE ATTRACTIVE ?	113
1.Saint-Benoît, ville jeune	114
1.1 Saint-Benoît, dans un processus de développement démographique rapide	114
1.2 La population bénédictine, une population jeune	116
1.3 Une transformation des structures familiales et des conditions de vie des ménages.....	118
1.4 Une production de logements adaptée aux besoins des populations.....	121
1.5 Composition du parc de logements.....	123
1.6 Un parc de logements sociaux en augmentation, confronté a une vacance structurelle	125
1.7 La vision des documents supra-communaux au sujet de l'habitat.....	127
1.8 Synthèse des enjeux socio-démographique	128
2. Saint-Benoît, ville conviviale ?	129
2.1 Une qualité de vie indéniable : des équipements dans chaque bourg.....	129
2.2 Une utilisation des lieux de rencontre : une demande de « vert »	131
2.3 Saint-Benoît, un centre à re-animer.....	132
2.4 Saint-Benoît, une ville à redonner aux piétons.....	133
2.6 La vision des documents supra-communaux au sujet du cadre de vie	134
2.7 Synthèse des enjeux sur la thématique cadre de vie.....	134
3. Saint-Benoît, pôle d'emplois et de services	135



3.1	Une commune économiquement attractive	135
3.2	Une tertiarisation de l'économie	137
3.3	L'activité organisée en zones d'activité.....	138
3.4	Un essoufflement des commerces du centre-ville.....	140
3.5	Un potentiel touristique à affirmer.....	141
3.6	Une agriculture dont le pivot est la culture de la canne	143
3.7	Une richesse souterraine.....	149
3.8	La vision des documents supra-communaux au sujet de l'activité économique	150
3.9	Synthèse des enjeux économiques.....	151
4.	Saint-Benoît, ville carrefour	152
4.1	Saint-Benoît, à la croisée des plaines et du littoral	152
4.2	Saint-Benoît ou le tout voiture.....	156
4.3	Un engorgement du réseau routier	157
4.4	Quelles perceptions ?	160
4.5	Quelles solutions ?	162
4.6	Quelles alternatives à la voiture ?.....	163
4.7	la vision des documents supra-communaux au sujet des déplacements	166
4.8	Synthèse des enjeux sur la thématique déplacement.....	167



UN PAYSAGE A DECOUVRIR

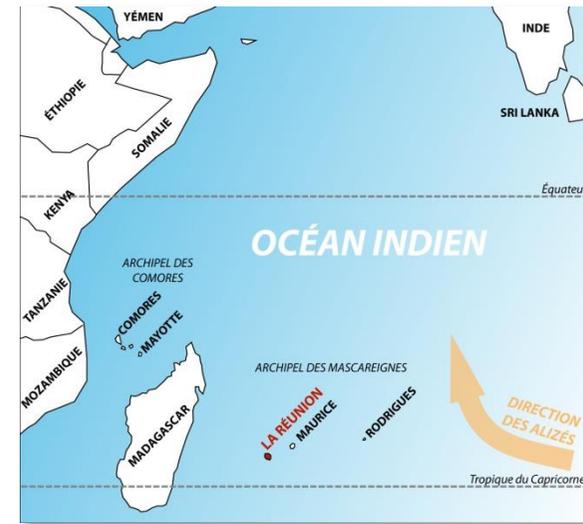


La **question paysagère** revêt une importance toute particulière à Saint-Benoît qui dispose d'un potentiel tout à fait remarquable en la matière. Le **paysage ne doit pas être la résultante** des décisions concernant l'habitat, l'économie, le transport.... Mais devrait être « **moteur** » de **principes de développement harmonieux** où l'urbain, l'agricole et le naturel sont intégrés et se valorisent mutuellement. En retour, ces paysages préservés procurent un **cadre de vie agréable aux habitants**. Ils sont aussi **susceptibles d'attirer des visiteurs** recherchant des **atmosphères authentiques**, des **paysages « vrais » à découvrir**. Pour ceci, outre la question centrale de la qualité du paysage, à la fois communs et exceptionnels : la communication, l'initiative et l'aménagement de sites particuliers restent néanmoins des nécessités.

1. UN CARACTERE AFFIRME

Issu de **nombreuses influences croisées** qui modèlent le territoire et sa perception, le paysage de Saint-Benoît a été analysé par le biais d'un diagnostic ciblé. Au vu des investigations de terrains et des recherches bibliographiques, **3 échelles préalables** déterminent la situation paysagère de Saint-Benoît : sa localisation tropicale, La Réunion et l'Est de l'île.

1.2 UNE ILE TROPICALE

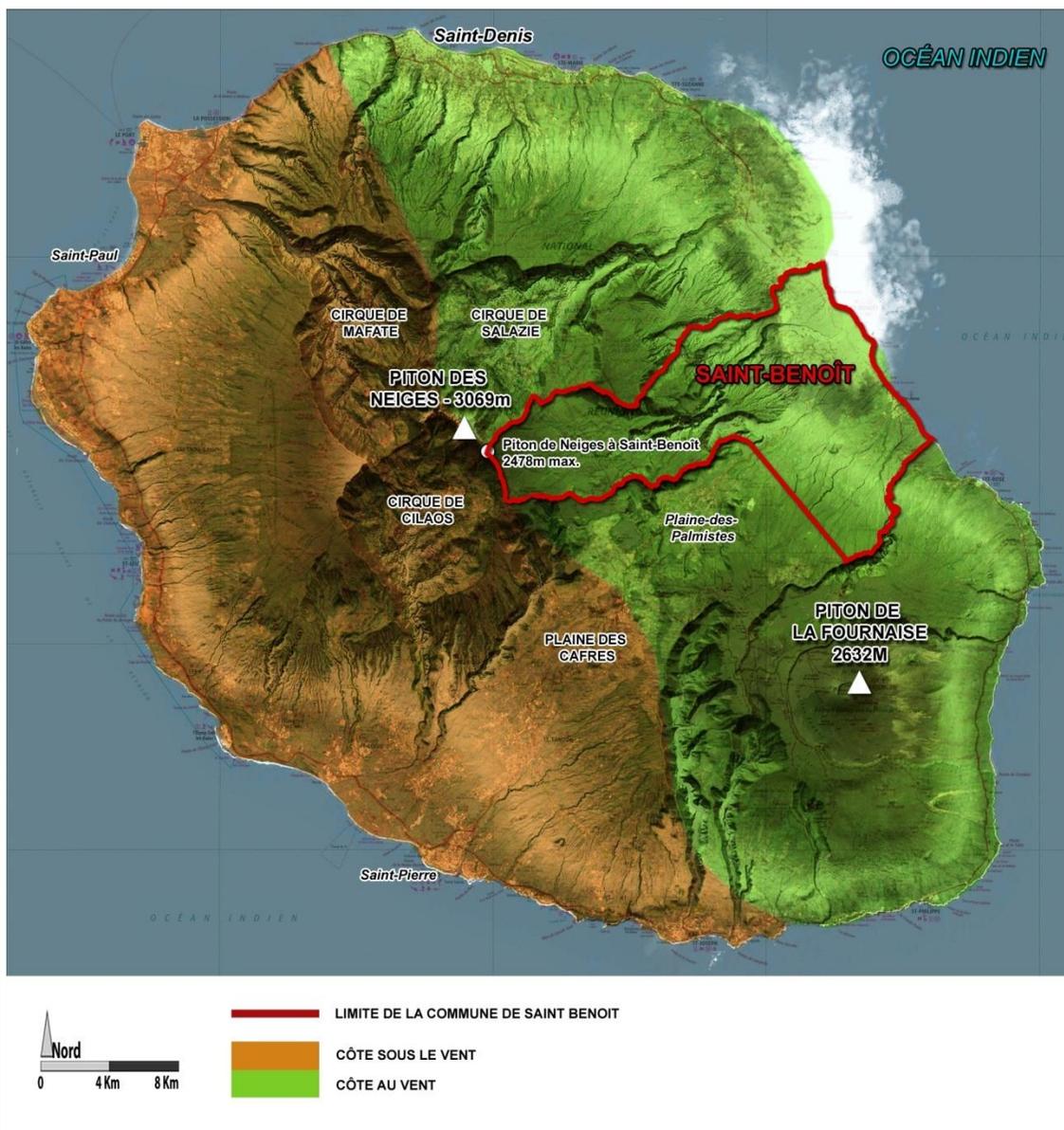


L'île de La Réunion est située à 9 500 km de la France Métropolitaine, dans l'**Océan Indien**, à l'Est du Continent Africain. Ce **Département français d'Outre-Mer (DOM)** se localise à 600 km à l'Est de Madagascar dans l'**Archipel des Mascareignes** qui comprend aussi **Maurice**, l'« île sœur » à 200 km à l'Ouest ainsi que l'île de **Rodrigues**.

L'île de la Réunion est située dans le **domaine tropical Sud** à environ 200 km au Nord du Tropic du Capricorne. L'île est concernée par 2 influences majeures, l'**anticyclone de l'Océan Indien** créant une **saison sèche de Mai à Octobre** et les **perturbations tropicales** pendant la **saison chaude et humide de Novembre à Avril**, avec des risques de **phénomènes cycloniques** d'intensité variable.



1.2 SPECIFITES DE L'EST



La Réunion est **soumise aux Alizés**, ce qui divise l'île entre la **côte au vent à l'Est** (environ 90 jours /an) et la **côte sous le vent**, à l'Ouest. En effet, la côte sous le vent est protégée par les **reliefs au centre de l'île**, constitués du **Piton de la Fournaise**, volcan toujours en activité de 2 632 m et du **Piton des Neiges**, massif volcanique ancien **et point culminant de La Réunion à 3 069 m (jusqu'à 2 478 m à Saint-Benoît)**. Entre ces massifs centraux se trouvent des plateaux de moyenne montagne, la **Plaine des Palmistes et la Plaine des Cafres** formant un passage unique pour traverser l'île sur un axe Saint-Benoit / Saint-Pierre, avec un point culminant à environ 2 000 m.

Les effets cumulés du vent et de la topographie apportent **plusieurs micro-climats simultanés** sur l'île, phénomènes créant une variété **paysagère exceptionnelle pour un territoire de cette superficie : 2 512 km²** (3 fois plus petit que la Corse).

Deux phénomènes majeurs découlent de cette configuration naturelle de La Réunion :

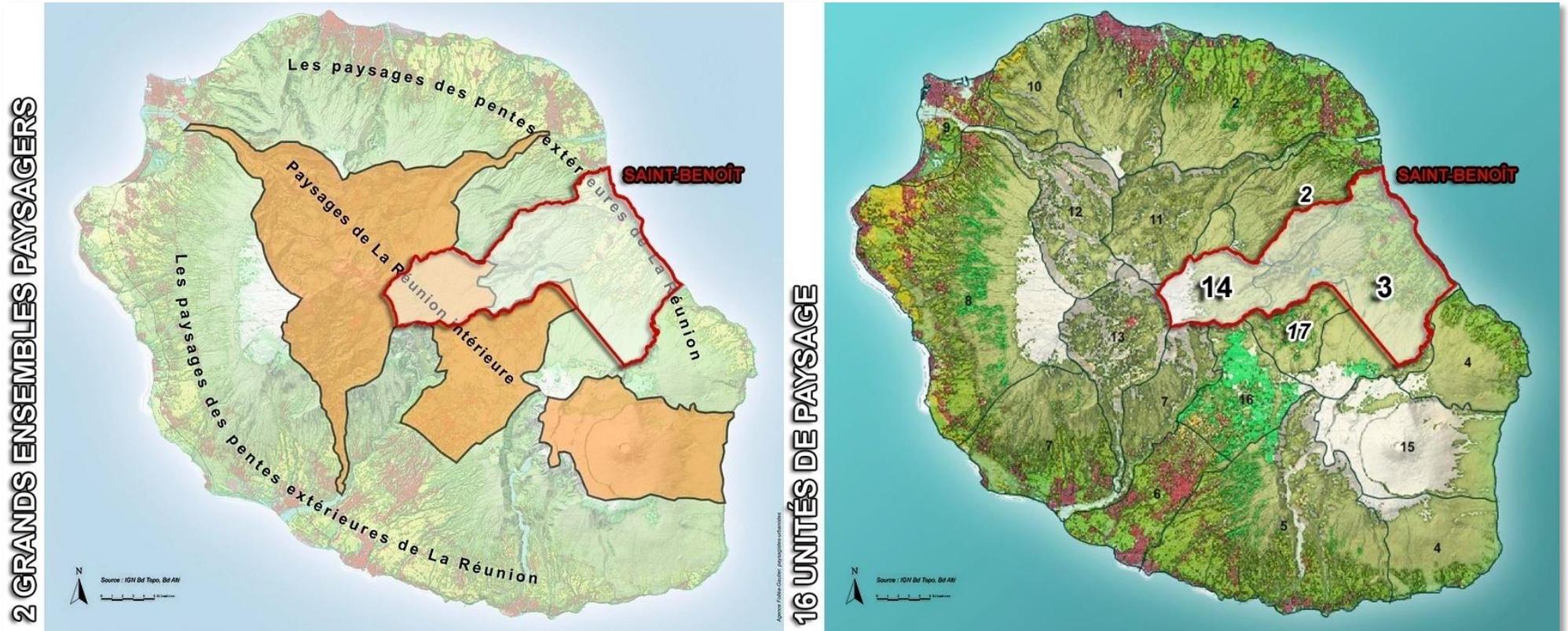
- La **population de La Réunion se concentre presque exclusivement sur les 200 km de côtes** que compte l'île, de même pour les axes de déplacement, hors route des plaines. Le centre aux reliefs accentués est donc globalement sauvage. Sur les côtes, le climat est clairement tropical tandis qu'en remontant vers les hauts, il devient sub-tropical avec des zones tempérés autour des points hauts.

- La **météo**, car l'Est, ou la côte aux vents reçoit **70% des précipitations** de toute La Réunion. A Saint-Benoît, elles s'élèvent en moyenne à **3,5m/an répartis sur 195 jours**.

Les conséquences pour l'Est sont un **paysage plus vert et luxuriant** autant dans ses parties sauvages que cultivées. L'**agriculture** y est d'ailleurs très développée du fait de ces conditions tout à fait propices. Le **tourisme balnéaire** préférant la plage et le soleil de l'Ouest évolue vers un « tourisme vert » friant d'espaces authentiques et de nature sauvage dont l'Est est largement pourvu.



1.2.1 Macro-entités paysagères



Cartes des ensembles et unités de paysage de La Réunion (Source : Atlas des paysages de La Réunion) avec insertion du territoire de Saint-Benoît.

La Réunion est globalement représentée par **deux grands ensembles** que sont les **paysages de La Réunion intérieure** et les **paysages des pentes extérieures**. Saint-Benoît est une des seules communes dont le vaste territoire peut se prévaloir d'appartenir aux deux ensembles. Le paysage intérieur se compose des reliefs **sauvages majoritairement préservés de l'urbanisation**, tournés vers le centre de l'île : la Forêt de Bébour en ce qui concerne Saint-Benoît. Les pentes extérieures, la majeure partie de la commune, sont **ouvertes vers l'océan** et sont globalement constituées, des sommets vers le littoral : d'espaces sauvages (forêts), d'espaces agricoles, de zones urbanisées et de côtes variées.

Ces 2 grands ensembles se divisent en **16 unités de paysage**. Le territoire de Saint-Benoît est représenté par 4 unités de paysages :

- 2 sont de petites surfaces : **2-les pentes du Nord-Est** au niveau de la forêt Papangue et **17-la plaine des Palmistes** au niveau de Pont Payet
- 2 sont très représentatives : **3-les pentes de Saint-Benoît** couvrant la plus grande partie de la commune (paysage des pentes extérieures) et **14-la plaine de Bébour-Bélouve** sur les zones sauvages les plus en altitude de Saint-Benoît (paysage de La Réunion intérieure).



UNITÉ PAYSAGÈRE N°14 : LA PLAINE DE BÉBOUR-BÉLOUVE

Description des pentes de Saint-Benoît :

« Les pentes de Saint-Benoît s'étendent de la Rivière des Marsouins à la Rivière de l'Est et rejoignent les pentes boisées de la Plaine des Palmistes et des hauts de Sainte-Anne. Les pentes, cultivées vers Saint-Benoît, évoluent vers Sainte-Anne en pentes de transition annonçant le massif du volcan et drainant les pentes du Rempart de la Rivière de l'Est. »



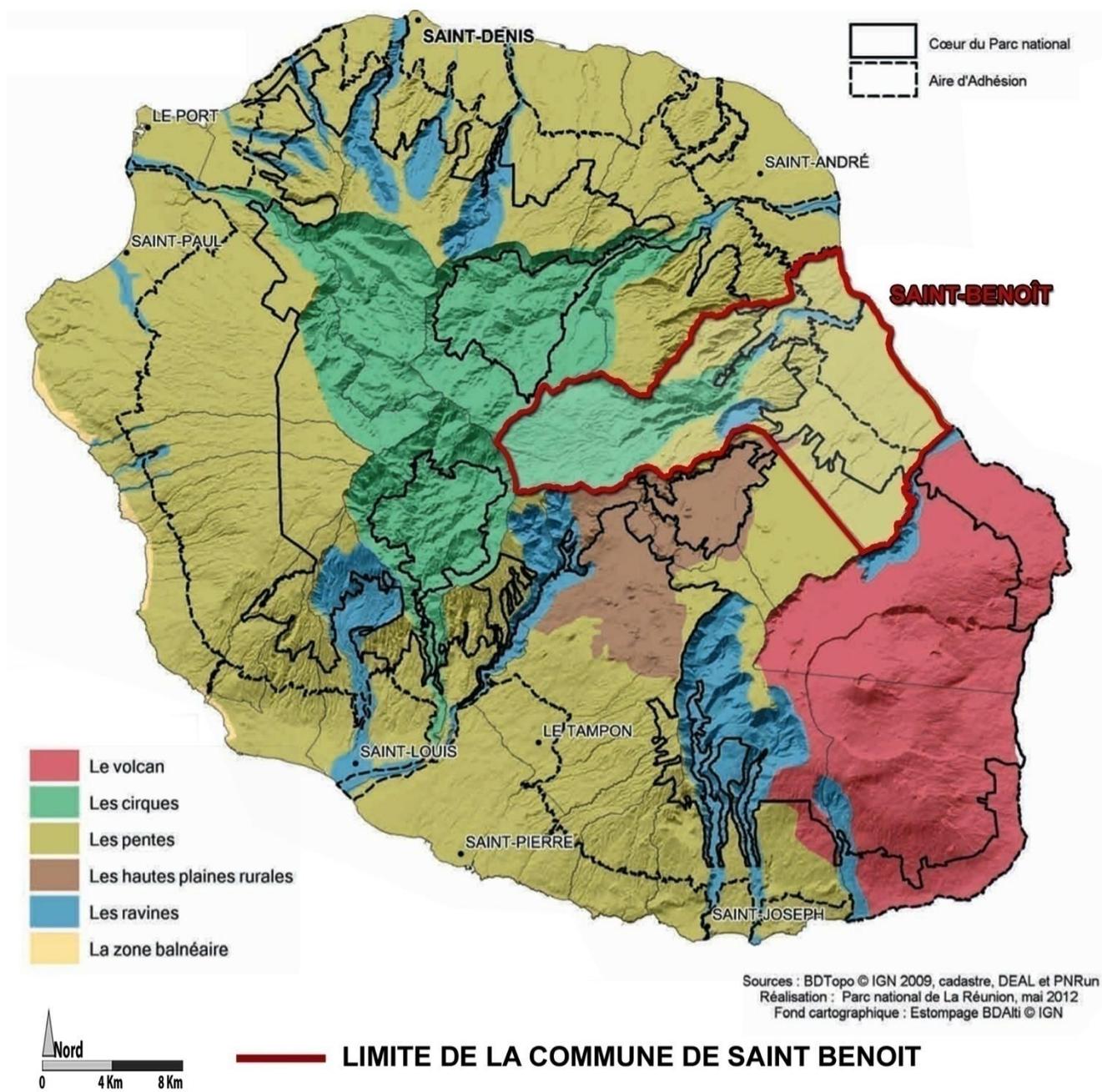
UNITÉ PAYSAGÈRE N°3 : LES PENTES DE SAINT-BENOÎT



Description de la plaine de Bébour Bélouve :

« La Plaine de Bébour-Bélouve est en réalité le quatrième cirque de l'île. Son histoire est étroitement liée à celle du volcan du Piton des Neiges, qui la domine. Après un premier effondrement, le cirque aurait été rempli par des coulées de lave, donnant lieu aujourd'hui à des pentes relativement régulières et faiblement entaillées par les ravines. L'espace y est particulièrement fermé et arboré : importante densité du manteau végétal. Les tentatives d'ouverture par l'homme sont restées modestes : une seule route forestière. La forêt primaire est encore bien préservée. »

Axonométries et descriptions des unités paysagères représentatives de Saint-Benoît (Source : Atlas des paysages de La Réunion).



À l'échelle de La Réunion, ces ensembles paysagers ont été détaillés par le Parc National tout en offrant une **vision simplifiée des grands paysages** rencontrés sur l'île. Saint-Benoît est alors caractérisé par:

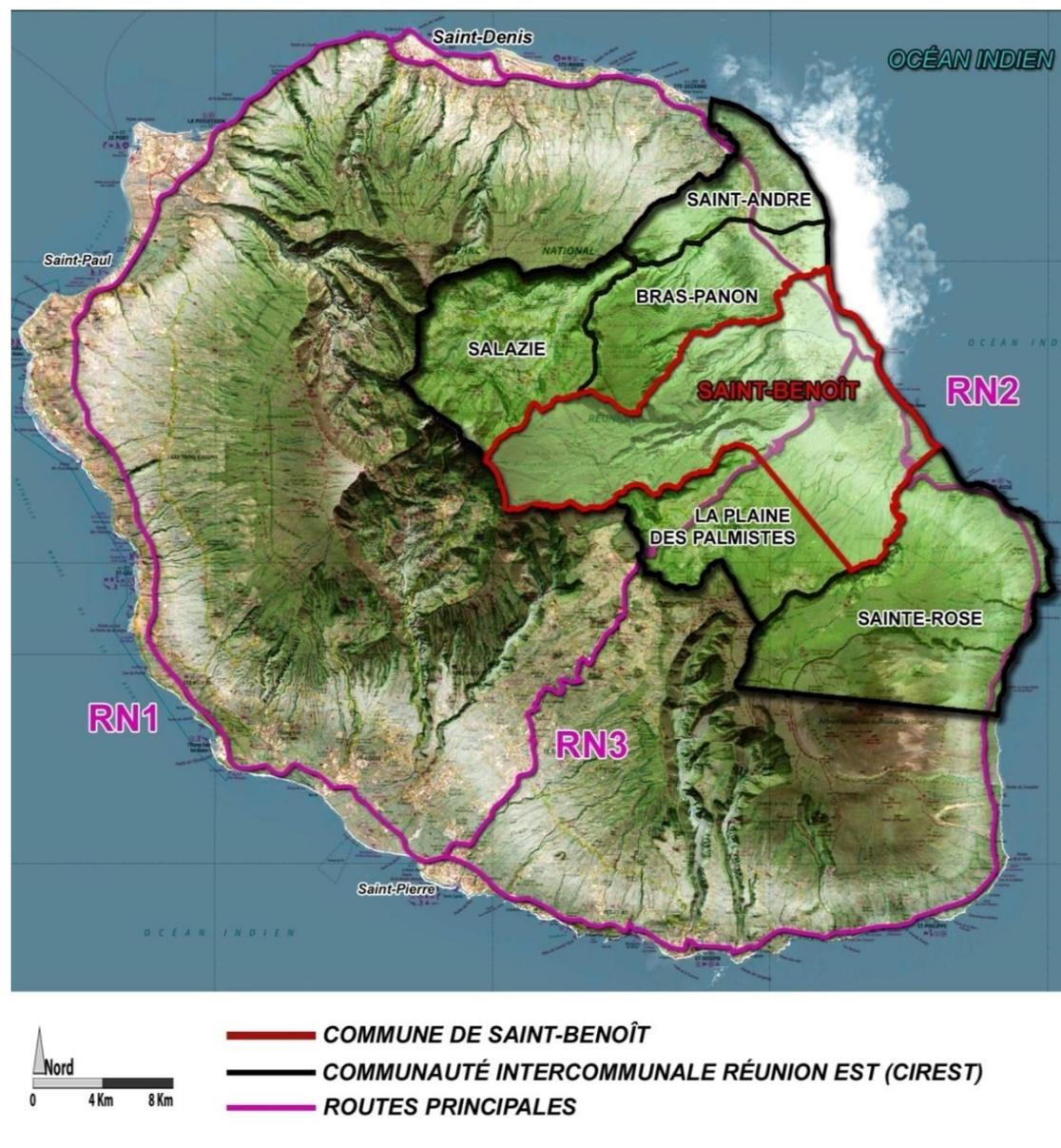
- les cirques au centre de l'île : forêt de Bébour débouchant sur la vallée de Takamaka,
- les ravines principales : rivière des Roches, rivière de Marsouins, rivière de l'Est ainsi que le paysage du Grand Étang,
- les pentes, en grande partie occupées et cultivées,
- une faible surface de hautes plaines rurales, entre l'Écho et la Plaine des Palmistes,
- paysage du volcan, directement en limite Sud Est.

Ces descriptions du grand paysage correspondent et permettent de bien situer la **spécificité de Saint-Benoît**. Grâce à la grande superficie de son territoire, Saint-Benoît concentre **une des plus grandes variétés paysagères de l'île de La Réunion**.

Source : Parc National de La Réunion.



1.3 LA CAPITALE DE L'EST ?



L'île de La Réunion comptabilise 842 767 habitants (2014) répartis au sein des 24 communes. Saint-Denis, la **préfecture** est la **capitale administrative, économique et universitaire**. C'est aussi la commune la plus peuplée de l'île avec 144 642 habitants (2014).

L'île est découpée en **4 micro-régions** en fonction des points cardinaux. **5 Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI)** existent. La micro région Est couvre le même territoire que la **Communauté Intercommunale de La Réunion EST (CIREST)** qui est une communauté d'agglomération créée le 1^{er} Janvier 2002 (Communauté de Communes depuis 1996). C'est l'intercommunalité **la moins peuplée** avec 126 329 habitants en 2014 et pourtant **le plus grand territoire de La Réunion** avec 737 km² (30 % de l'île). La densité y est faible (171 hab/km²) et ce territoire qui va de la côte aux sommets de La Réunion est **majoritairement agricole et naturel**. En effet, **60% du Parc National de La Réunion** se trouve sur le Territoire de la CIREST.

Au sein de la CIREST, Saint-Benoît représente :

- La **commune de plus grande superficie** : 229,6 km² (30% de la CIREST)
- La **2^e commune la plus peuplée**, 37 738 habitants (2014) avec 164 hab/km² (2^e densité de la CIREST) après Saint-André, 55 900 habitants avec 1 053 hab/km², du fait de son petit territoire.
- Un **point de passage obligatoire** pour tous ceux qui traversent La Réunion par la RN3.

La CIREST réalise une **jonction entre les côtes très denses du Nord**, Saint-Denis et Saint-André aux alentours de 1 000 hab/km² et **celle extrêmement sauvages du Sud-Est**, Sainte-Rose et Saint-Philippe à environ 30 hab/km².

Saint-Benoît est certainement **la commune la plus représentative des paysages de cette intercommunalité** : urbains sur la côte, très ruraux sur les pentes extérieures et sauvages en altitude. En tout cas, son territoire en est le **cœur géographique**.



1.4 LA FORMATION DES PAYSAGES ACTUELS



Peintures de Louis Antoine Roussin (1819-1894) – Eglise de Saint-Benoît et vue du paysage depuis les hauteurs du Bourbier.

En trois siècles, les paysages entièrement naturels découverts par les premiers occupants sont devenus une **mosaïque toute en couleurs**. Traduisant des bouleversements successifs, un développement continu et des ambitions renouvelées. Connue dès le Moyen-Âge par les Arabes, l'île de La Réunion n'est habitée que depuis le **milieu du XVII^{ème} siècle**. 150 ans après son apparition sur les cartes des navigateurs Portugais sous le nom de **Mascareignes**. La Réunion devient française en **1638**. L'île, sous le nom de **Bourbon**, est une escale de la Compagnie Française des Indes Orientales sur la route des épices. A partir de **1710**, l'île devient une véritable colonie pratiquant la **culture du café**. Baptisée « La Réunion » en **1848** ; l'esclavage y est aboli cette même année. Elle devient **département français en 1946**, **région en 1973** et acquiert le statut européen de **Région Ultra Périphérique (RUP) en 1997**.

Au **XVIII^{ème} siècle**, les colons de Saint-Denis et Saint-Paul cherchent de nouvelles terres pour la culture du café. La zone est difficile d'accès mais les **premières concessions** furent attribuées entre **1720** et **1730** dans le secteur. Les concessionnaires devaient s'engager à « **cultiver le vrai café Moka** ». A la demande du curé de Sainte Suzanne, la **paroisse de Saint Benoît a été créée en 1734** et prend le nom du gouverneur de l'époque : Pierre-Benoît Dumas.

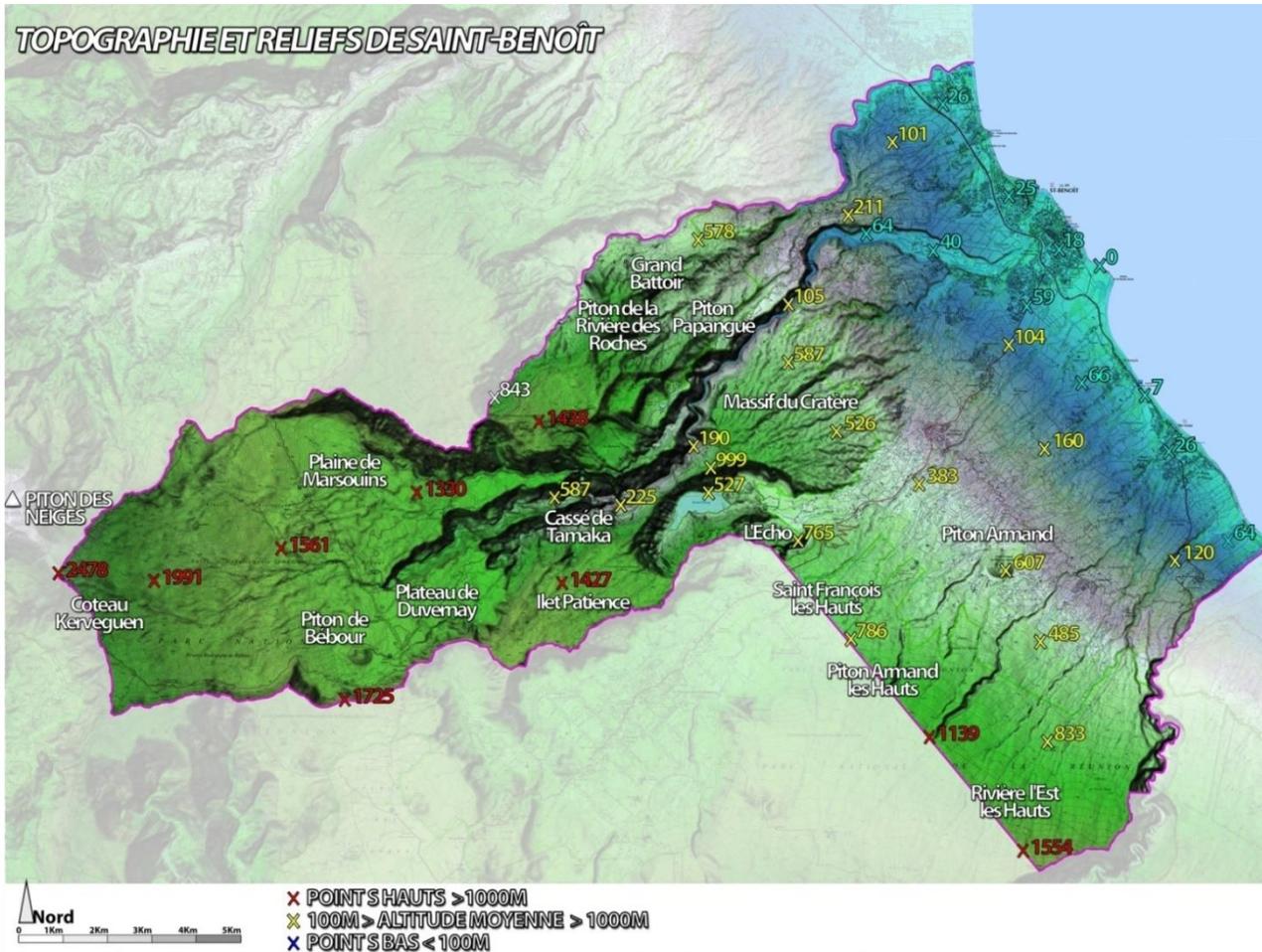
Doté d'un climat ensoleillé et fréquemment arrosé, Saint-Benoît devient vite un **paradis pour les cultures les plus diverses** : c'est là que Joseph Hubert, agronome et botaniste, acclimate les espèces végétales rapportées par Pierre Poivre, tels que le **manguier d'Inde**, le **litchi de Chine** et plus tard la **vanille du Mexique**. La culture des épices, **girofle** et **muscade**, y fut prospère pendant tout le **XVIII^{ème} siècle** avant d'être supplantée par celle de la **canne à sucre**, comme partout dans l'île. Tout au long du **XIX^{ème} siècle**, de **nombreuses usines** s'installent sur son territoire, drainant une population de plus en plus nombreuse. De ce passé industriel, la commune conserve un **patrimoine architectural important**, bien qu'altéré par un grand incendie qui, en 1950, détruit une grande partie des commerces et maisons en bois de la ville. Saint-Benoît perd le territoire de la **Plaine des Palmistes en 1859** et celui de **Bras-Panon en 1882** mais reste jusqu'à la fin du **XIX^{ème} siècle** une des premières communes productrices de sucre.



2. « DU BATTANT DES LAMES AU SOMMET DES MONTAGNES »¹

2.1 STRUCTURE PHYSIQUE DE LA COMMUNE DE SAINT-BENOÎT...

2.1.1 Topographie générale et reliefs



De formation volcanique récente, l'île s'est constituée par l'éruption et l'effondrement successif de plusieurs volcans. Ces derniers ont façonné les paysages dans le temps. Les reliefs abrupts proviennent de l'effondrement des volcans, les pentes douces sont issues des cônes de déjection et les nombreuses ravines ont été creusées par l'érosion des matériaux volcaniques qui y sont très sensibles.

L'altitude maximale à Saint-Benoît est de 2 478 m à l'extrémité Ouest du territoire communal. Correspondant au centre de l'île, il se situe sur un versant du Piton des Neiges, le point culminant de La Réunion se trouve en partie à Saint-Benoît.

À l'Est, se trouvent les altitudes minimales de 0m au niveau du trait de côte. L'altitude augmente très doucement dans un premier temps, c'est d'ailleurs sur cette bande littorale, de 0 m à 100 m, que vit la majeure partie de la population. De 100 m à 500 m environ se trouvent les hauts de Saint-Benoît, espace plus rural et caractérisé par un dénivelé plus prononcé. La bande côtière et les hauts représentent cette « mi-pente » douce extérieure que l'on nomme « planèze ».

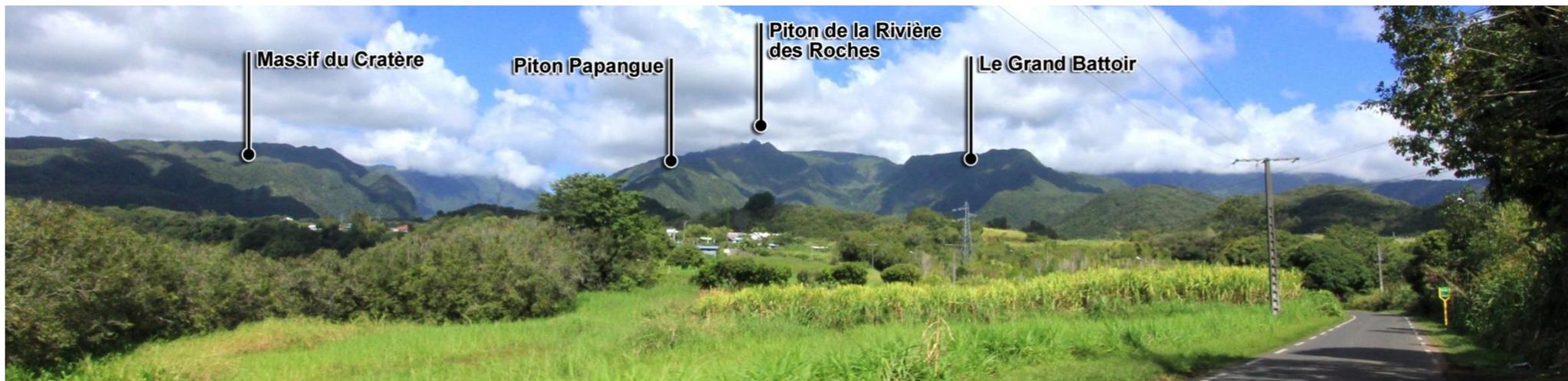
Plus à l'Est et plus en altitude, les espaces deviennent sauvages car les pentes sont abruptes. Cette zone non cultivable est marquée par des reliefs formant des repères paysagers.

¹ Catherine Lavaux



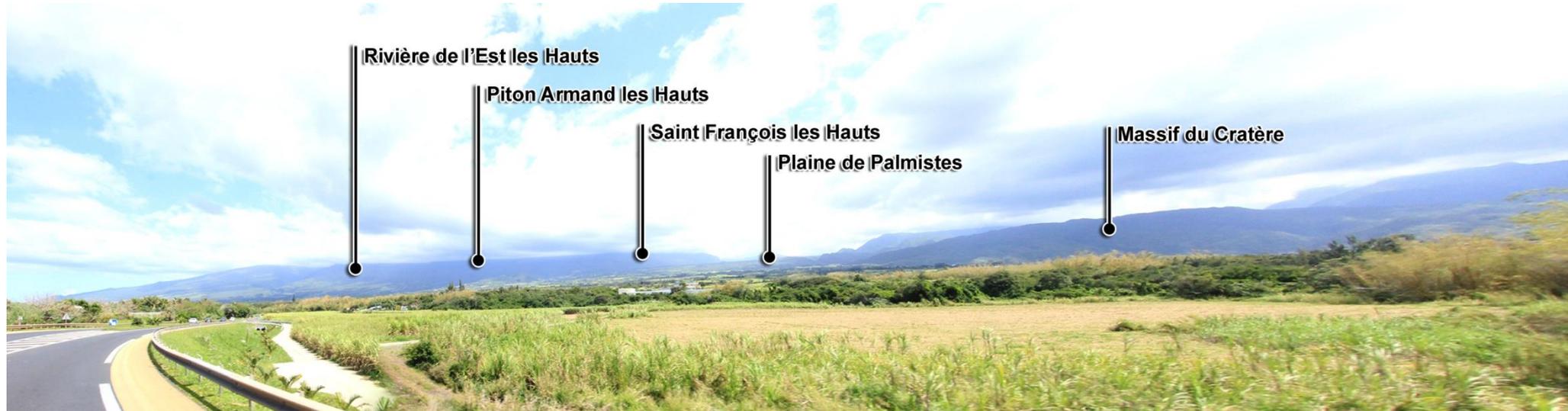
« Du battant des lames au sommet des montagnes »²

*Expression de la topographie générale représentant le territoire de Saint-Benoît et les pentes extérieures :
plaine littorale, hauts plus pentus puis espaces sauvages montagnards au relief prononcé, marquant la limite avec les paysages intérieurs.*



Repères paysagers de Saint-Benoît marquant la fin de la Planète et le début de l'espace sauvage, une ligne de reliefs représente la frontière de l'intérieure de l'île. Ici, au Nord du Massif du Cratère.

² Catherine Lavaux



Ligne de reliefs, au Sud du Massif du Cratère. Vue depuis la côte au niveau de la Ravine Sèche, ces reliefs sont constamment visibles depuis la planèze.



Le Piton Armand, seul relief émergeant au sein des pentes régulières de la Planèze.



Le Cassé de Takamaka avec ses multiples cascades et ses reliefs acérés.

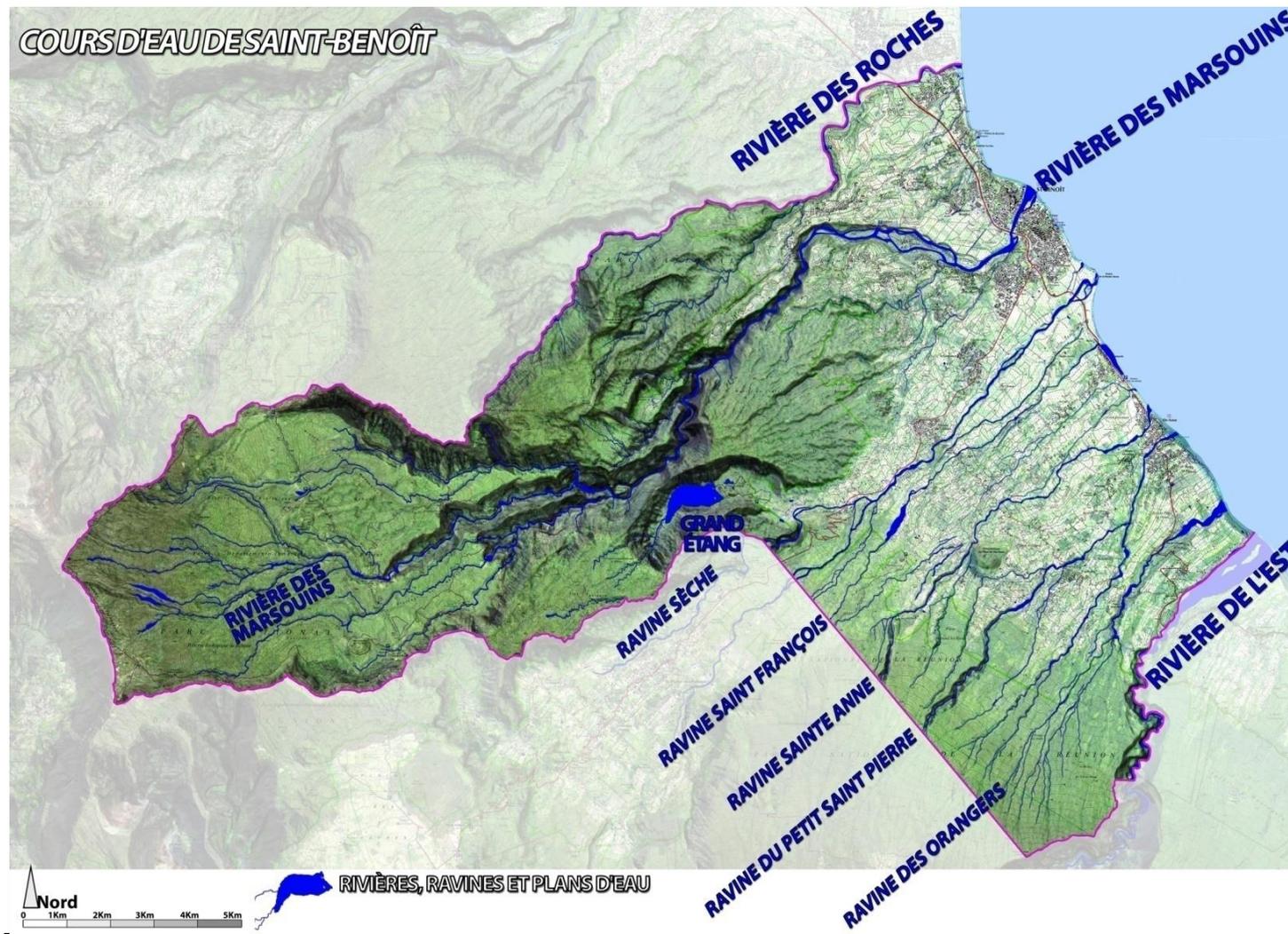


*Vue prise du Coteau de Kerveguen vers l'océan.
Plaine des Marsouins à gauche, Plateau de Duvernay à droite, prémice de la Rivière des Marsouins formant la Vallée de Takamaka au centre.*



2.1.2 Un réseau hydrographique très marquant

Les **ravines** sont issues de l'action de l'eau sur la roche volcanique, creusant profondément leur lit par érosion. Ces ravines sont des **reliefs en creux escarpés** plus ou moins larges, composés d'un lit minéral de galets roulés ou d'un socle rocheux, ainsi que de ripisylves sur les pentes et ses abords. Aussi, lorsque le cours d'eau est permanent, il devient **rivière**.



Les ravines représentent le **lien** « du battant des lames au sommet des montagnes³ », elles apportent l'**eau douce** de l'espace central sauvage vers la côte habitée.

Leur **organisation parallèle** orientée Est-Ouest, forme aussi des **points de repères importants** sur le territoire de Saint-Benoît, régulièrement incisé par ces ravines.

Barrières physiques, la Rivière des Roches et la Rivière de l'Est forment les **limites Nord et Sud du territoire** de la commune de Saint-Benoît.

Les ravines désignent des **torrents** et sont le plus souvent à sec, offrant leur lit minéral à la vue. Pour autant, et c'est la **particularité majeure de Saint-Benoît**, la pluviométrie très élevée sur la partie intérieure de l'île et l'importance des bassins versants du territoire communal dôte Saint-Benoît de **rivières toujours en eau et pas seulement de ravines**. C'est le cas de la **Rivière des Roches** et de la **Rivière des Marsouins**.

Pour cela, la commune est surnommée « **la ville des eaux vives** ».

³ Catherine Lavaux



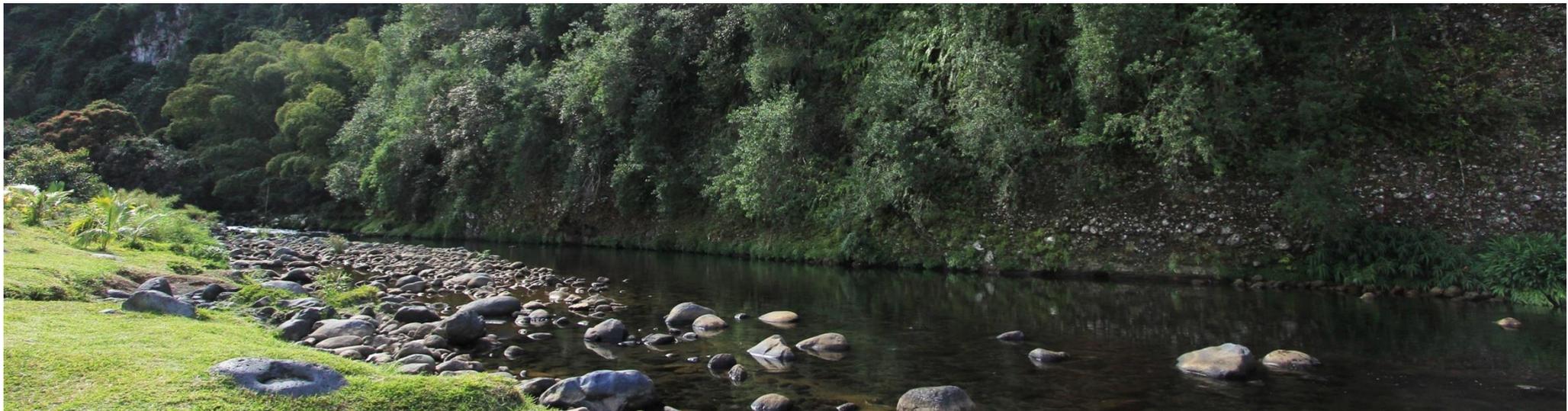
La Ravine Saint Pierre correspond au premier type de lit visible, composé de multiples blocs de pierres roulés.



La Ravine Sainte Marguerite correspond au second type de lit constitué d'un socle rocheux d'un seul tenant.



La Rivière des Roches marque la limite avec la commune de Bras Panon au Nord. Toujours en eau, cette rivière est utilisée pour les sports d'eau vive comme le kayak. Son embouchure est aménagée pour pêcher le bichique.



La Rivière des Marsouins est aussi un cours d'eau permanent qui permet la pratique des sports en eaux vives tout au long de l'année. Point de vue pris de l'ilet Coco. Encadrée par un relief abrupt sur tout le long de son parcours, son lit devient plus large et moins encaissé au niveau du centre ville.



*Rapport d'échelle entre la profonde ouverture créée dans le relief par la Rivière de l'Est et les quartiers côtiers du centre ville (la Marine).
La large ravine créée par la Rivière de l'Est est un point de repère puissant qui forme la limite avec la commune de Sainte Rose.*



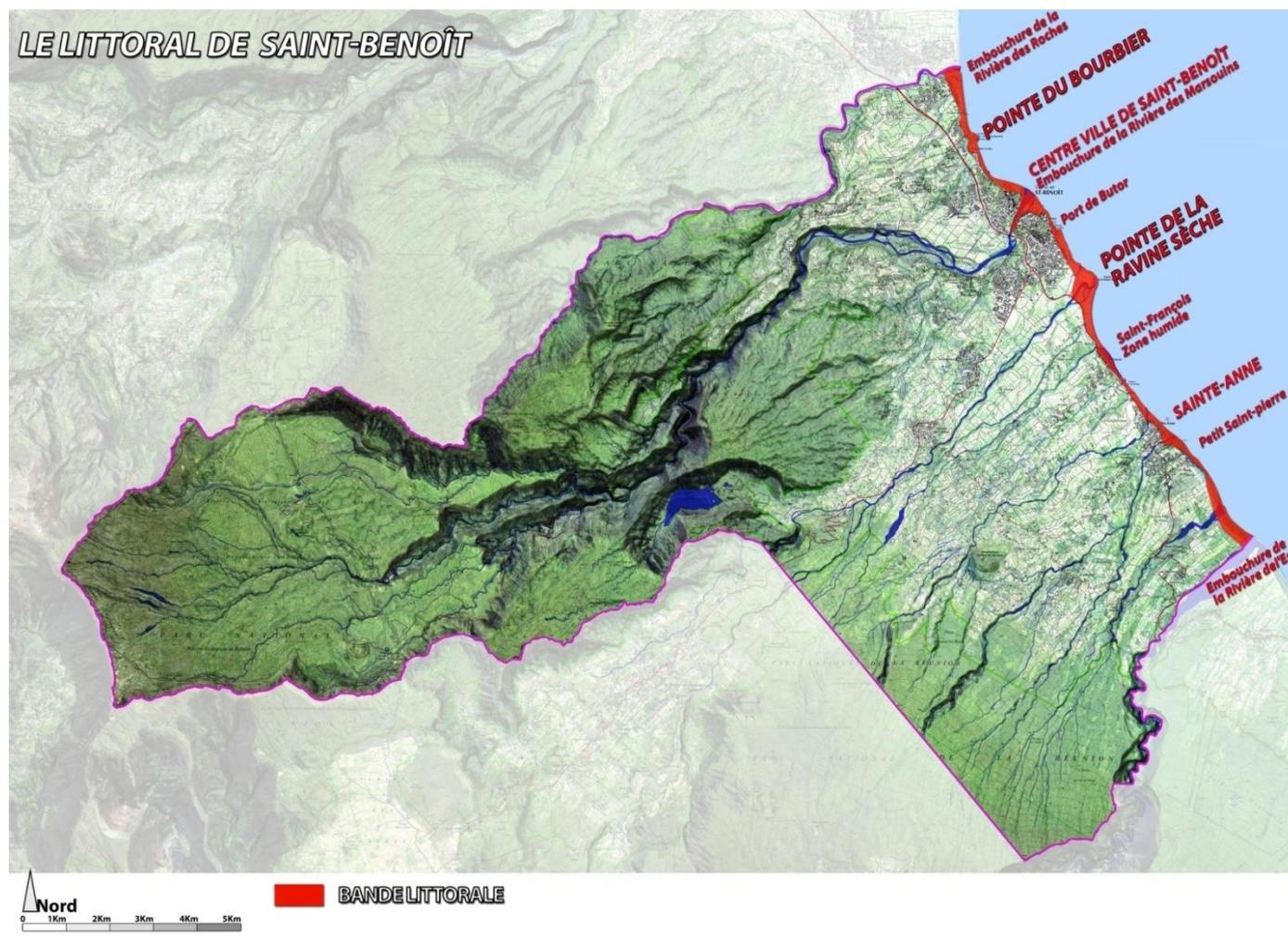
Le Grand Étang est le plus grand plan d'eau de La Réunion, il est alimenté par de nombreuses chutes d'eau et notamment les cascades du Bras d'Anette. Son niveau est très variable et il subit fréquemment des assèchements. Cette zone humide se localise au fond d'un mini cirque, entouré de parois vertigineuses et verdoyantes, sa situation protégée permet à de nombreux oiseaux d'y nicher.



2.2 FRANGES TERRITORIALES DE SAINT-BENOIT

2.2.1 Le littoral

La commune de Saint-Benoît dispose d'une longue **frange littorale de 15 km** qui est caractérisée par des **côtes de galets**. Ce littoral peut se diviser en 2 grandes parties, une **zone urbanisée** de l'embouchure de la Rivière des Roches à la Pointe de la Ravine Sèche et une deuxième **section plus « verte »** de cette même pointe à l'embouchure de la Rivière de l'Est, comprenant encore des **coupures d'urbanisation entre les hauts et la mer**.



Le climat ainsi que l'**interdiction de baignades et d'activités nautiques** (arrêté municipal du 28 Avril 2004) ne jouent pas en faveur de ce littoral. En effet, à Saint-Benoît, ces activités se pratiquent en eau douce dans les terres. De plus, les espaces urbanisés de Saint-Benoît en bord de côte, centre ville et Saint Anne par exemple, se trouvent **en retrait du rivage** et pas en front direct comme dans d'autres villes littorales. Une **frange végétale se place entre la cité et le littoral**, coupant les perceptions de l'eau, l'océan étant plus visible depuis les bourgs dans les hauts. La raison est que les vents et les cyclones arrivent sur cette côte, une **bande protectrice est nécessaire** pour les quartiers les plus proches du rivage.

Pour autant, ce littoral demeure un **lieu de loisir** et les populations sont en demande d'aménagements leur permettant de **profiter de cette côte**. Ceci par l'intermédiaire de **parcs** tels que celui du bassin bleu ou ceux en centre-ville autour de l'embouchure de la Rivière des Marsouins. Ce sont aussi des **cheminements** qui se réalisent afin de pouvoir découvrir ou pratiquer une activité sportive, tout en appréciant ce paysage côtier. Cette voie douce en réalisation débute dans le centre et utilise l'**ancienne voie de chemin de fer vers le Nord**.



Littoral type de Saint-Benoît, plage de galets limitée par un cordon végétal arbustif et arboré. Prise de vue depuis la Pointe de la Ravine Sèche vers le Sud, exposant la section de littoral la plus préservée. Les montagnes et ses incisions, Rivière de l'Est ici visible, restent des repères territoriaux, même depuis le trait de côte. Le paysage de Saint-Benoît illustre sempiternellement le rapport d'échelle entre la montagne et l'océan.



Plusieurs lieux de contemplation sont aménagés sur la côte de Saint-Benoît, ici la Pointe du Bourbier sur le site de « La Marine », légèrement en hauteur, domine l'étendue bleue. Ce genre de point clé marque des étapes sur le parcours d'un cheminement. Depuis ce lieu, il est possible d'apercevoir la partie Nord du centre-ville, derrière le rideau végétal protecteur.



Le cheminement de bord de mer reprend l'ancienne voie de chemin de fer qui est dorénavant un voie de desserte, « rue les rails », circulable en partie. L'océan se trouve ici juste à gauche, de l'autre côté de ce cordon végétal dense. Plus on se situe proche de la mer et moins elle est perceptible, du fait de cet écran vert.



La Rivière des Marsouins coupe le centre ville en deux et forme peut être la seule ouverture vers l'océan en milieu urbain, au niveau de son embouchure. Cet espace est en cours de réaménagement pour limiter le risque d'inondation, des chemins sont aussi créés sur les berges.



Au niveau des Chicots se trouve une des trois respirations existantes au Sud de la Pointe de la Ravine Sèche.

Les espaces urbanisés ferment les vues tandis que les espaces agricoles, lorsque la culture n'est pas trop haute (cane sucre le plus souvent), permettent de conserver des ouvertures paysagères sur l'océan.



*Depuis les bourgs et quartiers littoraux, la mer est peu perceptible alors qu'elle est omniprésente depuis les hauts.
Ici depuis Cambourg, le trait de côte est bien dessiné en bout de la planèze, l'horizon s'estompe et la mer se noie dans le ciel.*



*Le parc du Bassin Bleu est un lieu de bord de mer aménagé pris d'assaut par les habitants en soirée et les fins de semaine.
Espace vert prisé entre océan et montagne, le bassin adjacent alimenté par la Ravine du Petit Saint Pierre permet la baignade dans un cadre idyllique avec vue sur mer.*

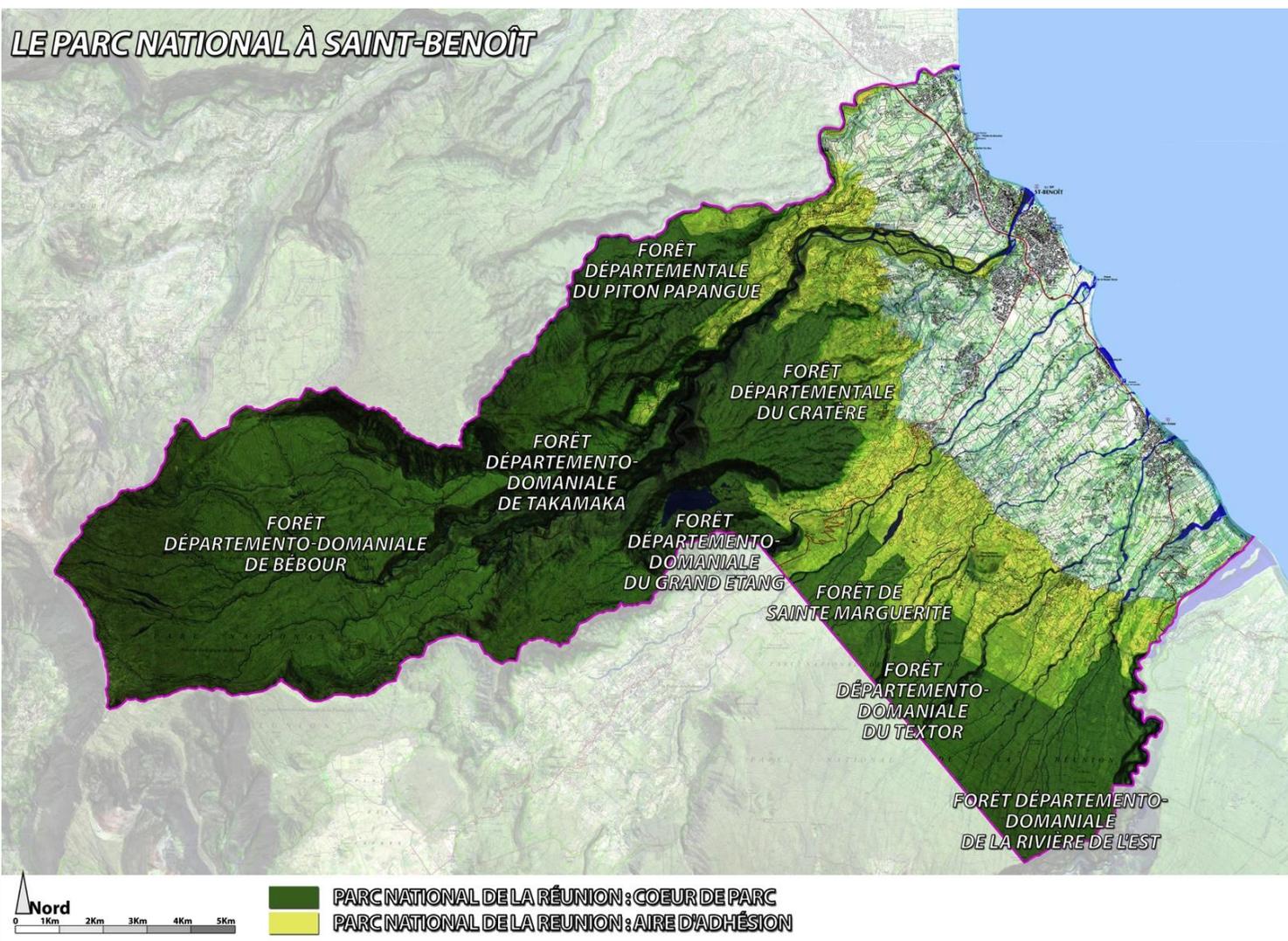


*Passerelle à Bourbier les Bas enjambant l'embouchure d'une ravine, utilisée par les promeneurs, joggeurs, cyclistes...etc, souhaitant profiter du bord de mer.
Aménagement constituant la voie douce de bord de mer, reliant dorénavant l'embouchure de la Rivière des Marsouins à celle de la Rivière de Roches.*



2.2.2 Le Parc National de La Réunion

Le parc se divise en deux zones, le **cœur de parc**, bien du patrimoine mondial de l'UNESCO, composé de **40% de nature intacte** et l'**aire d'adhésion** en cours de validation, représentant une **zone tampon** entre les espaces cultivés et les espaces sauvages. « Du battant des lames au sommet des montagnes⁴ » ou du **littoral au Parc National de La Réunion**.



La commune gagne en **visibilité** grâce à l'**aura du Parc National** qui a vu le jour en 2007, mais le parc doit beaucoup à Saint-Benoît. En effet, la commune **est le plus grand contributeur en surface de cœur**, 13 500 ha, soit **60% du territoire communal**. Avec l'aire d'adhésion de 4 375 ha, le territoire de **Saint-Benoît est couvert à 79%** de sa superficie et reste la commune qui contribue le plus en surface totale.

L'espace de Cœur se situe sur le **flanc supérieur des montagnes** ainsi que dans la **partie intérieure** de Saint-Benoît. Ce sont des espaces sauvages prenant la forme des **forêts départemento-domaniale de grande richesse biologique et paysagère**. Ce cœur de parc n'est pas habité.

L'aire d'adhésion est un mélange de cultures et de forêts dans les hauts, cette zone doit être le garant d'une **limite harmonieuse favorisant une agriculture diversifiée** du fait de son climat moins chaud et plus humide. Cet espace détient un **potentiel agricole certain** à Saint-Benoît. Aussi, cette aire adhésion, en reclus et cultivée, est en proie au **mitage** qu'il convient de maîtriser.

⁴ Catherine Lavaux



Source : Leclou



Forêt de Textor.

*Forêt tropicale de montagne composé d'arbrisseaux endémiques de La Réunion : le branle vert (*Erica arborescens*) et le branle blanc (*Stoebe passerinoides*).*



Forêt de Takamaka.



Constitué d'un cortège complet proche de la forêt primaire de Bébou, la forêt de Takamaka est notamment représentée par les bois de senteurs (Ruizia cordata).

Source : academic.ru



Forêt de Bébou caractérisée par les fanjans, fougères arborescentes du genre *Cyathea*. La végétation évolue depuis les forêts tropicales humides jusqu'aux landes de hautes montagnes. Par son étendue de 6010 ha (dont 5860 ha sur Saint-Benoît), son état exceptionnel de conservation et son étagement, c'est l'une des forêts les plus remarquables et les plus renommées de l'île.



La Forêt du Grand Etang, se déploie sur les remparts constituant le mini-cirque du même nom.



Composée d'espèces endémiques, cette forêt se traverse pour atteindre le Grand Etang et les cascades du Bras d'Anette.



Aire d'adhésion, limite entre agriculture et forêt dans les hauts.



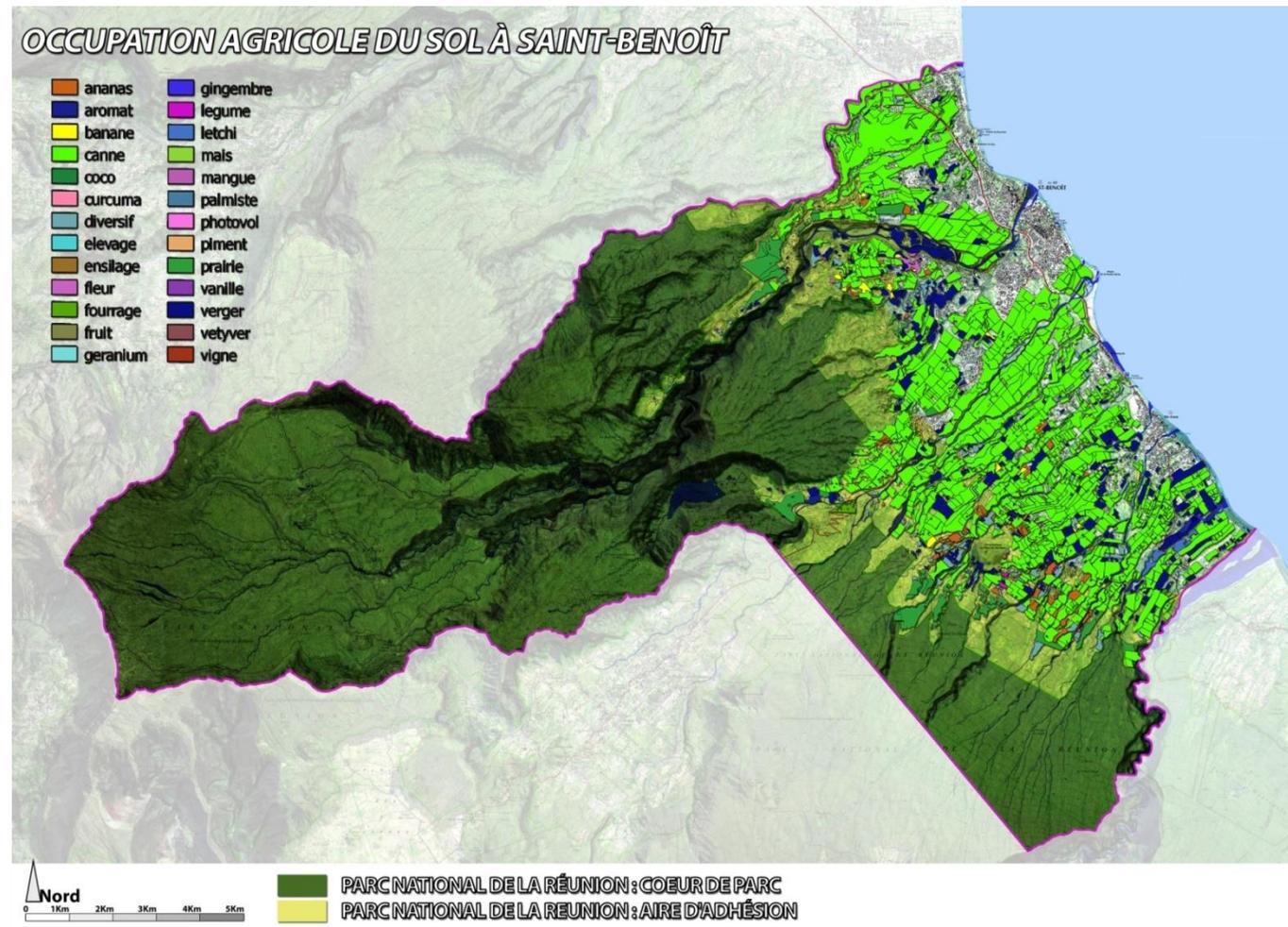
Aire d'adhésion, mitage dans les hauts agricoles au niveau du chemin de Sainte Marguerite.



2.2.3 La frange agricole

Une des principales particularités de la commune de Saint-Benoit est l'**importance de sa surface agricole, 46 km²**, qui au regard de sa superficie, ne représente pourtant que 20% du territoire. Cette frange agricole est spécialement importante du fait des conditions météorologiques, entre soleil et précipitations, **particulièrement propices à un éventail de productions**, des cultures tropicales, aux cultures des zones plus tempérées, en passant par l'élevage.

Saint-Benoît est une commune née de l'agriculture, celle-ci ayant pris différentes formes depuis le début du XVIII^{ème} siècle. La commune fut tout d'abord créée pour cultiver le **café**. Elle fut ensuite la zone d'acclimation de l'île où les **cultures de mangues, de letchis ou de vanilles** ont prospéré jusqu'au XIX^{ème} siècle avec les **cultures d'épices**. A cette époque, la **canne à sucre** s'est répandue pour devenir la culture principale de la commune et de La Réunion.



Globalement, c'est toujours la situation aujourd'hui avec une prédominance de la canne à sucre au niveau de la plaine, du littoral à l'aire d'adhésion. En effet, une tendance émerge dans les hauts disposant d'un climat plus doux : un retour à la **diversification agricole**. Cette pratique multiculturelle, apportant un **paysage plus varié et donc plus dynamique**, est favorisée aussi par les reliefs plus aléatoires dans cette zone. L'aire d'adhésion est une **zone de reconquête agricole**, ou 500 ha de terres pourraient être mobilisés pour continuer de diversifier les types de cultures.

En 2010, en terme de Surface Agricole Utile (SAU), Saint Benoît est la **4^{ème} commune de La Réunion**, c'est pourtant la **1^{ère} en culture permanente** (vergers) et la **2^{ème} en terre labourable** (canne).

Saint-Benoît est une commune de tradition agricole et son **développement urbain sous forme de bourgs** traduit le fait que les nombreux exploitants habitent à proximité de leurs terres.

Le paysage de Saint-Benoît est clairement marqué par ce monde agricole et notamment l'**omniprésence de la canne à sucre**. Un changement du régime de subvention pour cette culture pourrait produire un **bouleversement total du paysage de Saint-Benoît**.



La canne à sucre, pivot de l'agriculture à Bourbier les Hauts. Le cycle des cultures et des récoltes ouvrent ce paysage très doux.



*Le chemin Sévère, paysage fermé par la canne à sucre mûre et prête à être récoltée, hauteur de la plante : 3 mètres.
Ce type de grand végétal à croissance très rapide crée un paysage très particulier, peu d'autres cultures peuvent donner le même effet.*



Le paysage est marqué par l'exploitation industrielle de la canne pour la production de sucre et de rhum.



Le pourtour du Piton Armand est le cœur de l'agriculture diversifiée. Les cultures d'ananas et de bananiers prennent place sur une topographie ondulée. Les productions autres que la canne à sucre peuvent nécessiter la mise en place de haies pour les protéger des vents. Le longani (arbre fruitier) est notamment utilisé comme brise-vent productif.



*La diversification agricole peut aussi prendre la forme de vergers, ici les lechis de Bras-Canot. Ceux de l'Ilet Coco sont considérés comme les meilleurs de l'île de La Réunion.
La diversification peut avoir de multiples visages : serres, maraîchage... Même les gîtes ruraux en font partie.*



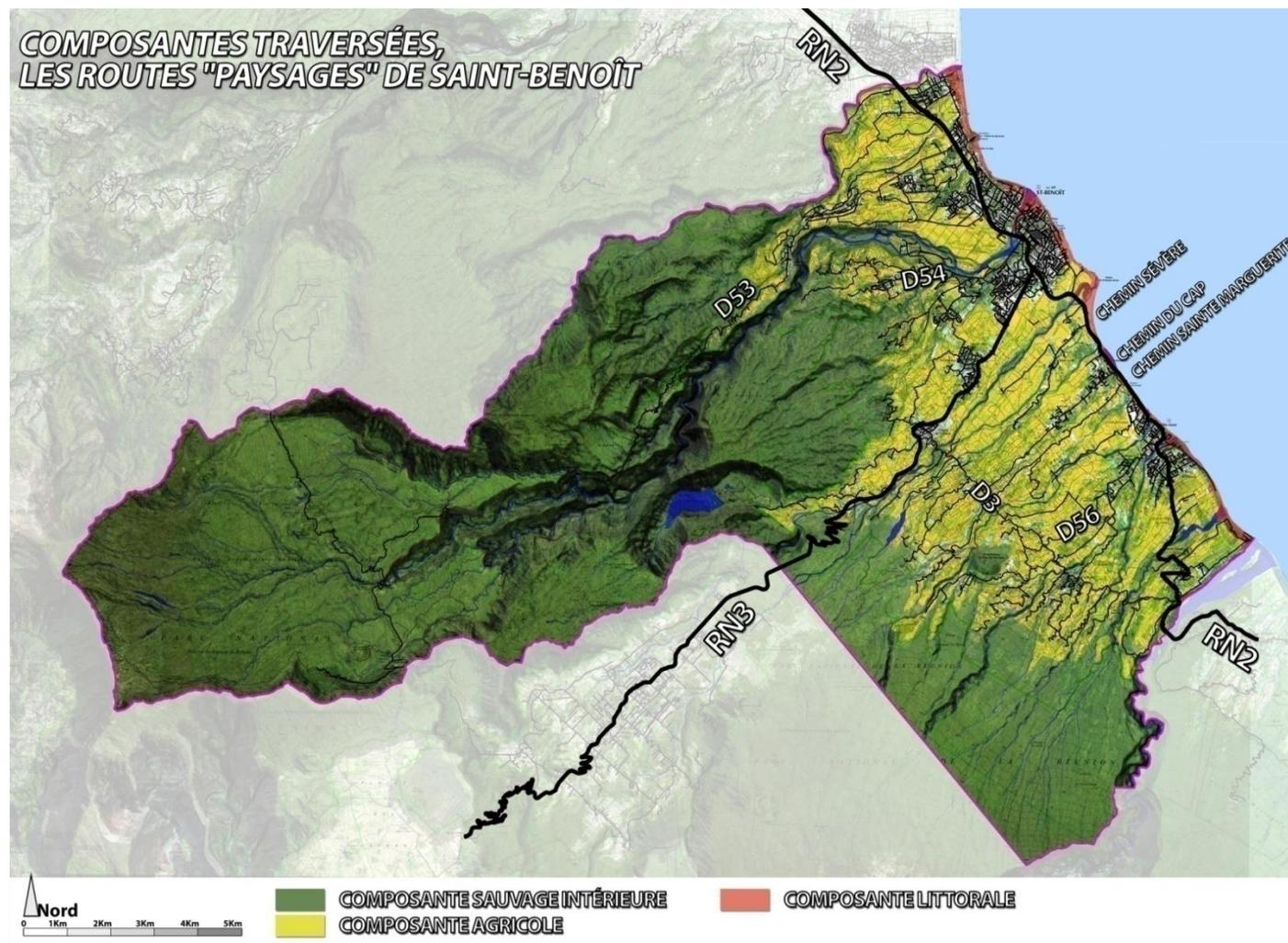
La diversification agricole sous forme d'élevage est moindre à Saint-Benoît, notamment dans les hauts, ici à l'Abondance. A l'échelle de La Réunion, la filière fruits et légumes couvre 70% de la demande locale, la production avicole 50% et bovine 30% de la consommation locale. L'île gagne en autosuffisance grâce à des communes agricoles comme Saint-Benoît.



3. UN MONDE RURAL, ENTRE VILLE ET NATURE

3.1 UN PAYSAGE TRAVERSE

Le territoire de Saint-Benoît est traversé par deux routes principales. La **RN2** est l'**axe reliant toutes les villes sur la côte Est**. Elle marque au niveau du centre-ville une sorte de point d'arrêt, l'axe 2x2 voies évoluant vers une route moins large 2x1 voies. La **RN3**, **seul axe traversant l'île** débouche au centre ville et en fait un **point de passage obligatoire**.



L'organisation des autres voies s'effectue de manière **parallèle à la RN3 et aux ravines, des hauts vers la côte** : la RD53 vers le site de Takamaka le long de la Rivière des Marsouins, le chemin Sévère, le chemin du Cap, le chemin Sainte Marguerite, pour exemples. Seule une voie s'oriente comme la **RN2 côtière**, la RD3 aussi nommée, la **route Hubert Delisle**, qui matérialise la limite de l'aire d'adhésion, la démarcation entre la monoculture de la canne et la diversification récente des hauts.

La qualité des paysages de Saint-Benoît vient du **rapport entre ses « paysages quotidiens » ruraux et les franges littorales et sauvages** plus pittoresques. Les routes dans le sens des ravines traversent les diverses franges paysagères et exposent des **points focaux magnifiques**, avec en en bout de perspective : relief ou océan. Les voies parallèles au littoral montrent des **panoramas larges** : sur zones cultivées ou montagnes boisées.

Ces axes sont à considérer comme des « **routes paysages** » présentant les paysages remarquables de Saint-Benoît. Afin de sortir d'une image subie passiste, ces axes de déplacement doivent **valoriser la déclinaison des paysages traversés, pour les habitants et les visiteurs**.



Arrivée de la RN2 avant le centre ville de Saint-Benoît, sous forme de 2x2 voies. Cet axe forme globalement la limite de la frange littorale.



*La RN3 provient de la côte Ouest par la Plaine des Câfres, elle descend la pente extérieure en traversant la montagne sauvage, puis l'espace agricole de canne, pour arriver au centre-ville.
L'Océan Indien fait office de toile de fond.*



Au niveau d'Abondance depuis la D53, vue cadrée sur la montagne, avec ici le Grand Battoir en point focal.



*Au niveau de Bras Canot depuis la D54, vue cadrée par les cannes à sucre sur l'Océan Indien.
Ces routes parallèles aux ravines offrent toujours une perspective vers les hauts ou le bas.*



Panorama ouvert sur les franges agricoles et littorales depuis la Route Hubert Delisle, légèrement en surplomb du paysage.

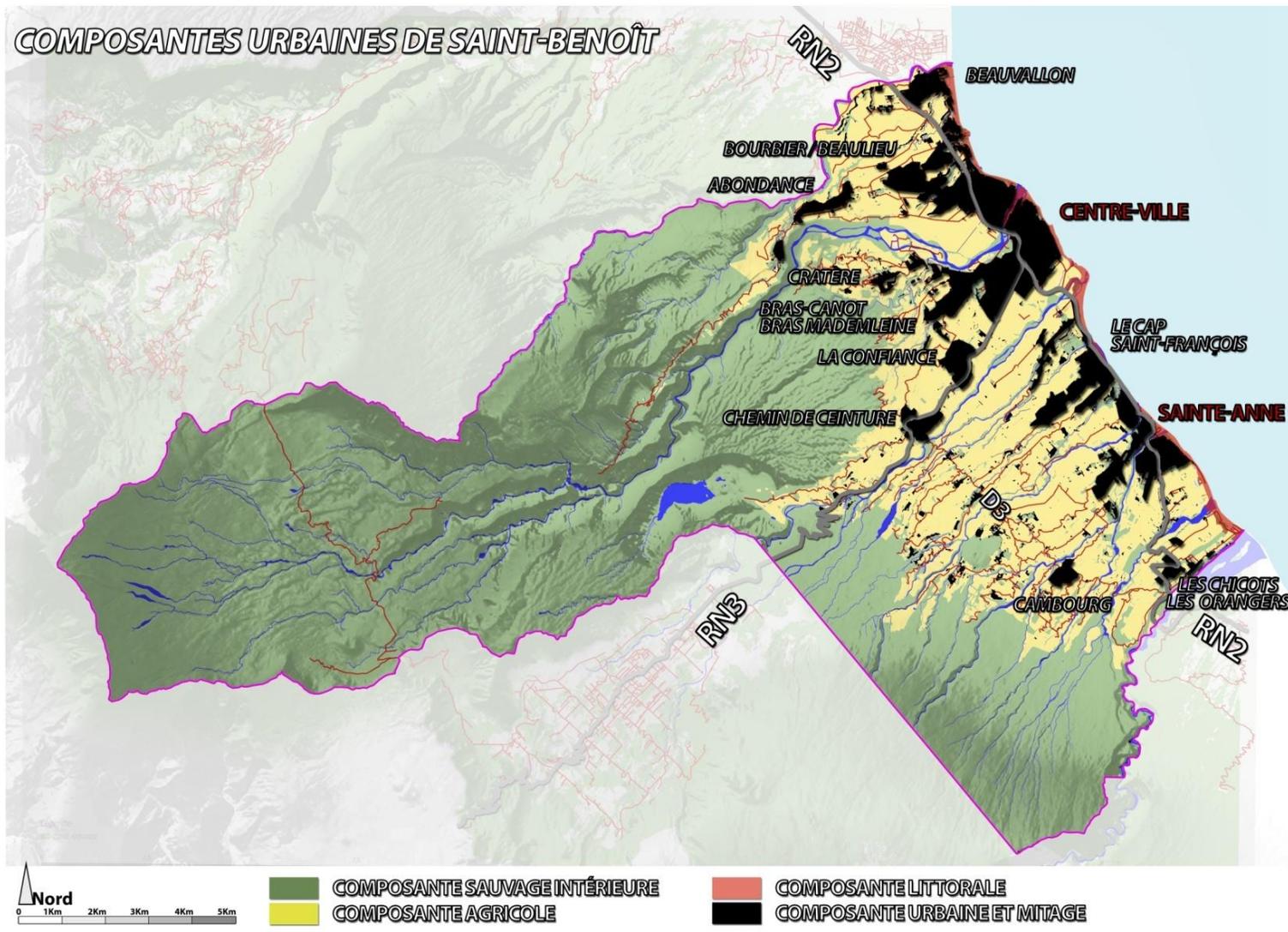


Ces « paysages quotidiens » doivent porter la nouvelle image de Saint-Benoît et être soignés à la manière d'un paysage d'entrée de ville. Ici, l'entrée de ville Sud-Ouest de Saint-Benoît depuis la RN3. Paysage équilibré grâce au mélange subtil des franges urbaines, agricoles et littorales.



3.2 HOMOGENEITE DES IMAGES URBAINES

72% d'espaces sauvages, 20% d'espaces agricoles, il ne reste plus que les 7% **urbanisés** pour compléter ce paysage, ce qui représente néanmoins **16 km²**. La grande majorité des espaces urbanisés **se situe sur le littoral**, c'est le cas des **deux pôles principaux** que sont le **centre-ville** et **Sainte-Anne**. Aucune zone urbaine ne se situe dans les montagnes, sur l'espace sauvage. L'espace occupé est la **planèze agricole** jusqu'aux hauts où les **bourgs** deviennent des **hameaux**, voire du **mitage**. Les zones urbaines s'organisent en trois parties :



- Le **centre ville** est à part en terme de densité, donc de dimension des bâtiments et de superficie construite continue. Le centre regroupe les grands équipements et de nombreux commerces.

- Les **bourgs** sont des regroupements urbains en zones agricoles. Certains bourgs avec leurs développements sont dorénavant en contact avec le centre, mais gardent leur autonomie. En effet, les bourgs s'organisent autour des mêmes équipements que sont le CASE, les plateaux verts, les plateaux noirs ainsi que les écoles.

- **Sainte-Anne** est une « ville relais » et son caractère paysager se situe vraiment à la croisée entre un bourg et le centre-ville.

- Dans les hauts et les zones agricoles reculées, le phénomène de **mitage** est à spécifier même s'il ne constitue pas une forme urbaine.

Les bourgs ont été regroupés par entités urbaines homogènes à l'échelle du paysage.



Le centre ville de Saint-Benoît est caractérisé par les densités les plus fortes du territoire, sur de grandes superficies. Pour autant, on sort vite de ces lieux pour déboucher sur des quartiers pavillonnaires. Grâce à l'espace public, la densité et les grands bâtiments sont mieux intégrés. Les « rues paysages » permettent de conserver des liens avec l'extérieur, les montagnes le plus souvent.



Vue d'un quartier pavillonnaire en centre-ville dans le quartier de Bras-Fusil. Même dans le centre-ville, il existe beaucoup de quartiers pavillonnaires très représentatifs de l'habitat typique de Saint-Benoît. Sorti des quartiers denses, le visiteur arrive rapidement dans ce genre d'espaces caractérisés par des maisons néo-créoles, des jardins exubérants bien tenus et des clôtures disparates.



*Sainte-Anne se compose aussi de quartiers denses en hauteur, plus modernes, ils affichent une certaine mixité.
De plus faible surface que le centre ville et d'organisation différente, l'impression de ville à la campagne est très marquée à Sainte-Anne, les espaces agricoles ou ravines sauvages semblent toujours à proximité.*



*A Sainte-Anne les quartiers pavillonnaires typiques de Saint-Benoît se retrouvent aussi avec des espaces publics généralement récents.
Ici, une « rue paysage » vers le large.*



*Les bourgs s'organisent tous autour d'équipements centraux qui forment de véritables points de repère dans l'espace et sur le territoire communal.
Ici, le centre de Bourbier Les Hauts, avec le regroupement de l'école et du plateau sportif.*

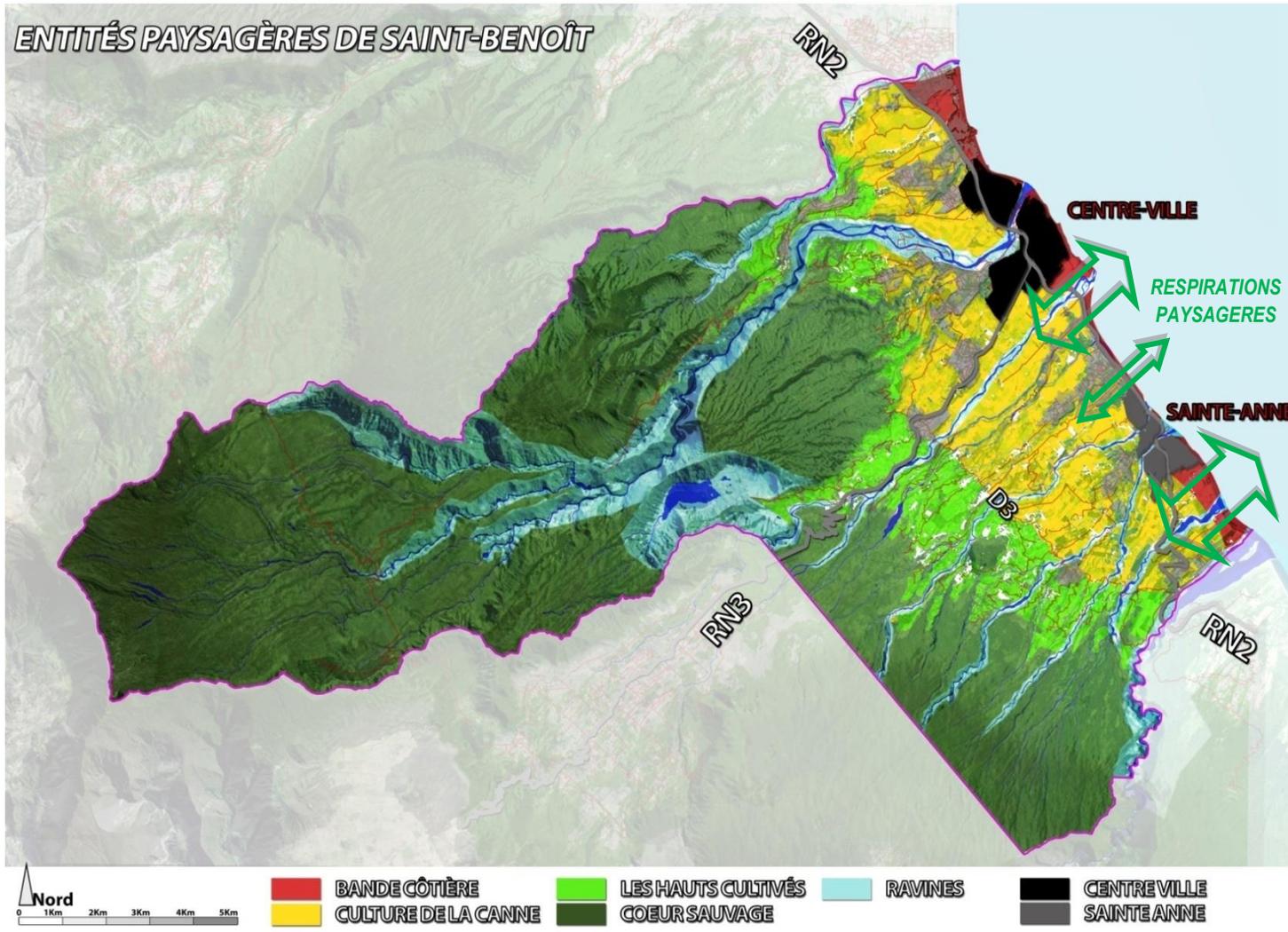


*Les bourgs peuvent se composer d'espaces denses sur des surfaces restreintes mais la majeure partie de l'occupation est constituée de pavillons.
C'est ce type de quartiers au contact de l'espace rural ou sauvage : petites maisons créoles clôturées avec jardins foisonnants, qui est le plus recherché par la population. Vue de Petit Saint-Pierre.*



3.3 LES MULTIPLES VISAGES DE SAINT BENOÎT

Suite à cette analyse du grand paysage, de l'historique du lieu, du territoire physique, de son occupation et de ses fonctionnalités, les différentes **entités de paysage** émergent de manière claire. Ces entités sont des blocs répondant aux mêmes problématiques paysagères. Elles permettent de **faciliter la lecture des paysages** de Saint-Benoît et d'organiser la **définition des enjeux** au sein de ce vaste territoire : « ce monde rural entre ville et espaces sauvages, entre montagnes et océan ».



7 entités paysagères ont été définies pour décrire le paysage de Saint-Benoît :

- la **bande côtière** formant le paysage littoral,
- la zone agricole de **culture de la canne à sucre**,
- les **hauts cultivés**, espaces de diversification de l'agriculture,
- le **cœur sauvage** constitué du cœur de Parc National et de l'aire d'adhésion non cultivée,
- les **ravines** liant toutes ces entités et constituant des corridors écologiques,
- le **centre-ville** en tant que cœur urbain dense,
- **Sainte-Anne** comme ville relais secondaire.

Les **bourgs** peuvent se situer dans plusieurs entités et sont inféodés à celles-ci. Étant peu développés, ils sont intégrés au paysage dans lequel ils se trouvent.

Les paysages se fondent les uns aux autres de manière douce. Caractérisant les derniers liens entre entités rurales et bande côtière, 3 importants espaces de **respirations paysagères** existent encore au Sud du centre-ville.



3.3.1 Espaces côtiers

Les espaces côtiers représentent une **entité paysagère remarquable**. Ce paysage ouvert sur l'Océan Indien à 180° se limite par un cordon végétal qui **protège les constructions** des assauts cycloniques et qui **préserve aussi le caractère sauvage** de ce littoral. La population ne peut plus se baigner dans ces eaux depuis 2004 mais reste friante de bord de mer. Pour cela, des **cheminements continus** et des **points de détente** sur le littoral sont nécessaires.



Littoral et cordon végétal de protection au niveau du centre ville : l'urbain est coupé de la côte.



Littoral aménagé au niveau du bassin bleu : permettre à la population de se réappropriier la côte.

ATOUT

- 15 km de frange littorale.
- Un paysage remarquable.
- 3 respirations paysagères entre la côte et l'espace agricole arrière

FAIBLESSE

- Interdiction de baignade depuis 2004.
- Arrivée des cyclones.
- Manque d'aménagements.

OPPORTUNITE

- Création de nouveaux sites aménagés.
- Poursuite de la continuité du cheminement littoral.
- Nouveau PPR littoral imposant le recul par rapport au trait de côte en fonction de l'aléa de submersion marine.

MENACE

- L'urbanisation en front de mer. Elle n'est pas une menace dans la mesure où elle se protège par un espace tampon.



3.3.2 Espace agricole mono-spécifique

Ce vaste paysage agricole, formant une bande homogène alliant nuances de verts et formes ondulées, est **typique de Saint-Benoît** et en fait un de ses **atouts à valoriser**. Cette entité située aux abords des espaces construits, entre le littoral et les hauts, est une **transition douce** vers le paysage sauvage des montagnes. Ce paysage organisé est fortement dépendant des **subventions agricoles** qui en fixent la pérennité, opportunité ou menace ? Des **bouleversements paysagers** sont à anticiper : retour du riz, du café sous forme d'agroforesterie... ?



Agriculture mono-spécifique : quelles seraient les conséquences paysagères d'un arrêt des subventions à la canne ?



Une des trois dernières respirations paysagères vers le littoral, ici aux abords de la Rivière de l'Est.

ATOUT
<ul style="list-style-type: none"> - Un paysage vert rythmé par le cycle de la canne. - Un paysage humanisé entre ville et montagne. - Un savoir-faire agricole.
FAIBLESSE
<ul style="list-style-type: none"> - Le monospécifisme de la canne sur la planèze.
OPPORTUNITE
<ul style="list-style-type: none"> - La mise en production d'autres cultures (pour le marché intérieur de l'île).
MENACE
<ul style="list-style-type: none"> (- La fin des subventions à la canne.) - Le mitage. - La fermeture des 3 respirations paysagères entre entités agricoles et littorales au Sud du centre ville.



3.3.3 Les hauts, creuset de la reconquête

La diversification des hauts est une forme d'anticipation, de **réponse précoce au monospécifisme subventionné** de la canne à sucre, et peut être son avenir. **Paysage plus fin et plus dynamique** du fait du **panel de cultures visibles**, cette entité assure le passage entre l'espace sauvage et la canne à sucre, par un caractère tropical affirmé. Sous forme d'élevages, de serres maraîchères ou de gîtes ruraux, cette diversification peut prendre de **nombreux faciès**.



La diversification agricole est elle vouée à s'étendre à toute la planète ? Vue d'Abondance.



Phénomène de mitage observée dans les hauts, quels seront les effets de la reconquête agricole à ce sujet ? Point de vue d'Abondance.

ATOUT
<ul style="list-style-type: none"> - Un paysage plus varié et plus exotique. - Un climat plus frais. - De superbes points de vue sur le territoire communal de Saint-Benoît.
FAIBLESSE
<ul style="list-style-type: none"> - Enclavement relatif de ces espaces de cultures.
OPPORTUNITE
<ul style="list-style-type: none"> - Les espaces de reconquête agricole. - La création de nouvelles filières pour le marché intérieur de l'île et l'export. - Une agriculture plus autonome et moins dépendante des subventions. - Un développement de la diversification vers la côte, en zone mono-spécifique.
MENACE
<ul style="list-style-type: none"> - Le mitage, menace forte en zone de reconquête. - Ne pas rompre des corridors écologiques : équilibre à trouver entre agriculture et protection de l'environnement



3.3.4 Cœur naturel

Cette entité représente plus de la moitié de la surface de Saint-Benoît, soit un **territoire de nature intacte de 135 km² (60%)**. Marquant le paysage depuis toute la commune « habitée », ce cœur naturel n'est pas uniquement constitué des versants de montagnes extérieures mais aussi de l'espace intérieur constitué notamment de la **Forêt de Bébour**. Les accès ne sont pas liés à l'espace de vie de la commune et **la fréquentation du Parc National à Saint-Benoît ne profite que peu à la commune malgré l'attrait paysager de son territoire.**



Le cœur sauvage, simple toile de fond ? Panorama centré sur la Massif du Cratère.



La transition entre le Parc National et les autres entités de Saint-Benoît en question, ici, le chemin de randonnée depuis Takamaka.

ATOUT

- Un patrimoine naturel non impacté par l'homme, un ensemble grandiose.
- Cœur de Parc Naturel de La Réunion = 60% du territoire de Saint-Benoît, soit 135 km², une surface énorme.
- Des sites naturels exceptionnels.
- Un réseau de sentiers existants.

FAIBLESSE

- Pas de porte d'entrée du Parc National de La Réunion à Saint-Benoît, le territoire communal ne bénéficie pas du rayonnement du parc.

OPPORTUNITE

- Un patrimoine et des sites naturels exceptionnels vecteurs d'images pour Saint-Benoît.
- Une source d'affluence.
- Faire passer les amateurs de « tourisme vert » du territoire du Parc à Saint-Benoît, du sauvage à l'agricole.

MENACE

- Non appropriation communale de cet énorme potentiel



3.3.5 Ravines

De nombreuses ravines (comprenant les 3 rivières) cisèlent le territoire de Saint-Benoît et lient le centre de l'île au littoral. Ces ravines et rivières ont différentes largeurs qui créent des **paysages fermés** par les reliefs abrupts creusés par l'érosion. Ces berges surmontées de ripisylves (arbres ou bambous) font qu'au sein de la ravine, il n'y a **pas de perception du paysage extérieur**, alors qu'elles sont visibles depuis les autres entités, comme un **cordon végétal linéaire**. Ces paysages typiques de l'île méritent de **poursuivre la valorisation des ravines** et de leurs abords, pour l'amélioration du cadre de vie.



Vue sur la ravine sèche et sa ripisylve, zone tampon essentielle.



Passage d'une ravine en centre-ville plantée de magnifiques Banyans : habitat, corridor biologique et paysage urbain magnifié.

ATOUT
<ul style="list-style-type: none"> - Paysages sauvages traversant toutes les entités. - Services éco-sytémiques rendus. - Corridors écologiques et/ou réservoirs de biodiversité
FAIBLESSE
<ul style="list-style-type: none"> - Mise en valeur partielle et insuffisante (comme le littoral)
OPPORTUNITE
<ul style="list-style-type: none"> - Disposer d'espaces de nature en centre ville et bourgs
MENACE
<ul style="list-style-type: none"> - Urbanisation sur les abords avec coupures de ripisylve



3.3.6 Centre-ville

Le paysage du centre ville de Saint-Benoît n'a plus la prestance, ni l'importance qu'il mérite pour s'imposer comme pôle fédérateur à l'échelle du territoire. Pour cela, le centre-ville manque de poids paysager du fait d'une morphologie globale de bâtiments de hauteur trop faible. Plus de hauteur dans certains lieux clés peut marquer le centre, depuis l'extérieur et l'intérieur. De plus, l'hyper-centre souffre d'un cruel manque d'image lié notamment à l'aménagement de la place centrale (qui n'a pas de nom) et la Rue Georges Pompidou. Celles-ci ne correspondent plus en termes d'aura, au paysage du cœur d'une ville de cet accabie ; il doit être le reflet du développement de la ville future.



Un hyper-centre fédérateur ? Une place sans nom.



L'espace public de l'hyper-centre trop orienté vers la voiture, au dépend du cadre de vie.

ATOUT
- Une situation littorale.
FAIBLESSE
- Manque de prestance et de poids pour ce paysage urbain central.
- Un espace fédérateur à créer.
- Voiture trop présente en hyper-centre.
- Aucun signe de proximité de la côte en hyper-centre.
- Manque de lien avec l'océan
OPPORTUNITE
- Elever le centre ville, donner plus de hauteur au bâti.
- Requalifier les espaces publics.
- Donner de l'importance au centre ville.
MENACE
- Un centre ville déserté.
- Un centre ville uniquement résidentiel.



3.3.7 Sainte-Anne

Sainte-Anne semble correspondre aux critères de qualité de vie attendus par un grand nombre d'habitants. Le **centre de Saint-Anne est bien marqué** grâce à l'église classée (et son clocher). La **mixité urbaine** permet de ne pas avoir un bloc urbain trop imposant, de **grandes opérations en limite** de quartier délimitent clairement cette ville relais dans le paysage. L'**aménagement général des espaces publics** est de très bonne qualité en entretenant un juste rapport entre piéton et automobile. La superficie actuelle permet à tous de **jouir du caractère agricole, sauvage ou littoral**.



Sainte-Anne, la ville idyllique ?



Un espace public adapté, un développement à maîtriser

ATOUT

- L'Eglise en tant que patrimoine centralisateur.
- Grandes opérations en limite de bourg.
- Espaces publics entretenant un bon rapport entre piétons et voitures.
- Une proximité avec les espaces naturels et agricoles.

FAIBLESSE

- L'aménagement trop routier et peu sécuritaire du passage de la RN2.

OPPORTUNITE

- Conserver un rapport équilibré entre zone urbaine, espaces naturels et agriculture pour préserver le cadre de vie et la qualité paysagère de Sainte-Anne.

MENACE

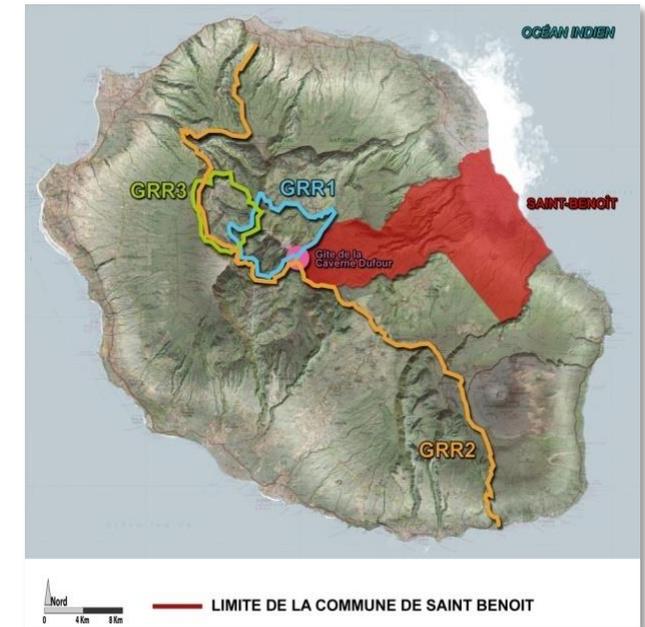
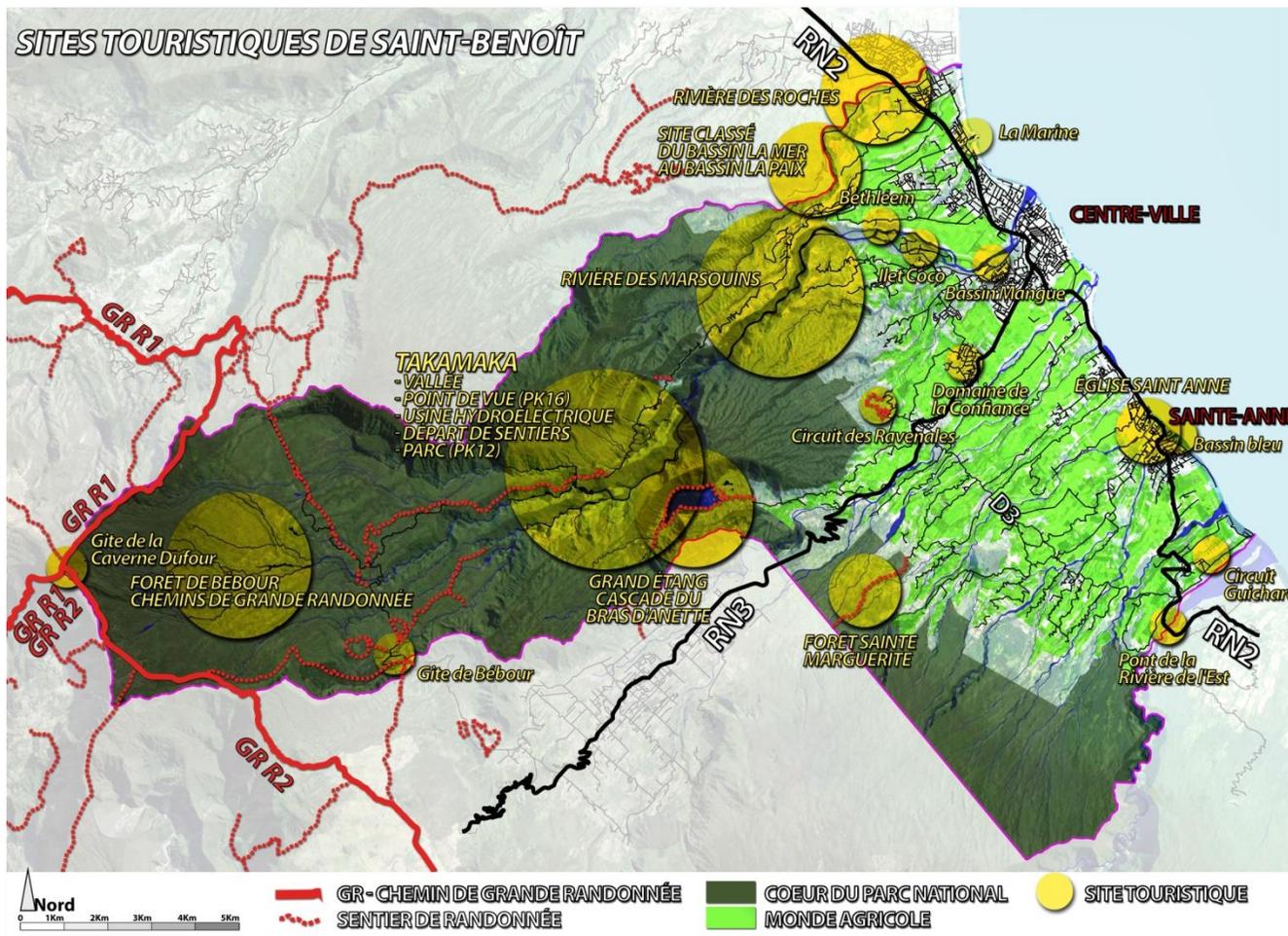
- Développement urbain trop intense



4. LA NAISSANCE D'UNE NOUVELLE IMAGE

4.1 DE NOMBREUX SITES D'EXCEPTION

Le territoire communal est constellé de sites à visiter, dont **nombre d'entre eux sont des sites naturels d'exception** sur lesquels se baser pour faire la renommée de Saint-Benoît. Au vu du développement du « **tourisme vert** », la problématique météorologique défavorable devient un simple prétexte (le Costa Rica, surnommé le *Paradis Vert*, recueille de 1m/an à 4m/an d'eaux de pluie, contre 3,5m/an à Saint-Benoît. Axé sur le tourisme vert le Costa Rica a mis l'accent sur **son image « Nature »**. Le parc Manuel Antonio, forêt tropicale humide de 16 km², 3,5m de pluie /an a une fréquentation qui fut limitée à 600 visiteurs/jours en semaine et 800 visiteurs/jours les week-ends).



Les chemins de Grande Randonnée de La Réunion (GRR) sont au nombre de 3 sur l'île et sillonnent le Cœur de Parc National. 2/3 passent à Saint-Benoît au niveau de la Forêt de Bébour. Saint-Benoît ne dispose pas d'une porte du Parc qui lui permettrait de lier le cœur sauvage aux pentes extérieures et ainsi de capitaliser sur l'attrait de son territoire naturel protégé.

De plus, Saint-Benoît dispose de Monuments Historiques protégés, d'un patrimoine culturel et d'activités en eaux vives uniques sur l'île.



Le site de Takamaka est un site d'exception, accessible et point de départ de randonnées vers Bébour. Ce paysage prodigieux pourrait devenir l'emblème de Saint-Benoît, dans une stratégie de communication.

Source : reunionsaveurs.com



Bassin la Mer et Bassin la Paix.

Ces deux sites et la portion de Rivières des Roches entre ceux-ci forment un site classé. Ces paysages sauvages sont aussi le siège d'activités de pleine nature et de baignade.



Source : réunionsaveurs.com

Bassin Mangue et Bassin Bleu. Ces deux espaces naturels à proximité des lieux de vie, respectivement Bras-Canot et Sainte Anne, sont pris d'assaut par la population en tant que lieux de loisirs. Du fait de l'interdiction de la baignade en mer en 2004, les bassins sont plus fréquentés.

Source : Samuel's corner



Source : reunionnais.net



Gîte de la Caverne Dufour et vue de la forêt de Bébour depuis le GRR2.

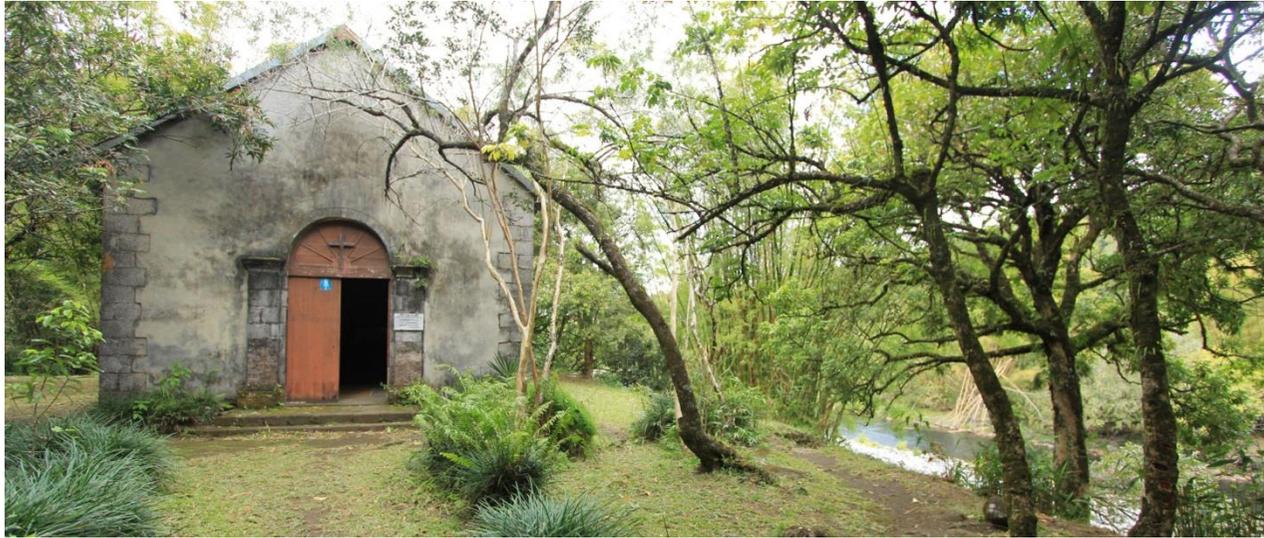


Les 2 Monuments Historiques classés de Saint-Benoît.

L'Eglise de Sainte-Anne ainsi que le Domaine de la Confiance (usine et jardin inscrits, maison et dépendances classées), représentent le patrimoine classé aux Monuments Historiques de Saint-Benoît.



*5 Monuments Historiques inscrits. Ici, vue de l'Eglise de Saint-Benoît et de sa fontaine, de la Cheminée de Morange et du Temple Hindouiste de Morange.
La Cheminée de Beaufonds ainsi que la Gendarmerie font aussi partie du patrimoine inscrit aux Monuments Historiques.*



*Le patrimoine de Saint-Benoît n'est pas forcément protégé et des circuits de découverte, des maisons créoles par exemple, peuvent être envisagés.
Le site de Bethléem comprend une petite chapelle non protégée au bord du site naturel de la Rivière des Marsouins.*



*Le patrimoine culturel est aussi à l'honneur à Saint-Benoît qui peut ainsi valoriser son savoir-faire agricole, son authenticité et son terroir.
Cela sous forme de sites agro-touristiques novateurs, ici au Chemin du Cap, d'hébergements chez l'habitant de type gîtes ruraux ou de restaurants au niveau de sites traditionnels de production, vue de l'ilet Coco.*



Source : Oasis Eaux vives



En terme d'activités, Saint Benoît est « le lieu » pour la pratique des sports en eaux vives, grâce à ses cours d'eau permanents uniques à La Réunion. Vue de descente en kayak, canyoning et rafting au niveau de la Rivière des Marsouins. Ces activités de pleine nature distinguent véritablement Saint-Benoît.

Source : horizonsreunion.com



Randonnée aquatique sur le cours de la Rivière des Roches.



4.2 DES PROBLEMATIQUES DE PAYSAGES ET D'ESPACES PUBLICS

Sous l'angle de l'**aménagement** (fonctionnalité) et du **paysage** (style), les espaces ont été analysés afin d'en faire ressortir les aspects problématiques ainsi que les exemples positifs. A la marge entre le diagnostic paysager et le fonctionnement urbain, cet état des lieux traite finalement du **cadre de vie des habitants** et des **paysages offerts aux visiteurs**, à la fois naturel et urbain. Les plus et les moins des paysages et de l'espace public sont donc diagnostiqués, sur la base de ce constat, les enjeux sont soulevés.

4.2.1 Insertion des bourgs



Bourg de l'Abondance émergeant de l'espace agricole. Une bande végétale tampon, même discontinue, permet de faciliter l'intégration du bourg dans son paysage.



Rapport brutal entre le bourg du Chemin de Ceinture et le paysage. Le front bâti est imposant et aucun écran végétal ne permet d'insertion paysagère.



4.2.2 Un espace public à recentrer

La problématique fondamentale de l'espace public à Saint-Benoît réside dans son hyper centre : la place centrale, qui n'a pas de nom attiré, devrait être un lieu de vie et d'animation où tout se passe, **l'espace fédérateur de la commune**. Ce n'est pas le cas, les commerces n'attirent pas, aucun café pour fixer les passants, un aménagement encore trop axé sur l'automobile pour **concrétiser ce cœur de ville sans que Saint-Benoît ne peut se reconstruire**. Cet espace est une priorité.



Insufler la vie dans un espace passe par son aménagement ainsi que les commerces (magasins, restaurants, café...) qui s'implantent sur ses abords. Les éléments de caractère y sont déjà : église, arbres...



La Rue Georges Pompidou est un axe très passant car il se prolonge par un pont franchissant la Rivière des Marsouins. Cette rue est un élément important du réaménagement du centre-ville, la place de la voiture ainsi que le plan de circulation devront être repensés pour rendre les piétons prioritaires et valoriser le paysage urbain.



4.2.3 Aménagement global

La question de l'aménagement des espaces public se retrouve en centre ville comme dans les bourgs. Le **bon rapport entre le minéral et le végétal** est garant de qualité de vie.



En centre-ville, la densité est difficilement acceptée par les populations car les espaces publics peuvent être trop minéralisés et étouffants : paysage dégradé et formation d'îlots de chaleur. Vue de Bras-Fusils.



Le végétal donne une échelle aux paysages.

Une rue végétalisée à de multiples vertus : intégration des bâtiments, fraîcheur, ombre, oiseaux et biodiversité, filtrations des poussières... le cadre de vie est bien meilleur. Vue du centre-ville.



Espace public « pauvre » car trop minéral, ici dans le bourg du Cap. En effet, les fonctionnalités de base y sont : chaussée enrobée, trottoirs minéralisés, éclairage public. Pour autant, il faut aller plus loin. Le paysage de ces espaces publics, valorisé par les jardins privés, doit être harmonisé par des plantations, des alignements d'arbres par exemples.



Espace vert central présent dans la majorité des bourgs, ici à Bras-Canot. Ce sont des espaces fédérateurs fonctionnels magnifiant le paysage urbain des bourgs et offrant un point de repère clair.



4.2.4 Voie douce, hors chemin du littoral

Au vu de la surface de la commune, les **voies douces entre les bourgs et le centre ville sont peu utilisées**. Par contre, au sein des quartiers et du centre ville, ces **connexions douces de proximité** sont un plus indéniable qui doivent être aménagées afin d'être fonctionnelles, sécuritaires et agréables.



Voie cyclable aménagée à partir de l'entrée de ville de Saint-Benoît.



Allée Celice Mavoulouque en face de la place centrale vers le littoral. Cette venelle bien placée n'est pas mise en valeur, elle n'est pas aménagée comme il se doit, ce qui apporte des ressentis anxieux.

Connexion douce aménagée à Bras-Fusil pour l'usage et le paysage : revêtement de sol, éclairage, muret de soutènement, enrochement, corbeille à déchets, plantations...





4.2.5 Thématique des clôtures

La **problématique des clôtures est redondante** en toute part du territoire de Saint-Benoît. Ces limites sont hétérogènes et réalisées avec des matériaux peu qualitatifs, les jardins privés souvent exhubérants s'en trouvent dépréciés. Seules les nouvelles opérations d'ensemble prennent en compte cet **aspect important du paysage urbain**.



Ici à Bras-Fusil, chaque clôture particulière est différente en termes de matériaux, de couleurs, de styles et de hauteurs : paysage détérioré malgré le potentiel des jardins privés. Ce phénomène d'appropriation est néanmoins positif et nécessite d'être accompagné, par une charte notamment, encadrant les couleurs et les matériaux.



Paysage urbain harmonieux grâce à la conception homogène des clôtures dans cette nouvelle opération de Sainte-Anne. A noter le rappel entre les matériaux des bâtiments et de la clôture, du meilleur effet.



4.3 LA VISION DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX AU SUJET DU PAYSAGE ET DE L'ENVIRONNEMENT

Cette partie évalue la vision paysagère des documents supra-communaux afin d'assurer la compatibilité du diagnostic paysager et de préparer le PADD à venir.

SAR (Schéma d'Aménagement Régional) <i>A l'échelle de l'île de La Réunion</i>	PARC NATIONAL de La Réunion <i>A l'échelle du territoire du Parc (42% de l'île – 79% de la commune de Saint-Benoît)</i>
<p><u>Paysage de Saint-Benoît :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Paysage de plaine agricole et existence de cultures diversifiées. • Architecture authentique de cases créoles à Petit-Saint-Pierre. • Littoral sous forme de plage de galets. Le ruban littoral de Saint-Anne à Petit Saint Pierre et l'arrière plage de Galets plantée présentent un fort intérêt paysager. • Les ravines sont des espaces écologiquement riches qui forment des corridors : zone humide de l'embouchure de la ravine Saint-François, ravine Sèche et rivière de l'Est notamment. • Il existe toujours 3 espaces de respirations un peu mités. Il n'y a pas de réelle rupture paysagère, l'interface se mesure en terme de distance au rivage. <p><u>Orientations paysagères :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Le SAR lutte contre l'urbanisation continue du littoral. • Le SAR lutte contre l'extension des paysages du mitage dans les mi-pentes et les espaces littoraux. <p><u>Général :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • La fin de l'exploitation de la canne se traduirait par un bouleversement du paysage Réunionnais, comme auparavant la disparition du blé, du coton, du café. 	<p><u>Paysage de Saint-Benoît :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Il existe à Saint Benoît dans la zone de cœur, 2 espaces de naturalité sur 8 : les hauts du Grand Bassin et les pentés de Bébour. • Aire d'adhésion : espace de solidarité écologique, paysagère et espace agricole. C'est une zone de transition agricole habitée vers l'espace sauvage du cœur de parc. <p><u>Orientations paysagères :</u></p> <p><i><u>Enjeu 1 : Préserver la diversité des paysages et accompagner leurs évolutions.</u></i></p> <p><i><u>Enjeu 4 : Impulser une dynamique de développement économique pour les hauts.</u></i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Promouvoir l'identité rurale des bourgs des hauts et la qualité urbaine des villes relais. • Mettre en oeuvre une dynamique de projet global, axé sur l'écotourisme. <p><u>Général :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • La charte du Parc National doit permettre, dans le respect des patrimoines naturels, culturels et paysagers, le développement de projets à caractère agricole, forestier, touristique ou artisanal et ce dans un esprit de partenariat et de responsabilité.

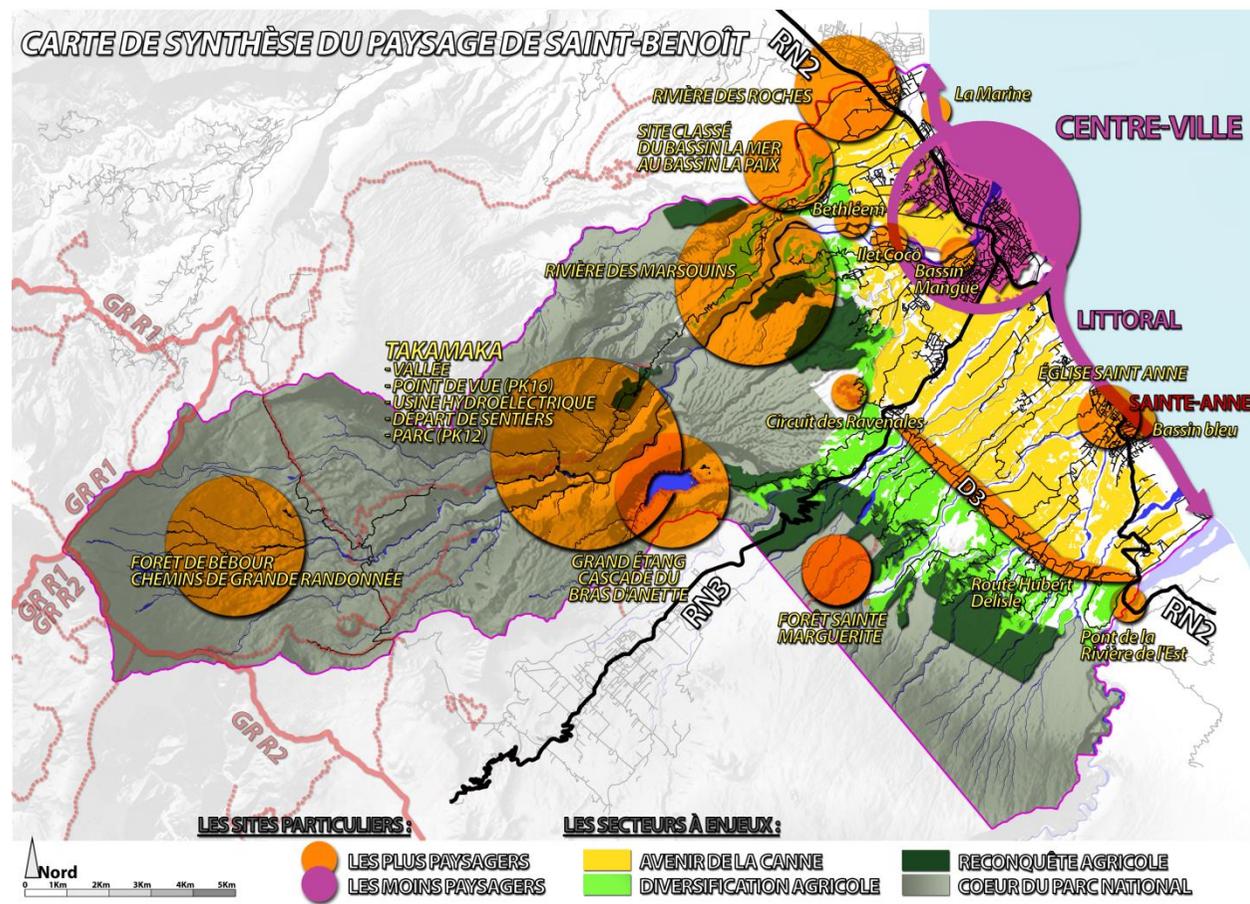


SRCAE (Schéma Régional Climat Air Energie) <i>A l'échelle de l'île de La Réunion</i>	PCET (Plan Climat Energie Territorial) <i>A l'échelle de l'île de La Réunion</i>
<p>Le SRCAE de La Réunion a été approuvé le 18 décembre 2013. Le but de ce document est de définir les orientations et les objectifs, à l'échelle de la région et à l'horizon 2020 et 2050, en matière de lutte contre la pollution atmosphérique, de maîtrise de la demande énergétique, de développement des énergies renouvelables, de réduction des émissions de gaz à effet de serre et d'adaptation aux changements climatiques.</p> <p>Les objectifs fixés par le SRCAE sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> • d'atteindre 50% de part d'énergies renouvelables (EnR) dans le mix énergétique électrique en 2020 et aller vers l'autonomie électrique en 2030 ; • réduire les émissions de gaz à effet de serre (GES) de 10% en 2020 et de 20% en 2030 par rapport à l'évolution tendancielle ; • diminuer de 10% le volume d'importation du carburant fossile pour le secteur des transports en 2020 ; • équiper 50 à 60% des logements en eau chaude solaire (ECS) en 2020, et 70 à 80% en 2030. 	<p>Le PCET de la CIREST a été adopté en 2012. Il dresse un plan d'action pour 5 ans avec pour ambitions :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Contribuer à l'amélioration de l'efficacité énergétique (-10% en 2020 et -20% en 2030) ; • Atteindre 50 à 60% des logements équipés en ECS en 2020 ; • Atteindre 50% d'ENR dans le mix électrique en 2020 et tendre vers l'autonomie énergétique électrique en 2030 ; • Diminuer de 10% le volume d'importation du carburant fossile (2020) ; • Mieux appréhender les impacts du changement climatique sur l'aménagement et promouvoir un aménagement qui ne participe pas à l'augmentation du risque ; • Préserver les ressources en eau et anticiper les conflits d'usages ; • Préserver les milieux agricoles pour les rendre plus résilients ; • Développer les filières agricoles et les filières agroalimentaires pour viser l'autosuffisance alimentaire ; • Préserver les milieux naturels pour garantir une meilleure résilience du territoire face au changement climatique.



5. ENJEUX ET CONCLUSION

Plusieurs **sites emblématiques** exposent les plus et les moins du paysage de la commune de Saint-Benoît, tandis que certains **secteurs particuliers** sont touchés par des problématiques qu'il est nécessaire d'aborder par zones. Les **enjeux** sont ainsi regroupés par thématiques :



CENTRE-VILLE :

- Affirmation du centre urbain, renouveau de l'hyper-centre.
- Traitement paysager à adapter pour chaque rue.

AGRICULTURE :

- Développement de la diversification du paysage agricole (**terroir**).
- Reconquête agricole dans les hauts.
- Lutte contre le mitage agricole.
- Réflexion au sujet des énergies renouvelables et notamment l'énergie éolienne : alizés.

ESPACE NATUREL ET TOURISME :

- Dynamisation de l'image de Saint-Benoît grâce aux magnifiques « paysages quotidiens » (**authenticité**) et aux sites d'exception (**vert tropical**).
- La liaison entre le cœur de parc et le cœur de vie : constitution d'une Porte du Parc National (PK12), importance des chemins de Grande Randonnée de la Réunion.
- Valorisation du potentiel pour les activités de pleine nature : **Eaux vives**.
- Aménagements à conforter : accueil des sites naturels et gestion des flux.
- Protection et valorisation des espaces littoraux : aménagement continu du sentier littoral et d'espaces de loisirs.
- Préservation des 3 respirations paysagères vers l'Océan.

MILIEU URBAIN :

- Gestion des limites : prescriptions pour les clôtures.
- Trame verte et bleue en milieu urbain : appropriation par la population, poursuite de l'aménagement d'accès au bord des rivières et ravines.
- La valorisation des routes paysages : panoramas et perspectives Montagne/Mer (en espace urbain et à l'extérieur).
- Entrées de villes à affirmer davantage.

L'enjeu fondamental est de vivre en harmonie avec son territoire, le paysage formant le cadre de vie et un point d'attraction non négligeable. A Saint-Benoît, « tout est là », il faut juste le prendre en compte et le faire découvrir, susciter l'envie par l'émotion et donc le bien-être. Le paysage peut ici attirer et fixer. Le centre-ville doit devenir un contre-poids paysager à ce patrimoine naturel et agricole si riche. Les atouts territoriaux et paysagers sont bien au dessus des préjugés existants, il est dès à présent nécessaire de les annihiler par une communication audacieuse, présentant le vrai visage de Saint-Benoît.



SAINT-BENOIT, UNE CONSTELLATION URBAINE



1. UNE STRUCTURE URBAINE ECLATEE...

La ville de Saint-Benoît est identifiée par le SAR comme pôle secondaire qui s'organise par un centre-ville prolongé par 11 bourgs.

Le centre-ville se compose de la rive droite et gauche, de Bras Fusil et de Beaufonds. Malgré son histoire, l'incendie de 1950 détruit une grande partie de Saint-Benoît, de son patrimoine, de son ossature. La ville se reconstruit donc autour de l'Eglise et le long de la rivière des Marsouins. La reconstruction se fait d'une façon déstructurée qui caractérise la ville d'un vaste espace suburbain. Ainsi, on peut aujourd'hui considérer que Bras Fusil et Beaufonds sont des quartiers péricentraux que l'on peut intégrer au centre-ville.

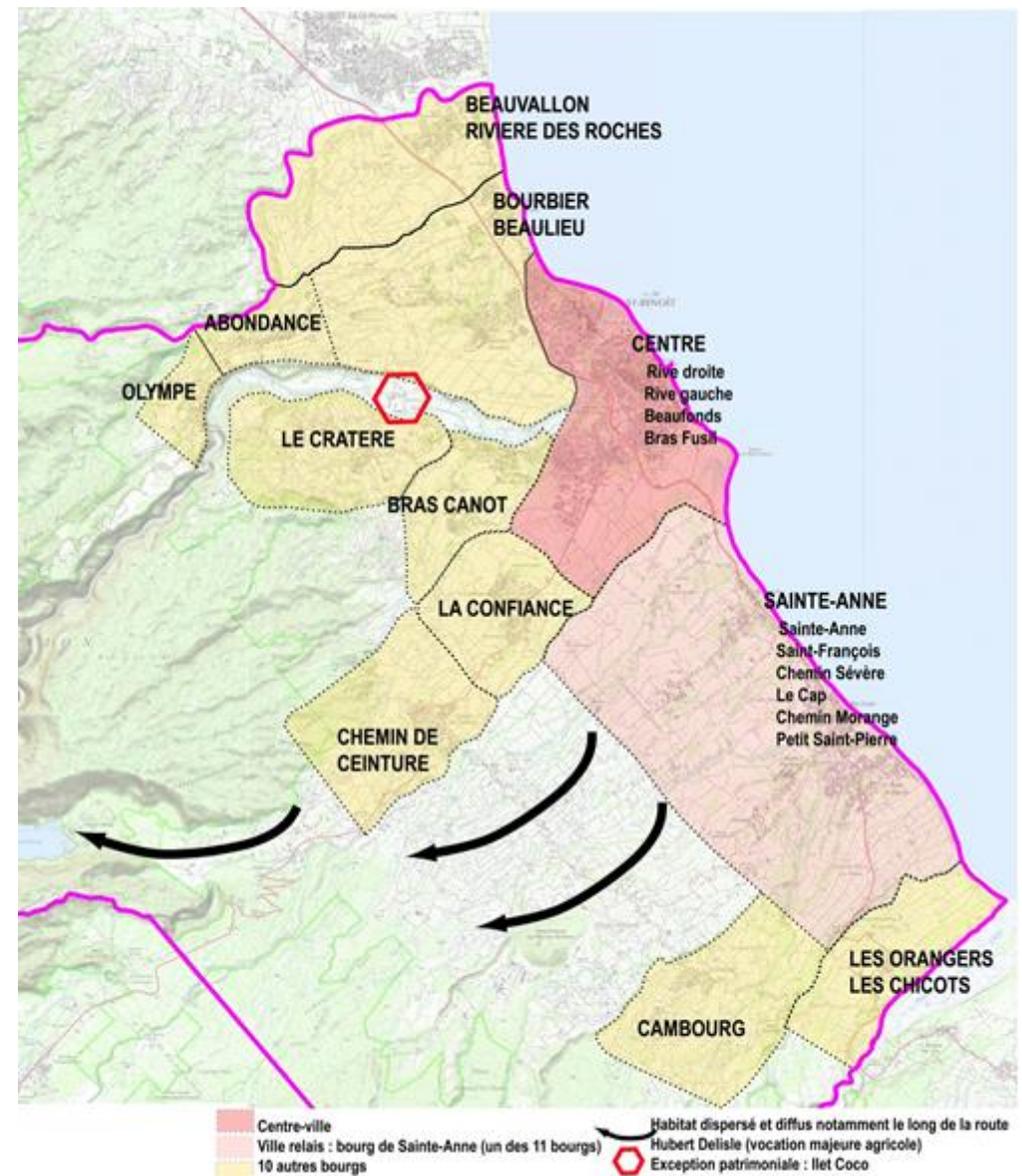
Les bourgs de Saint-Benoît sont tous constitués d'un noyau d'urbanisation, plus ou moins ancien, assez bien structuré et organisé la plupart du temps autour des voies principales (RN ou RD). Ils se sont ensuite développés de façon diffuse et à partir de la fin des années 1980, par la construction d'opérations groupées, parfois importantes, accueillant en majorité du logement social individuel. Ces opérations se sont souvent caractérisées par un manque de connexion sur le quartier d'origine. Au début des années 2000, on constate une forte progression de l'habitat diffus en zone agricole posant de façon exacerbée le problème de dispersion de l'urbanisation et parallèlement de conservation des terres agricoles. Aujourd'hui, les bourgs n'ont pas connu de grandes transformations en dehors de la ZAC Entrée de ville de Sainte-Anne.

Toutefois, l'habitation a continué à se développer de façon ponctuelle :

- sur les bourgs : sur les arrières de parcelles, les dents creuses... permettant parfois de raccrocher des secteurs déconnectés,
- en périphérie : autour des premières implantations diffuses, créant ainsi des poches d'habitat déstructurées (éloignement des équipements et des services, problème de desserte et de réseaux, ...).

Les Hauts de Saint-Benoît sont également mités par de l'habitat diffus. Les Hauts représentent la zone agricole qui permet le plus de diversification, c'est la zone de reconquête. Aujourd'hui, la moitié des exploitants détient une superficie comprise entre 6 et 7 ha, juste assez pour vivre. Les exploitants désirent rester à proximité de leurs terres, notamment sur les Hauts, ce qui pose le problème du mitage et toutes les conséquences que cela entraîne, notamment en termes de desserte et de réseaux.

A noter, l'exception patrimoniale **d'îlet Coco**, un minuscule village pris entre le Bras Mussard et la Rivière des Marsouins. Accessible par deux seuls radiers, l'îlet est coupé du monde en période de fortes pluies. Classé en zone rouge au PPR multi-risque ce dernier ne pourra accueillir de nouvelles constructions.

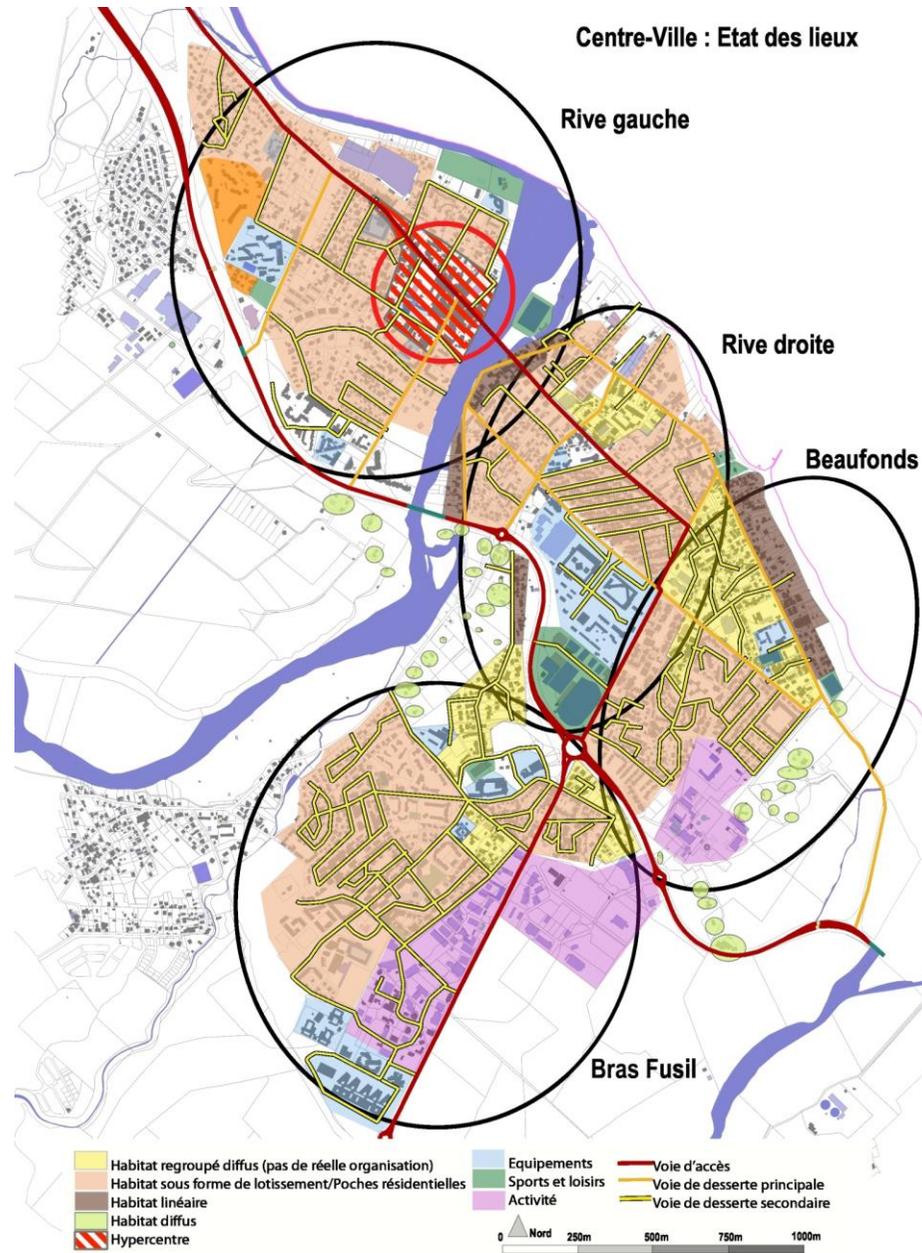


3.1 LE CENTRE-VILLE : LUI REDONNER SES LETTRES DE NOBLESSES

Le centre-ville se compose de la rive gauche (centre administratif et historique), de la rive droite (centre résidentiel et de services), de Bras Fusil et de Beaufonds, quartiers péricentraux.

FORMES URBAINES	ARCHITECTURE	FONCTIONNEMENT	RESEAUX	COMPATIBILITE SAR ET PPR	ENJEUX
<p>Rive droite / Rive gauche / hypercentre :</p> <p>Le bâtiment R+1 constitue le type dominant dans l'hypercentre. Malgré tout, le passage du R+1 au R+2+combles participe à une densification du centre-ville. Dans l'hypercentre, les bâtiments sont implantés à l'alignement, en mitoyenneté généralement sur un à deux côtés.</p> <p>Bras Fusil : C'est le quartier le plus dense et proposant les bâtiments les plus hauts. Ce quartier est composé majoritairement de collectifs allant jusqu'au R+4 et également de maisons en bande (R+1).</p>	<p>Il existe des bâtiments à l'architecture remarquable :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des immeubles de commerce à rez-de-chaussée et l'étage avec galerie et encorbellement qui constitue le front bâti de Pompidou ; - des cases d'habitation à rez-de-chaussée avec cour plantée sur les rues adjacentes principalement sur la rue A. de Villeneuve. <p>On remarque également que l'architecture n'est pas toujours adaptée au site, on peut dénombrer des murs bétons non bardés ni</p>	<p>Du fait de l'histoire de sa construction et de sa reconstruction, il est difficile de trouver une centralité bien déterminée sur Saint-Benoît. Il y a un manque de hiérarchisation.</p> <p>Le centre a une image négative par des commerces de l'hypercentre pas forcément qualitatifs et les quartiers péricentraux ont une image négative réduite au logement social.</p> <p>L'accès au centre-ville est facile (RN, RD) mais à l'intérieur les quartiers fonctionnent la plupart du temps en impasses ou en poche, symbolisant un manque de connexion (les opérations se sont juxtaposées sans réelle connexion). La circulation dans le centre est alors complexe. Il est difficile de se repérer dans le centre notamment en voiture.</p> <p>Le littoral est peu visible depuis le centre. La vue sur le littoral est</p>	<p>AEP : Raccordement au réseau d'eau potable.</p> <p>EU : en centre-ville, toutes les perpendiculaires ne sont pas raccordées au réseau.</p> <p>Selon le zonage d'assainissement de 2006, les rives gauches et droites et Beaufonds sont des zones d'assainissement collectif à court terme (2009) et Bras Fusil à moyen terme (environ 2014).</p> <p>Aujourd'hui, tout le centre ainsi que les quartiers péricentraux ne sont pas desservis entièrement par l'assainissement collectif quand bien même la capacité de la STEP le permettrait (STEP à 30 000 EH).</p> <p>Le réseau actuel présente des points noirs dus au dépotage sauvage, au bouchage au niveau du</p>	<p>SAR : 60 ha d'extension sont autorisés sur Saint-Benoît.</p> <p>PPR : l'aléa fort du PPRI se situe sur l'embouchure de la rivière des Marsouins et le long de la rivière.</p> <p>Impact du PPR</p> <p>de part et d'autre de la Rivière des Marsouins aléa fort qui impacte des habitations.</p> <p>sur Bras Fusil, la rive Bras Canot est en aléa moyen, cet aléa déborde sur certaines habitations. Sur Beaufonds, la frange littorale est en aléa moyen et cela impacte des habitations.</p>	<p>Quelle centralité pour Saint-Benoît ?</p> <p>Beaufonds, pôle canne ?</p> <p>Bras Fusil, pôle santé ?</p> <p>Pôle bois ?</p> <p>Aménager la traversée de quartier et la RN2 (densifier cet axe).</p> <p>Créer des traversantes, des connexions.</p> <p>Redonner la place aux piétons.</p> <p>Créer des connexions avec le littoral, ouvrir les quartiers sur la mer.</p> <p>Redynamiser le quartier.</p> <p>Créer une vie de village.</p> <p>Mixer les différents types de logements et les différentes fonctions urbaines.</p>

<p>Beaufonds : Tout comme Bras Fusil, on dénombre des collectifs sur Beaufonds allant maximum jusqu'au R+3 et des maisons en bande (R+1). Dans ces quartiers péricentraux, l'implantation se fait en recul par rapport à la voie et au moins sur une limite parcellaire.</p>	<p>protégés par des débords de toiture, des couvertures en tôle sans isolant, des matériaux peu résistants aux embruns.</p>	<p>visible depuis le sentier du littoral mais sinon elle est bouchée par les constructions et les murs de clôture.</p> <p>Plusieurs points sont des pôles d'attractivités (concentration des équipements, des lieux de culte, des espaces publics, des commerces, des services, des activités) et donc d'afflux de personnes qui entraîne un engorgement du trafic.</p> <p>L'espace réservé aux piétons est peu qualitatif (parfois le stationnement déborde sur les espaces piétons). On remarque également une absence de structuration végétale et un manque d'espace vert.</p> <p>Sur la rive gauche, les équipements sont vieillissants.</p> <p>Ce qu'il faut noter en plus sur Bras Fusil et Beaufonds, c'est que le réseau viaire est discontinu et mal hiérarchisé, qu'il y a peu d'espaces publics.</p> <p>L'urbanisation qui s'est faite, incohérente et rapide, a produit un effet de « ghettoïsation ».</p>	<p>réseau amiante ciment, à des problèmes d'accès au réseau.</p>		
---	---	---	--	--	--





La rive droite et le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) 2014-2024

Entre les années 1980 et 2000, la commune de Saint-Benoît a connu un pic de population et a accueilli environ 5 400 nouveaux habitants. La ville s'est donc étendue, notamment le long de la RN2, qui contourne le centre-ville. La rive droite compte aujourd'hui environ 7 000 habitants et 2 608 logements et constitue la périphérie de Saint-Benoît. Le quartier Bras Fusil et la rive droite sont les deux quartiers les plus peuplés de la commune.

La majorité du parc social a été construite sur cette rive : la zone concentre 57 % de logements sociaux, dont 1/3 du parc social datant de 30 ans ou plus. Ces quartiers concentrent une population importante mais également fragile. Celle-ci est captive, d'un point de vue financier (faibles loyers proposés) et urbain, car ces quartiers restent enclavés.

Le quartier Bras Fusil a fait l'objet d'une première convention ANRU entre 2004 et 2009, mais l'attention portée à celui-ci ont favorisé le déclin du centre-ville et de la rive droite, et ce d'autant plus après la disparition des services et de l'emploi. De ce fait, la rive droite ne bénéficie pas d'une image qualitative et témoigne d'un réel sentiment d'abandon. L'enjeu est donc de travailler à un rééquilibrage territorial dans une logique de densification et de valorisation du patrimoine et des espaces publics afin d'enclencher un changement d'image, accompagné d'un projet social.

Le diagnostic réalisé dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), qui s'étend sur la période 2014-2024, a mis en exergue des, outre les problématiques sociales, des problématiques urbaines. Ces quartiers sont enclavés, les espaces publics délaissés et les bâtiments se dégradent. Pourtant, ce territoire possède une richesse associative, un potentiel culturel, une densité commerciale, des acteurs mobilisés, une cité scolaire renommée, des éléments symboliques forts (usine, le port, la rivière, le bord de mer)... Mais aussi le marché forain, qui constitue un levier pour l'animation de la rive droite autour d'un temps fort commercial hebdomadaire.

L'enjeu est de construire une image positive de la rive droite. En parallèle, la question du logement sera travaillée au travers de l'identification d'opérations stratégiques au potentiel et à l'impact fort sur l'image du quartier, mais également par la diversification de l'offre de logements. Un travail sera mené à la fois à l'échelle de la commune en s'intégrant dans un réel projet de ville (développement urbain durable, espaces publics fédérateurs, emploi, éducation, animation...), mais aussi à l'échelle des quartiers et de la proximité, travaillant ainsi avec les habitants à l'amélioration de leur cadre de vie (jardins partagés, cheminements piétons, équipements de proximité...).





Le réaménagement de Bras Fusil « Mieux vivre ensemble opération à Bras Fusil » Anru I

Etude menée par Benoît Julien, architecte-urbaniste

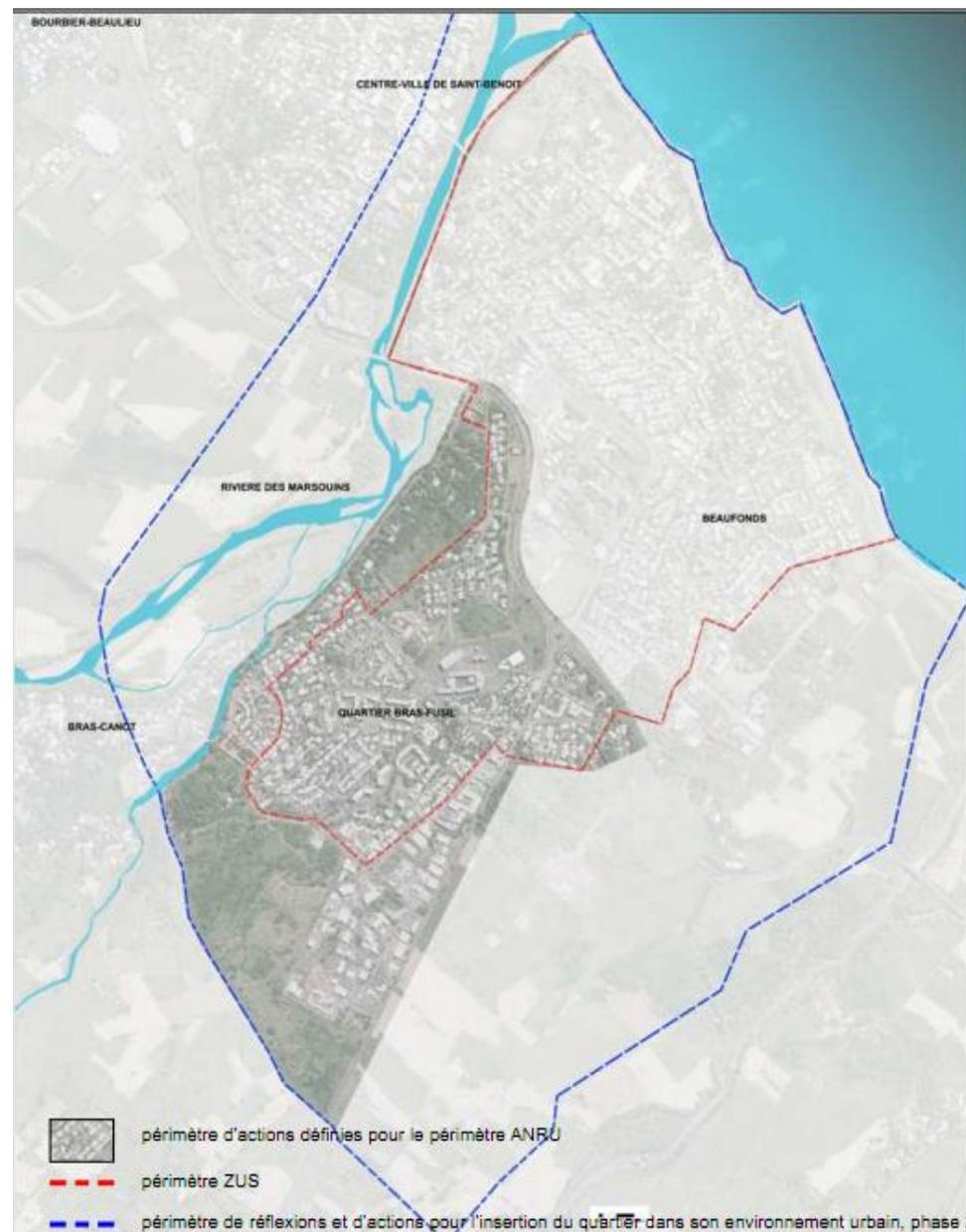
Bras-Fusil, créée en 1962, est un quartier situé au sud-ouest de l'agglomération de Saint-Benoît. Il fait partie de la ZUS (Zone d'Urbanisation Sensible), créée en 1996 et des quartiers prioritaires dans le contrat de ville 2000-2006. En pénétrant dans le périmètre du Renouveau Urbain (ANRU), Bras-Fusil apparaît comme un secteur à l'écart, enclavé, mais où règne une sorte de sérénité, en comparaison des ambiances agressives et embouteillées du centre ancien, étouffé par la voiture.

La réflexion de l'étude Anru I a porté sur les outils du désenclavement du quartier. Quatre grands enjeux ont ainsi émergé :

- désenclaver le quartier, le relier au centre-ville et l'ouvrir sur les espaces naturels environnants
- changer l'image du quartier, améliorer le cadre de vie et l'offre en équipements et services
- rendre le quartier attractif pour de nouvelles populations
- réussir la "greffe" des nouvelles opérations sur le quartier (ZAC Isis, ZAC Madeleine, PSE)

L'étude et les aménagements qui ont suivi ont été pensés d'une manière globale et cohérente en intégrant toutes les thématiques majeures de l'urbanisme et du développement urbain : circulation, espace public, cadre de vie, renouvellement urbain, animation, attractivité, ...

Ainsi, l'étude est partie d'une réflexion sur les principaux schémas de circulations, en rendant le plus fluide possible les liaisons internes au quartier avec les autres secteurs de la ville, que ce soit pour les circulations automobiles, le futur TCSP, les circulations des vélos ou des piétons. Il s'agit qu'à terme, Bras Fusil devienne une partie du centre de Saint Benoît grâce à l'expansion vers le sud et vers les hauts.





D'un point de vue de l'attractivité, le pôle Sanitaire de l'Est et le Centre Commercial de la ZAC Isis sont devenus des lieux d'attractions importants pour l'ensemble de ce secteur de la Réunion. L'attractivité touristique pourra également émerger lorsque le quartier sera relié aux berges de la Rivière des Marsouins.

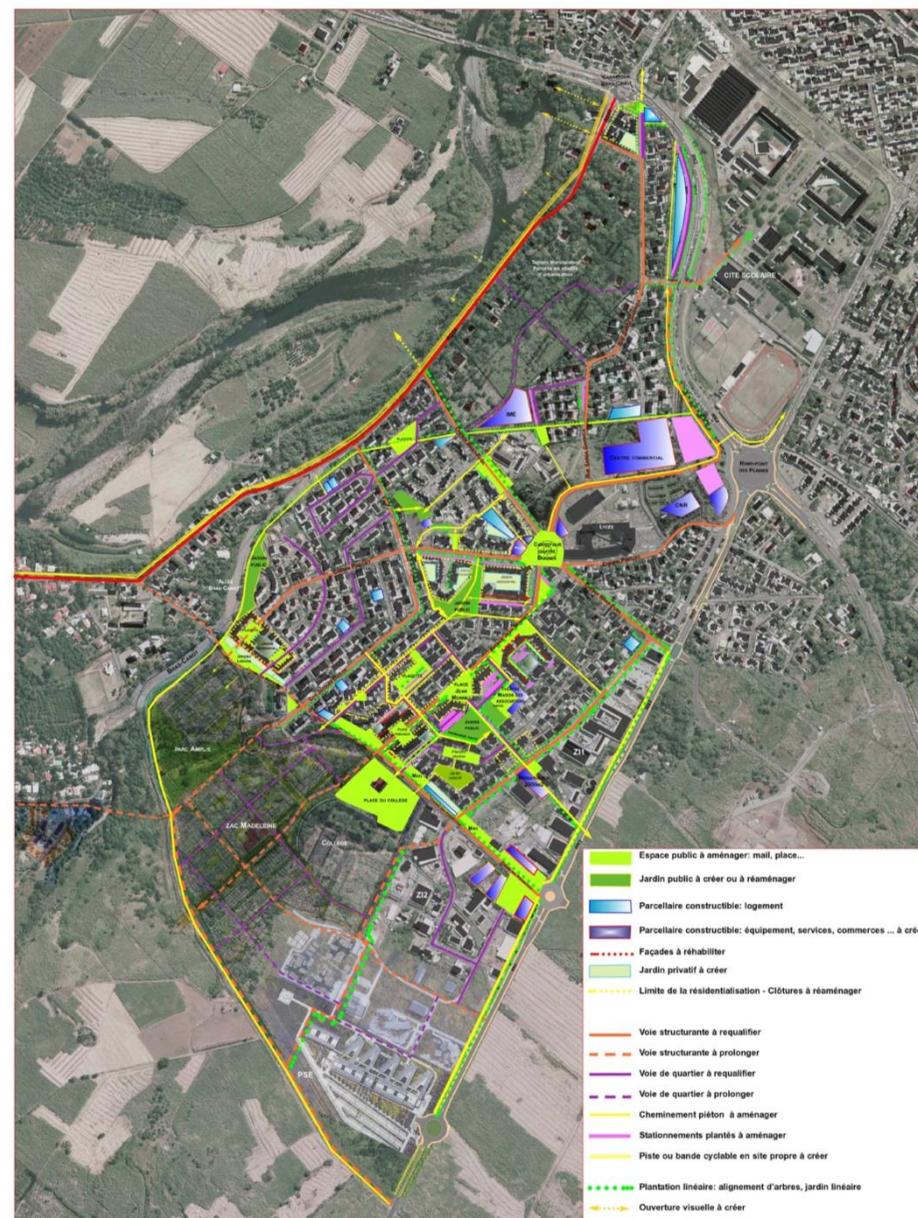
Dans le quartier lui-même les créations d'une médiathèque, d'une maison des associations et d'un pôle théâtre, en liaison avec le Théâtre des Bambous, ont fait de Bras Fusil l'équivalent, à l'Est, de la centralité culturelle de Pierrefonds, au Sud.

La requalification des rues, un projet d'éclairage nocturne, des parcours clairs, parfaitement identifiés, des limites foncières bien repérées et dont la charge d'entretien est bien définie, ont permis de rendre agréables les parcours à l'intérieur du quartier.

Comme évoqué précédemment, l'opération Anru I n'est pas seulement une opération de renouvellement du bâti mais avant tout un réaménagement du cadre de vie des habitants. Ce qui passe également par le renouvellement urbain. Anis, la résidentialisation ne doit pas se réduire à une simple protection des ensembles de logements par des clôtures et des digicodes, mais a été pensée comme une véritable réflexion sur la mixité des usages des espaces résidentiels, ouverts ou non sur le quartier.

L'objectif principal du projet ANru I était d'assurer au maximum la cohérence de ce quartier et sa relation avec le reste de l'agglomération Bénédicte, objectif atteint !

SCHEMA D'ORIENTATIONS GENERALES - QUARTIER BRAS-FUSIL JUN 2006





3.2 UNE STRUCTURE URBAINE ECLATEE : LES 11 BOURGS

Pour réaliser cette partie, nous nous sommes appuyés sur l'étude réalisée sur les 11 bourgs de Saint-Benoît.

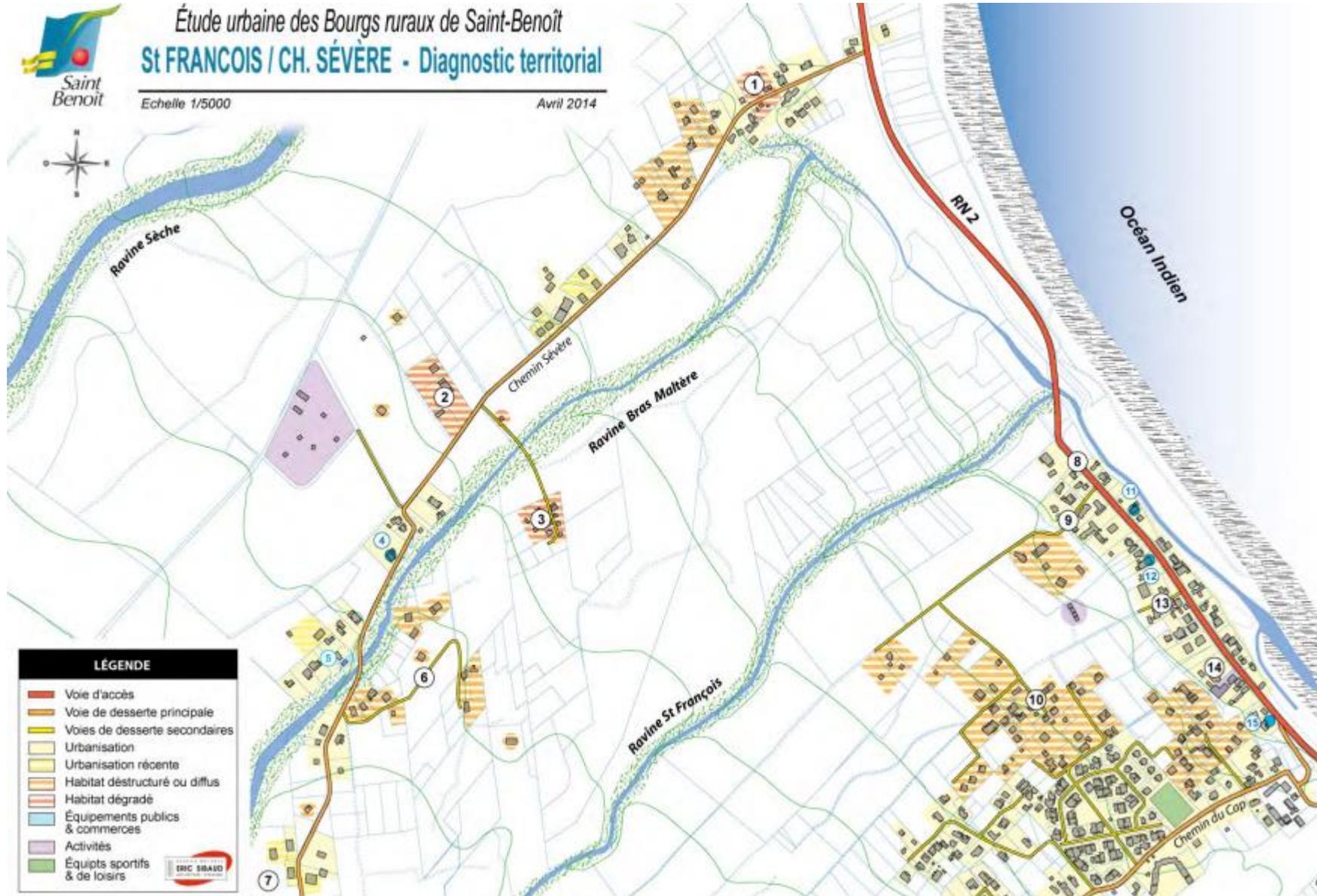
3.2.1 Sainte-Anne, la ville-relais, priorisation du développement

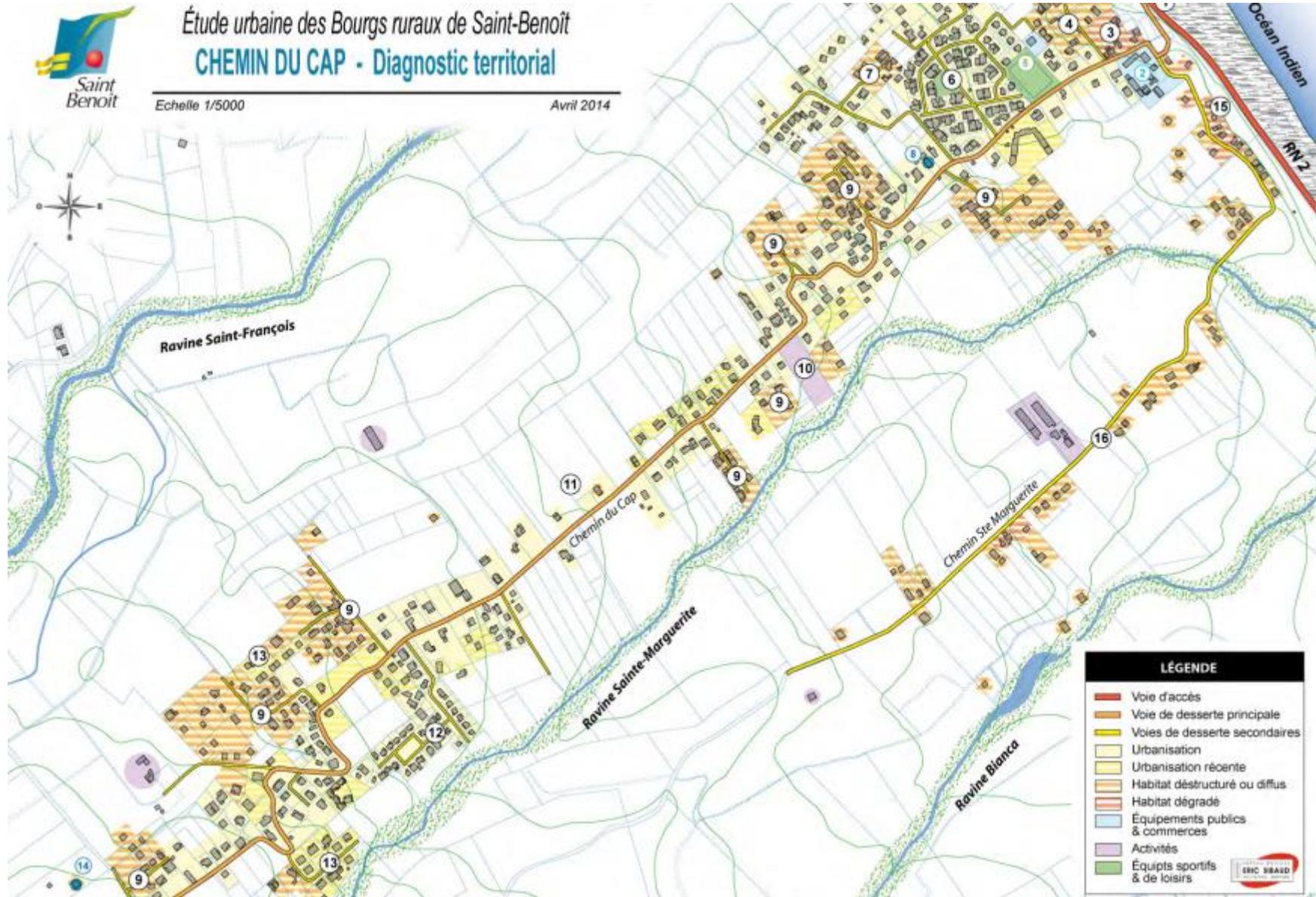
Sainte-Anne est identifiée comme ville relais par le SAR. Ce bourg englobe : Saint-François, chemin Sévère, chemin du Cap, Sainte-Anne, Morange et Petit Saint-Pierre.

FORMES URBAINES	ARCHITECTURE	FONCTIONNEMENT	RESEAUX	COMPATIBILITE SAR ET PPR	ENJEUX
<p>Sur Sainte-Anne, on recense de l'habitat individuel, en bande et du collectif notamment ceux de la ZAC. La hauteur maximale sur Sainte-Anne est R+2 pour les collectifs et R+1 pour les autres forces de logements.</p> <p>Sur Saint-François, on recense des logements individuels, en bande, semi-collectifs et collectifs. La hauteur maximale est de R+1.</p> <p>Sur les chemins du Cap, Sévère et Morange, on trouve des maisons individuelles, groupées. Il y a également du collectif sur le chemin du Cap montant jusqu'à R+2, sinon la hauteur</p>	<p>Saint-François présente un cachet créole en perte de vitesse...</p> <p>Egalement, le chemin de Morange et Petit Saint-Pierre ont un cachet identitaire avec des typologies de cases créoles : gabarit réduit des constructions (taille et hauteur), préservation des jardins et des haies, transparence et faible hauteur, utilisation de la couleur en façade et sur le toit, décors de façade.</p>	<p>Sainte-Anne est le second centre urbain de la commune (présence de nombreux équipements et services). Il se compose d'un bourg ancien développé de part et d'autre de la RN2 et divisé en deux par la rivière Sainte-Anne. Des extensions plus ou moins récentes ont vu le jour souvent peu connectés entre eux. L'aménagement récent de la ZAC Entrée de Ville est une réussite en termes de mixité urbaine et fonctionnelle.</p> <p>Saint-François est un bourg qui s'est développé en longueur de part et d'autre de la RN2. Les extensions en amont du bourg se poursuivent sans aucune structuration.</p> <p>Les chemins du Cap, Sévère et Morange présentent un habitat linéaire.</p> <p>Le chemin Sévère présente des</p>	<p>AEP : Raccordement au réseau d'eau potable mais problèmes de ressource et de distribution sur le chemin de Sévère (dépendance de la distribution à un captage problématique, celui de la source Toinette).</p> <p>EU : La ZAC Entrée de ville Sainte-Anne est raccordée au réseau d'assainissement collectif. Le reste est en assainissement autonome. Des raccordements sont envisagés à moyen terme sur Sainte-Anne au niveau du secteur de l'Eglise (à Sainte-Anne le réseau collectif se situe à 400 ml pour le secteur de</p>	<p>SAR : Sainte-Anne, Saint-François, la partie basse du chemin du Cap, le chemin de Morange et une petite extension en amont de Petit Saint-Pierre sont considérés comme une zone préférentielle d'urbanisation. Le SAR ne prévoit pas d'extension sur la partie haute du chemin du Cap. Enfin, le SAR prévoit, sur le chemin Sévère, de maintenir une coupure à l'urbanisation.</p> <p>PPR : des zones d'aléa élevé impactant des secteurs d'habitat à Sainte-Anne, sur le chemin Sévère, sur le secteur d'habitat en aval du chemin du Cap, sur le chemin Morange, sur un lotissement en amont de Petit Saint-Pierre. On trouve également des zones d'aléa modéré principalement sur l'urbanisation littorale de Saint-</p>	<p>Sur Saint-François, les chemins du Cap, Sévère, Morange, il s'agit de lutter contre l'habitat linéaire et le fonctionnement en impasse.</p> <p>Sur le chemin du Cap, il s'agit de revaloriser l'image négative que peut dégager ce site (espace public dégradé, habitat en état moyen, etc.).</p> <p>Sainte-Anne s'est beaucoup développée ces dernières années, il s'agit de structure le développement notamment en proposant un panel d'équipements et de poursuivre les aménagements touristiques.</p> <p>Sur Petit Saint-Pierre, il</p>

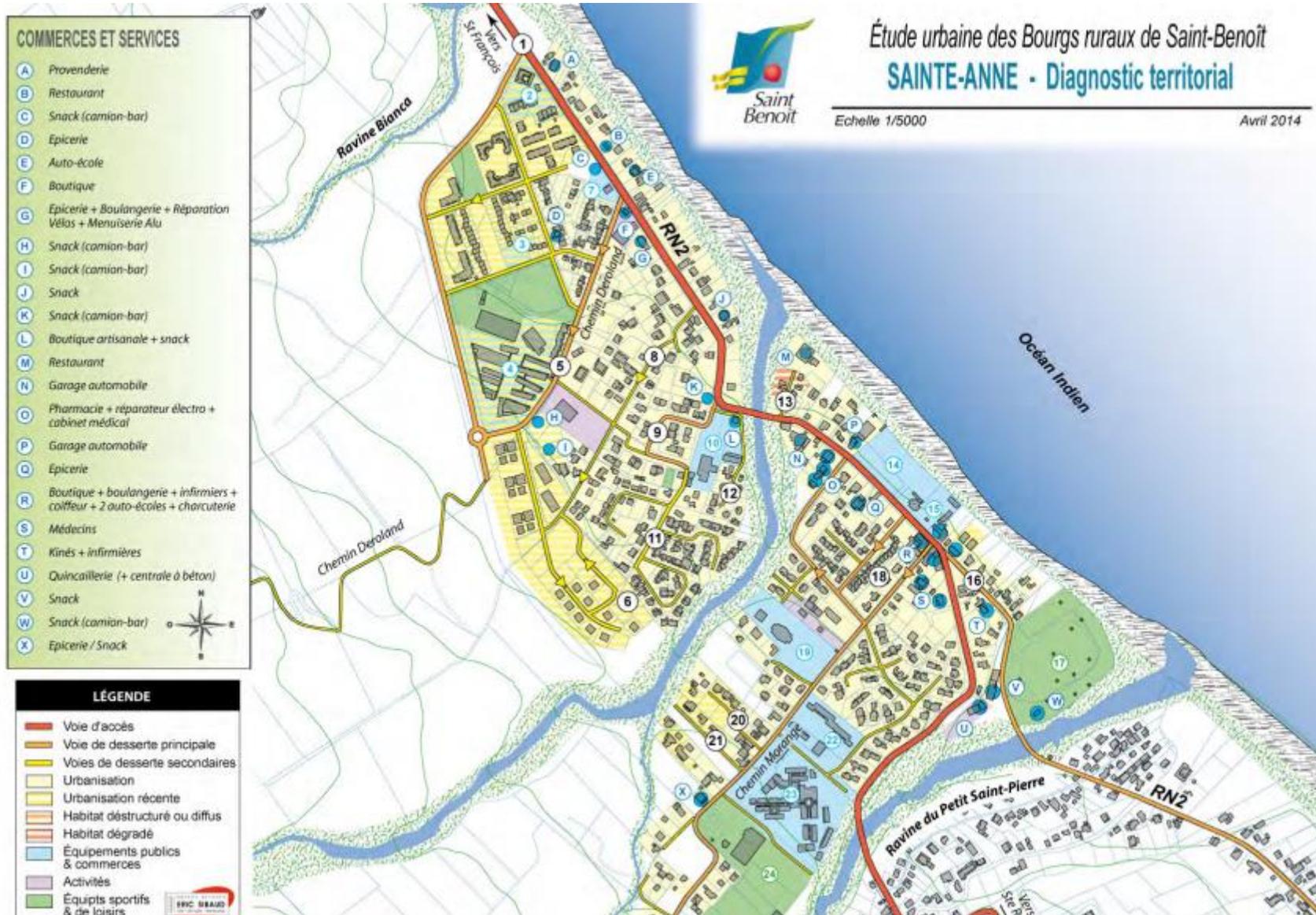


<p>maximale est de R+1.</p> <p>Sur Petit Saint-Pierre, il y a de l'individuel et du collectif avec hauteur maximale de R+1+combles. L'implantation des constructions est en majeure partie en recul par rapport à la voie sauf pour le centre historique de Saint-Anne dont l'implantation se fait à l'alignement de la voie.</p>		<p>lacunes en termes de déplacement et d'équipement puisqu'il n'y a pas de transport scolaire.</p> <p>Le long du chemin de Sainte-Marguerite, c'est plus éparé et on trouve de l'habitat diffus. Cette urbanisation fonctionne le plus souvent en impasse, on est alors face à un problème de maillage des voies secondaires.</p> <p>Petit Saint-Pierre est un bourg ancien, en extension du bourg de Sainte-Anne qui s'est développé en bordure de la RN2 et le long de chemins perpendiculaires en amont et aval. Le quartier a connu une extension récente, de taille importante, en amont, constituée par la juxtaposition de lotissements sociaux et intermédiaires. Il connaît également une densification en arrière de parcelles ou le long d'anciens chemins agricoles.</p> <p>Ainsi sur cet ensemble que constitue Sainte-Anne, on trouve : de l'habitat linéaire, de l'habitat diffus, des extensions récentes déstructurées qui manquent de connexions et un bel exemple de mixité avec la ZAC.</p>	<p>l'Eglise et à 800 ml pour le chemin de Morange) et sur Saint-François.</p>	<p>François, en rive gauche de Sainte-Anne, sur la partie basse du chemin de Morange et autour des voies du Petit Saint-Pierre.</p> <p>Impact du PPR</p> <p>La ravine Bras Maltère est un aléa fort et cela déborde sur certaines habitations. Le haut du chemin Sévère est en aléa fort.</p> <p>La ZAC Sainte-Anne, une partie du bord du littoral à Sainte-Anne et une partie de la rive de la rivière de Sainte-Anne sont en aléa moyen.</p> <p>La ravine Petit Saint-Pierre est en aléa fort et ceci impacte des habitations.</p> <p>Au Sud du gymnase, au niveau du chemin de Morange, une partie des habitations est en aléa moyen.</p>	<p>s'agit de renforcer les infrastructures en amont de la RN2 et revoir les déplacements sur ce secteur.</p> <p>D'une manière générale, il s'agit de définir des limites claires à cette entité en conservant la limite de l'urbanisation à l'Est côté Petit Saint-Pierre, de créer des transversales, des connexions entre les différents quartiers et de sécuriser les accès notamment celui à la sortie du chemin du Cap (la mairie avait la volonté de réaliser un rond-point mais des contraintes environnementales ont fait avorter le projet). Enfin, il faut sécuriser les traversées des ravines.</p>
--	--	--	---	---	--





Source : Etude sur les 11 bourgs



Source : Etude sur les 11 bourgs



Étude urbaine des Bourgs ruraux de Saint-Benoît PETIT-SAINT-PIERRE - Diagnostic territorial

Echelle 1/5000

Avril 2014



Source : Etude sur les 11 bourgs



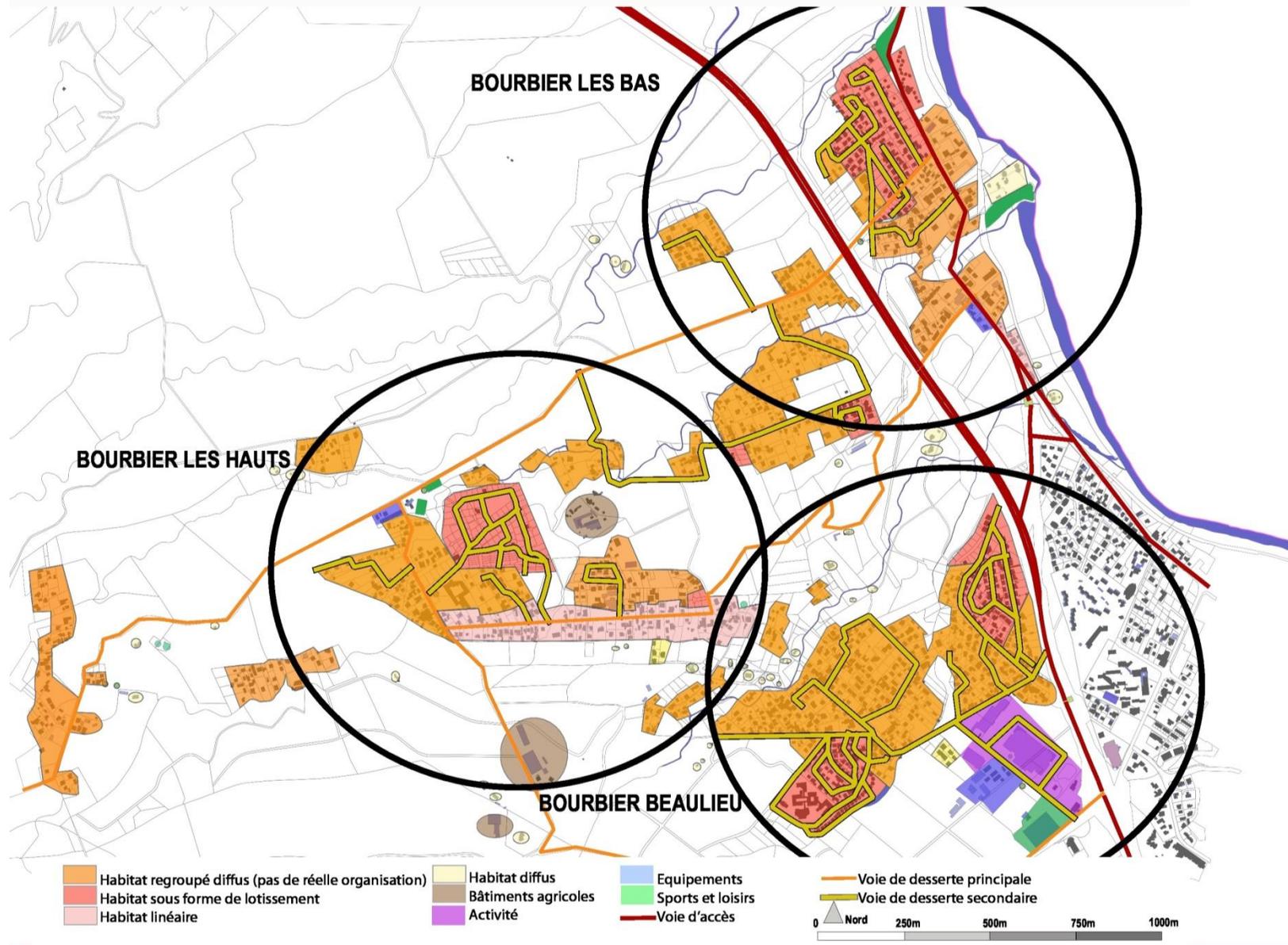
3.2.2 Bourbier-Beaulieu, l'extension du centre

Le bourg se compose de Bourbier les Bas, Bourbier Beaulieu et Bourbier les Hauts.

FORMES URBAINES	FONCTIONNEMENT	RESEAUX	COMPATIBILITE SAR ET PPR	ENJEUX
<p>Le bourg se compose de maisons individuelles notamment des pavillons, de logements groupés et collectifs.</p> <p>L'implantation des constructions est en majeure partie en recul par rapport à la voie.</p> <p>La hauteur maximale est de R+3+attique ce qui peut représenter une forte empreinte visuelle (exemple : opération le Takamaka).</p>	<p>L'accès se fait facilement par la RN2. Cependant, la desserte locale manque de structuration et de connexions.</p> <p>Beauvallon se rapproche Bourbier qui lui-même se confond de plus en plus avec l'urbanisation du centre-ville.</p> <p>Le bourg s'est structuré avec l'ancienne usine sucrière.</p> <p>C'est un bourg qui présente une mixité fonctionnelle : équipements, centres commerciaux, habitat...</p> <p>C'est un bourg marqué par l'habitat diffus et linéaire qui manque de structuration. Néanmoins, les lotissements récents sont plus structurés. C'est un bourg qui a une image positive, agréable à vivre (surtout Bourbier Beaulieu avec le quartier Le Clos Beaulieu). Ainsi, Beaulieu représente à la fois les meilleures terres pour la canne mais également les terrains les plus prisés.</p> <p>Enfin, les espaces verts sont délaissés (parc paysager de Boubier Les rails).</p>	<p>AEP : Raccordement au réseau d'eau potable</p> <p>EU : le bourg est en assainissement autonome pour les ¾. Le reste (Beaulieu, la partie le long de la RN2 à Bourbier les Bas, à l'Ouest de la RN2 vers la Marine et le centre commercial) est en assainissement collectif.</p>	<p>SAR : 60 ha d'extension sont autorisés sur Saint-Benoît.</p> <p>PPR : quelques habitations sont impactées par l'aléa moyen.</p> <p><u>Impact du PPR</u></p> <p><i>PPRL</i> : Sur Bourbier les Bas, une partie du trait de côte est en aléa fort, ce qui impacte certaines constructions.</p>	<p>Mailler les différents secteurs entre eux.</p> <p>Développer l'attrait touristique (poursuivre les aménagements).</p> <p>Densifier, structurer, étendre ? (plusieurs ZAC et opérations plus ou moins récentes ont vu le jour sur ce bourg).</p> <p>Développer le volet économique (projet de la ZA Beaulieu).</p>



Bourbier Beaulieu: Etat des lieux





3.2.3 Beauvallon, Rivière des Roches, un quartier littoral

A l'entrée Nord de l'agglomération, Beauvallon se rapproche de Bourbier qui lui-même se confond de plus en plus avec le centre-ville, reprenant ainsi l'image du vaste espace périurbain qui s'étend de plus en plus sur tout le territoire.

FORMES URBAINES	FONCTIONNEMENT	RESEAUX	COMPATIBILITE SAR ET PPR	ENJEUX
<p>Le bourg se compose de maisons individuelles, de maisons groupées et de collectifs (33).</p> <p>L'implantation des constructions est en majeure partie en recul par rapport à la voie et sur une limite parcellaire.</p> <p>La hauteur maximale est R+1.</p>	<p>L'accès au bourg est facile (RN2 et RN 2002) mais à l'intérieur du quartier, il y a de nombreux fonctionnements en impasse. Le bourg principal est organisé autour de la RN2002 et du chemin de La Paix, puis par des extensions désorganisées ont vu le jour de part et d'autre en profondeur. On trouve également des extensions en amont sous forme de lotissement ou d'habitat linéaire impliquant des problèmes de desserte.</p> <p>Le bourg présente un niveau de commerces et d'équipements approprié à sa taille.</p>	<p>AEP : Raccordement au réseau d'eau potable mais problème de distribution à Furcy Pitou.</p> <p>EU : Le bourg est en assainissement autonome. En effet, le réseau collectif le plus est à environ 1 km (au croisement de la RN2 et de la RD53). L'extension du réseau est envisagée sur Beauvallon à moyen terme.</p>	<p>SAR : pôle d'activité et intensification urbaine, pôle de loisirs (en projet).</p> <p>PPR : présence de zones d'aléa élevé impactant des secteurs habités et la zone AUS.</p> <p>Impact du PPR : les berges de la Rivière des Roches ainsi qu'une partie littorale sont en aléa fort, ce qui impacte certaines constructions.</p>	<p>Densification, structuration, extension et aménagement urbains.</p> <p>Créer le pôle économique du Port Sec.</p> <p>Etendre et rénover le pôle de loisirs en lien avec le littoral.</p> <p>Requalifier les espaces publics.</p>



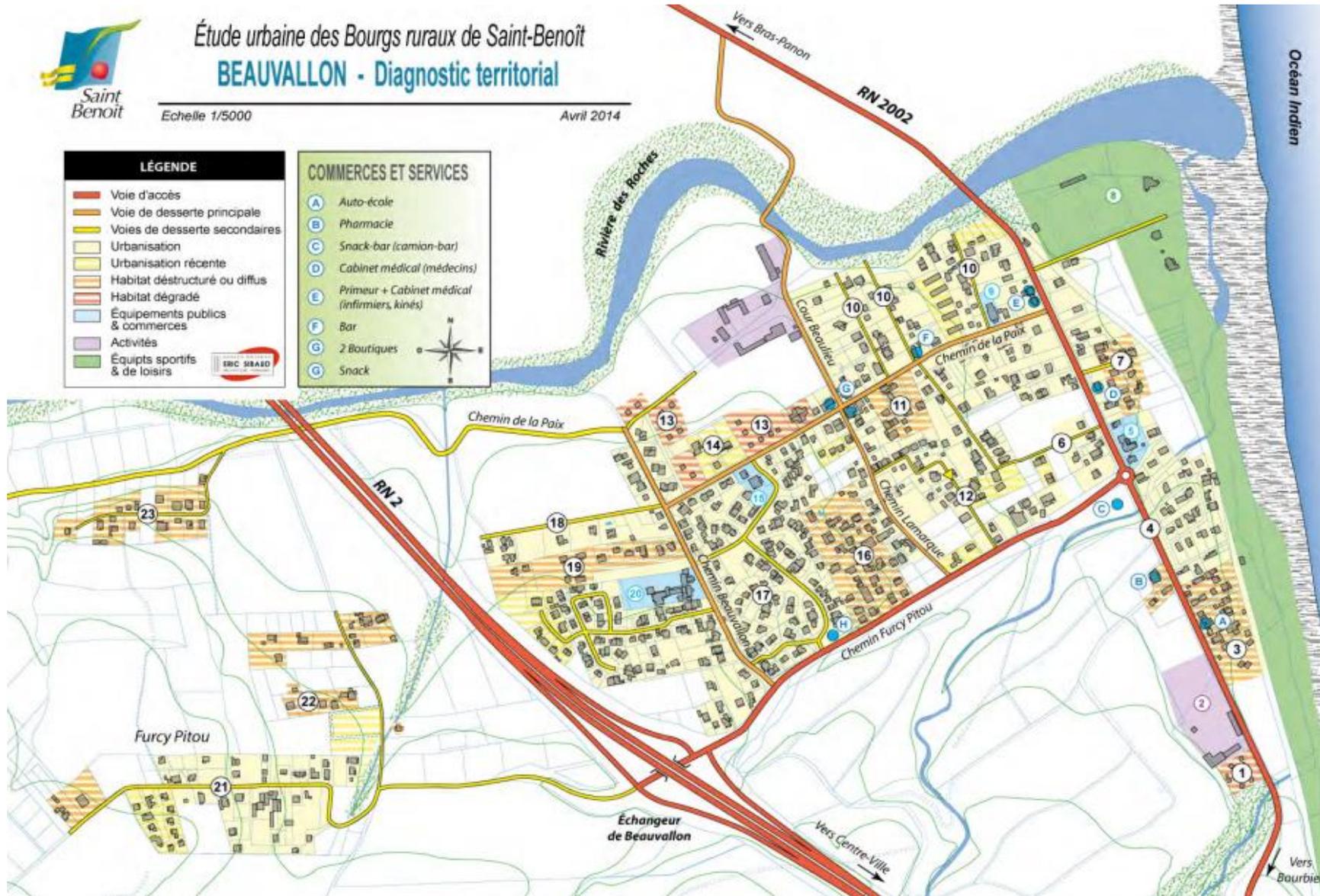
Étude urbaine des Bourgs ruraux de Saint-Benoît BEAUVALLON - Diagnostic territorial

Echelle 1/5000

Avril 2014

LÉGENDE	
	Voie d'accès
	Voie de desserte principale
	Voies de desserte secondaires
	Urbanisation
	Urbanisation récente
	Habitat déstructuré ou diffus
	Habitat dégradé
	Équipements publics & commerces
	Activités
	Équipements sportifs & de loisirs

COMMERCES ET SERVICES	
	Auto-école
	Pharmacie
	Snack-bar (camion-bar)
	Cabinet médical (médecins)
	Primeur + Cabinet médical (infirmiers, kinés)
	Bar
	2 Boutiques
	Snack



Source : Etude sur les 11 bourgs

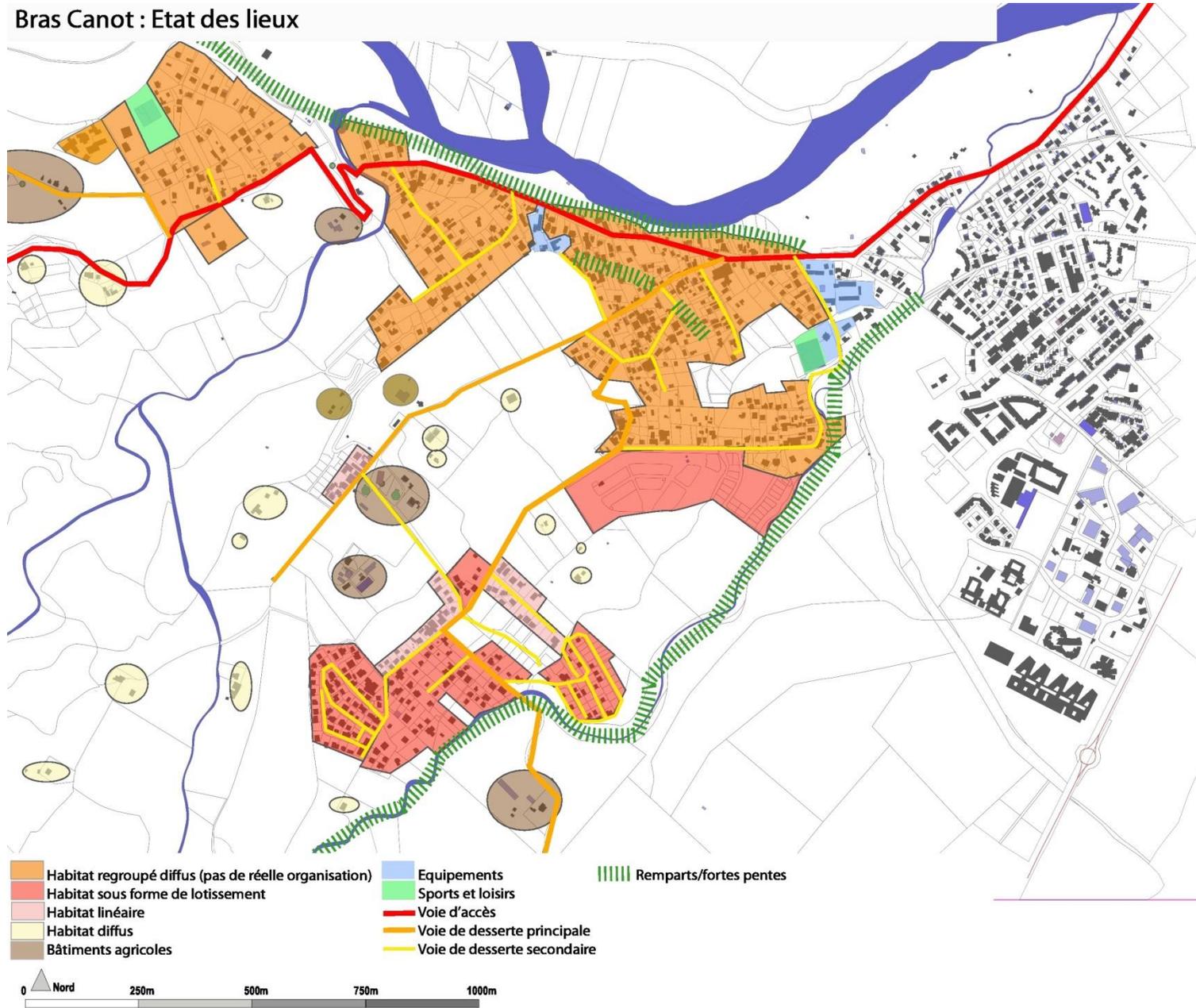


3.2.4 Bras Canot, l'extension du centre en devenir

FORMES URBAINES	FONCTIONNEMENT	RESEAUX	COMPATIBILITE SAR ET PPR	ENJEUX
<p>Le bourg se compose de maisons individuelles (de la case traditionnelle à la villa de standing), de maisons intermédiaires, de maisons en bande et de logements collectifs notamment dans le cadre du PAQ (Programme d'Aménagement des Quartiers).</p> <p>L'implantation des constructions est en majeure partie en recul par rapport à la voie.</p> <p>La hauteur maximale est de R+2+attique pour le collectif et de R+1 pour les autres formes urbaines.</p>	<p>Bras Canot est anciennement implanté à l'écart de la ville. Le quartier est rattrapé peu à peu par le développement du centre-ville de Saint-Benoît avec les réalisations de la ZAC Madeleine et du Pôle de Santé.</p> <p>C'est une urbanisation contiguë à celle du centre-ville.</p> <p>Le bourg se compose d'habitat diffus et linéaire qui fonctionne la plupart du temps en impasse.</p> <p>Le carrefour de la RD54 et du chemin Bras Madeleine est le lieu de vie du quartier (commerces, services) mais il manque de visibilité et connaît un problème de stationnement. Le CASE a été refait à Bras Canot.</p> <p>Ce bourg dispose d'une forte présence du vert.</p>	<p>AEP : Raccordement au réseau d'eau potable.</p> <p>EU : Le bourg est en assainissement autonome, un raccordement au réseau collectif est prévu à moyen terme.</p>	<p>SAR : 60 ha d'extension sont autorisés à Saint-Benoît.</p> <p>PPR : deux zones à risques affectent toute la partie centrale du quartier en bordure de la ravine Bras Castor et de son affluent.</p>	<p>Aménager une centralité urbaine.</p> <p>Définir des limites claires au bourg (notamment grâce au projet de déviation, à la mise en place de franges végétales,...).</p> <p>Poursuivre la structuration urbaine du bourg amorcée avec le PAQ.</p> <p>Moderniser les infrastructures.</p>



Bras Canot : Etat des lieux





3.2.5 La Confiance, un bourg à mettre en valeur

Notons que l'important développement de la zone Bras Canot, Bras Fusil et Bras Madeleine rattrape peu à peu le bourg de La Confiance engendrant un vaste espace périurbain sans réelle centralité ni hiérarchie.

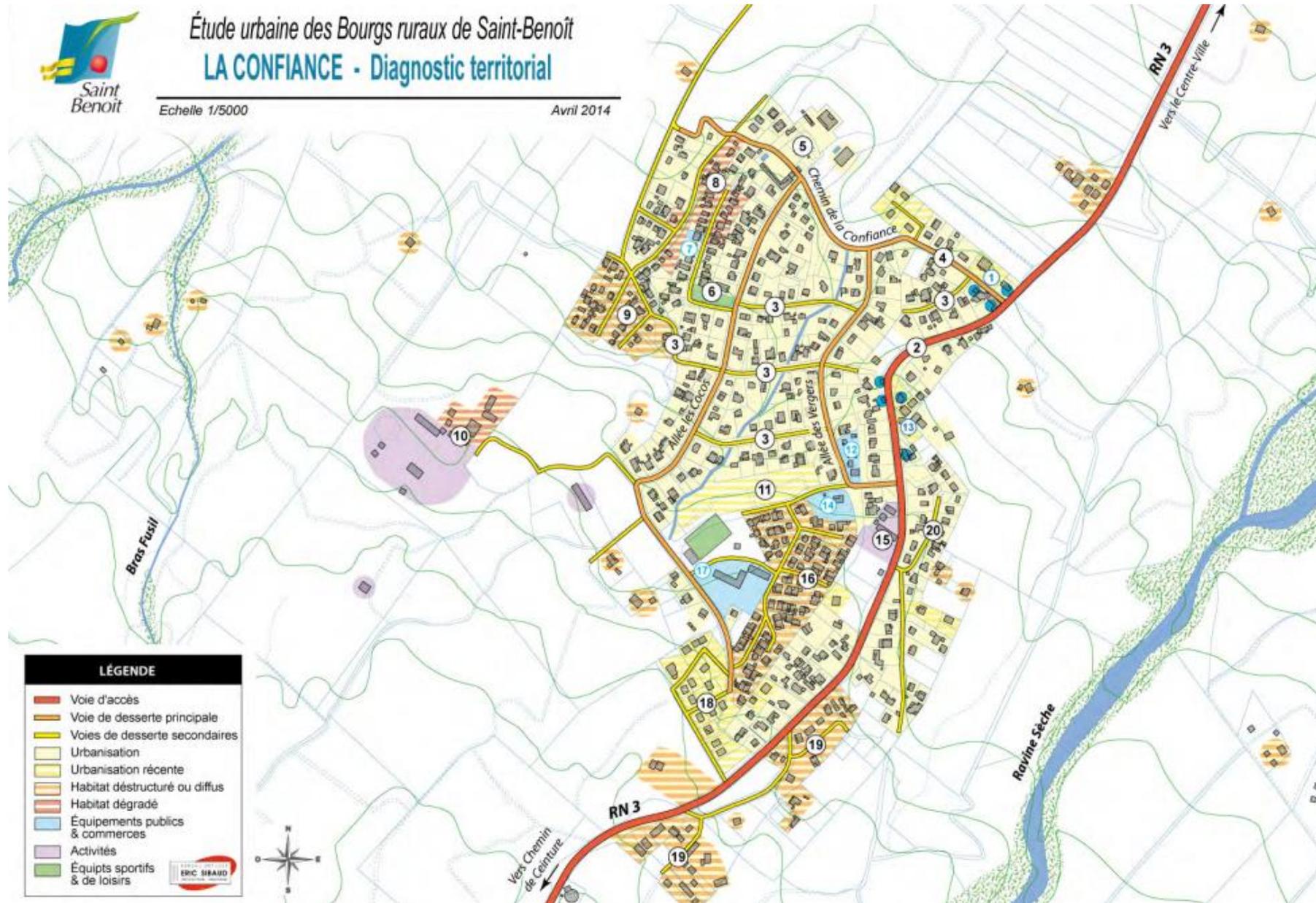
FORMES URBAINES	FONCTIONNEMENT	RESEAUX	COMPATIBILITE SAR ET PPR	ENJEUX
<p>Le bourg se compose de maisons individuelles et de maisons en bande.</p> <p>L'implantation des constructions est en majeure partie en recul par rapport à la voie.</p> <p>La hauteur maximale est R+1.</p>	<p>L'accès est facile par la RN3 mais la desserte au sein du bourg se fait en partie en impasse.</p> <p>Le bourg se compose de la partie basse (image vieillissante) et de la partie haute qui représente les développements du bourg mais avec des problèmes de maillage.</p> <p>La Confiance se compose du bourg résidentiel qui s'est fortement développé de façon structurée dans les années 1960, des extensions récentes qui ont pris la forme de lotissements vers l'amont peu connectés les uns aux autres et de nombreuses poches d'habitat de l'autre côté de la RN3 autour de petites impasses ou directement sur la RN.</p>	<p>AEP : Raccordement au réseau d'eau potable mais problème de ressource dû à un captage problématique (Leconardel).</p> <p>EU : Le bourg est en assainissement autonome mais le réseau collectif est à moins de 1km. La possibilité d'une extension de celui-ci est en réflexion.</p>	<p>SAR : pas de potentiel d'extension.</p> <p>PPR : une zone d'aléa élevé impactant fortement le centre-bourg.</p> <p><u>Impact du PPR</u></p> <p>la ravine qui traverse le bourg est classée en aléa fort et cela touche des habitations de part et d'autre de la ravine.</p>	<p>Encadrer strictement les implantations côté Est de la RN3.</p> <p>Intervenir sur les secteurs dégradés.</p> <p>Requalifier les voies.</p> <p>Profiter de la proximité du Pôle de Santé.</p> <p>S'appuyer sur le Domaine de la Confiance pour développer le tourisme.</p>



Étude urbaine des Bourgs ruraux de Saint-Benoît LA CONFIANCE - Diagnostic territorial

Echelle 1/5000

Avril 2014



Source : Etude sur les 11 bourgs



3.2.6 Abondance, un village à épaissir

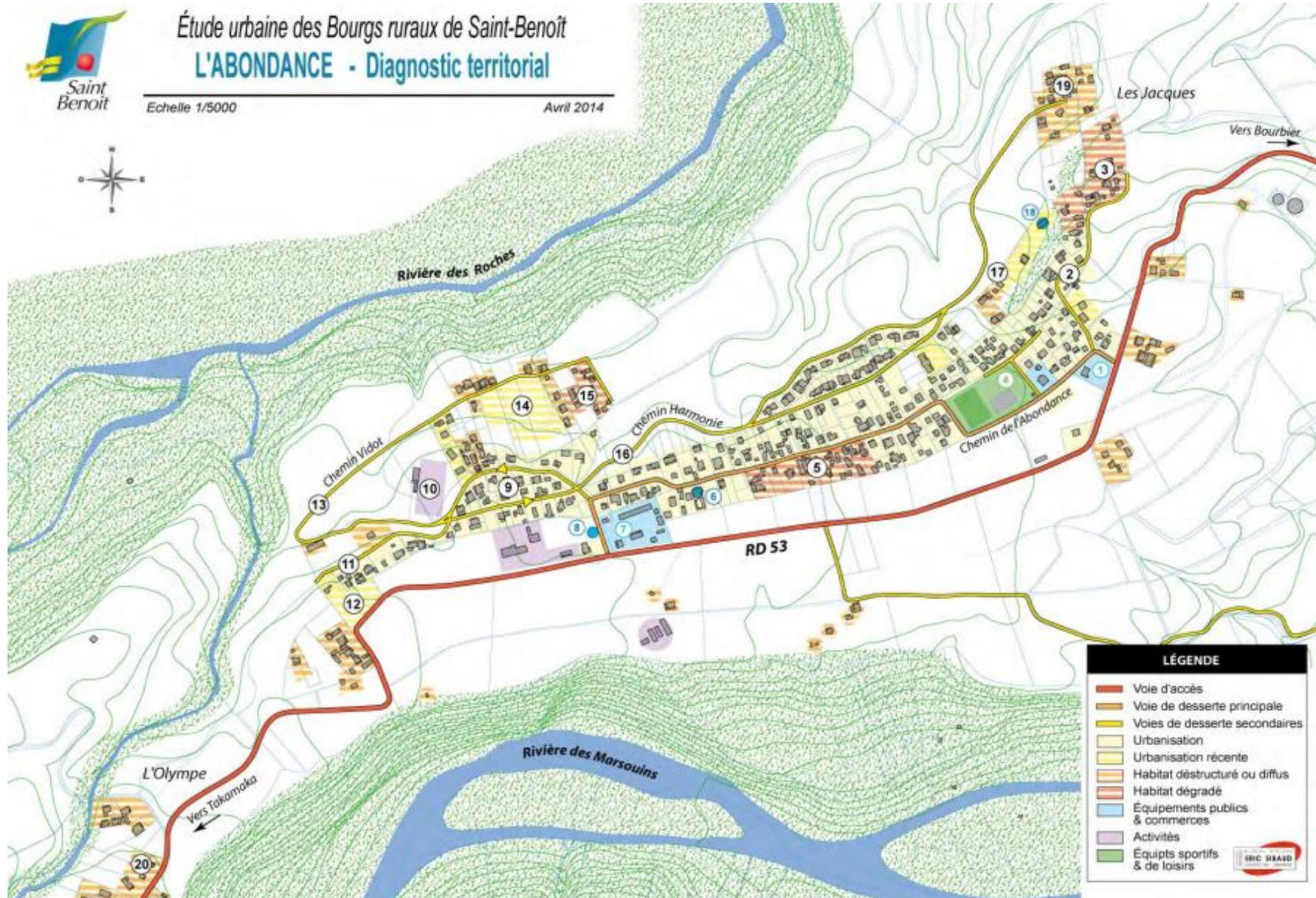
FORMES URBAINES	FONCTIONNEMENT	RESEAUX	COMPATIBILITE SAR ET PPR	ENJEUX
<p>Le bourg se compose de maisons individuelles, de maisons groupées et de collectifs.</p> <p>L'implantation des constructions est en majeure partie en recul par rapport à la voie et sur une limite parcellaire.</p> <p>La hauteur maximale est R+1.</p>	<p>La desserte du bourg se fait par la RD53.</p> <p>Le bourg a connu un développement linéaire le long de la RD avec un fonctionnement en impasse. Des extensions se sont faites vers l'aval (secteur des Jacques) et vers l'amont. On trouve également des poches d'habitat isolé sur les chemins Vidot et Harmonie. Il y a quelques années une RHI a permis d'améliorer l'habitat sur ce bourg, une autre est actuellement en cours.</p> <p>Les espaces verts ont peu à peu disparu.</p> <p>Le seul commerce a du mal à résister.</p> <p>Le transformateur EDF présente un fort impact visuel.</p>	<p>AEP : Raccordement au réseau d'eau potable mais pas de réservoir de stockage et une période de contamination fréquente des captages Grand Bras et Congres.</p> <p>EU : Le bourg est en assainissement autonome, il n'y a pas de raccordement prévu.</p>	<p>SAR : pas de potentiel d'extension.</p> <p>PPR : présence de deux zones d'aléa élevé sur le bourg impactant des secteurs habités.</p>	<p>Requalifier l'entrée du bourg.</p> <p>Lutter contre l'habitat linéaire.</p> <p>Renforcer la centralité du village.</p> <p>Valoriser le potentiel agro-touristique.</p>



Étude urbaine des Bourgs ruraux de Saint-Benoît L'ABONDANCE - Diagnostic territorial

Echelle 1/5000

Avril 2014

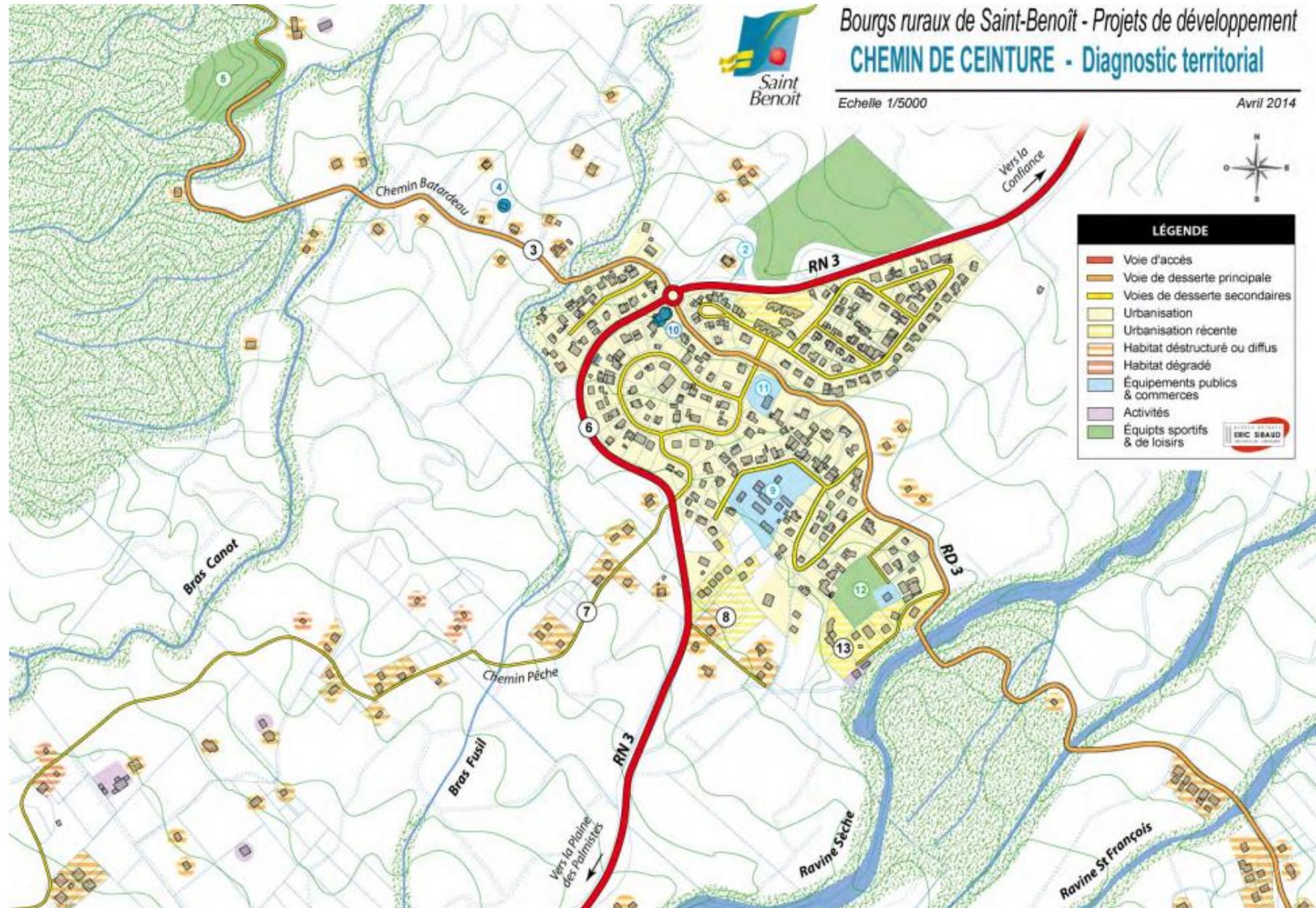


Source : Étude sur les 11 bourgs



3.2.7 Chemin de Ceinture, un bourg à connecter

FORMES URBAINES	FONCTIONNEMENT	RESEAUX	COMPATIBILITE SAR ET PPR	ENJEUX
<p>Le bourg se compose de maisons individuelles, de maisons en bande et de petits collectifs.</p> <p>L'implantation des constructions est en majeure partie en recul par rapport à la voie.</p> <p>La hauteur maximale est R+1.</p>	<p>L'accès est facile par la RN3 et la RD3.</p> <p>Chemin de Ceinture se compose du bourg principal qui s'est développé dans les années 1950-1960 sous la forme de lotissements sociaux mais également d'extensions importantes en aval avec le lotissement Sobépré, de petites extensions récentes peu structurées en amont et à l'Est et d'un important développement de l'habitat diffus le long des chemins Bartardeau et Pêche et le long de la RD3 en direction de Cambourg.</p> <p>Ainsi, les extensions récentes ne sont pas intégrées au bourg (pas de liaisons piétonnes) et l'urbanisation diffuse continue à se développer.</p> <p>Enfin, les espaces verts ne sont pas entretenus comme c'est le cas pour celui de l'oratoire.</p>	<p>AEP : Raccordement au réseau d'eau potable mais problème de ressources et de distribution dû à un captage problématique (Leconardel). Il y a également un problème de distribution le long de la route Hubert Delisle.</p> <p>EU : Le bourg est en assainissement autonome il n'y a pas de raccordement prévu.</p>	<p>SAR : pas de potentiel d'extension.</p> <p>PPR : plusieurs zones d'aléas élevé et modéré dont une impactant fortement un secteur habité.</p>	<p>Structurer la partie amont.</p> <p>Remettre en valeur le potentiel touristique.</p> <p>Maîtriser les implantations en zone agricole (chemins Pêche et Bartardeau).</p> <p>Connecter les différentes parties du bourg.</p>

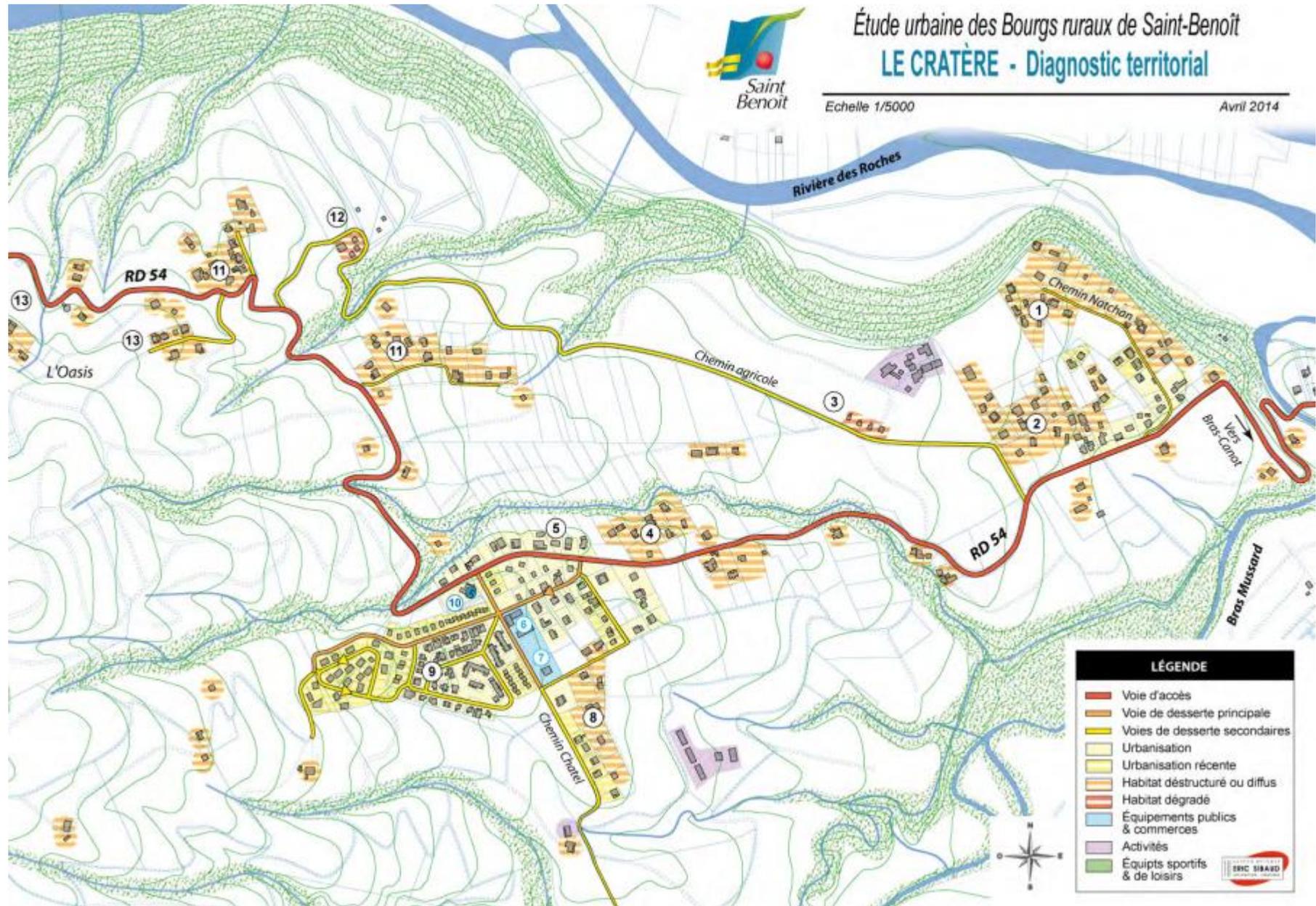




3.2.8 Le Cratère, un développement résidentiel à maîtriser voire à stopper ?

Il est à noter que l'important développement de la zone Bras Canot, Bras Fusil et Bras Madeleine rattrape peu à peu le bourg du Cratère engendrant un vaste espace périurbain sans réelle centralité ni hiérarchie.

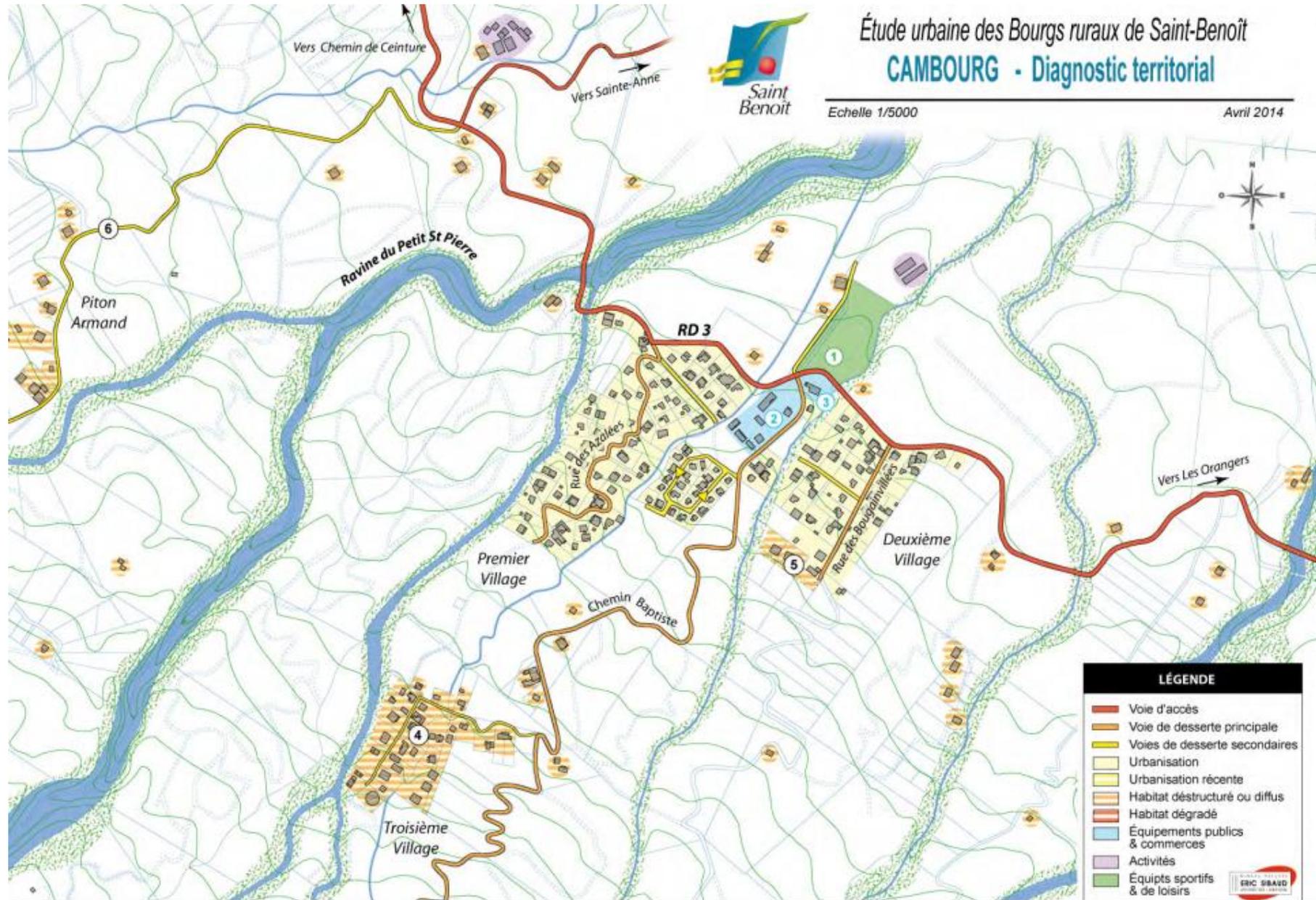
FORMES URBAINES	FONCTIONNEMENT	RESEAUX	COMPATIBILITE SAR ET PPR	ENJEUX
<p>Le bourg se compose de maisons individuelles et d'opérations groupées (dues à la RHI).</p> <p>L'implantation des constructions est en majeure partie en recul par rapport à la voie.</p> <p>La hauteur maximale est R+1.</p>	<p>La desserte du bourg se fait par la RD54.</p> <p>Les extensions urbaines sont mal maîtrisées sur le bourg (le long de chemin Chatel). On recense de l'habitat diffus le long de quelques voies, des poches d'habitat en amont et en aval du bourg, un secteur en plein développement en aval du bourg (chemin Natchan).</p> <p>En termes de fonctionnement, le commerce ne semble pas florissant. Un CASE a été construit.</p>	<p>AEP : Raccordement au réseau d'eau potable mais problème de ressource (dépendance de la distribution au captage problématique de Bras Canot). Sur les Hauts du Cratère, on rencontre des problèmes de distribution.</p> <p>EU : Le bourg est en assainissement autonome, il n'y a pas de raccordement prévu.</p>	<p>SAR : pas de potentiel d'extension.</p> <p>PPR : présence de zones d'aléa élevé impactant les bordures des secteurs habités.</p>	<p>Renforcer la centralité du village.</p> <p>Maîtriser les implantations en zone agricole.</p> <p>Stopper le développement des poches d'habitat diffus.</p> <p>Créer des espaces de vie.</p> <p>Mettre en place un véritable réseau de desserte (voie et réseaux).</p>





3.2.9 Cambourg, entre agriculture et habitat

FORMES URBAINES	FONCTIONNEMENT	RESEAUX	COMPATIBILITE SAR ET PPR	ENJEUX
<p>Le bourg se compose de maisons individuelles.</p> <p>L'implantation des constructions est en majeure partie en recul par rapport à la voie.</p> <p>La hauteur maximale est de R+1 (une habitation est en R+2).</p>	<p>L'accès à Cambourg n'est pas satisfaisant (radiers, inondation) et la desserte au sein du bourg se traduit soit par des impasses soit par de l'étalement linéaire en remontant vers les Hauts.</p> <p>Le bourg se compose de trois villages :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le secteur d'habitat implanté en zone agricole. A l'origine, le bourg est créé en 1957 par le Crédit Agricole Mutuel (bourg à connotation agricole) ; - des extensions à l'arrière du pôle d'équipement (lotissement social Sobépré) ; - une urbanisation diffuse sur les chemins Baptiste, Piton Armand et en aval de la RD3. <p>En termes d'équipements, la seule boutique est fermée.</p>	<p>AEP : Raccordement au réseau d'eau potable mais problème de ressources et de distribution dû à un captage problématique (Leconardel). Il y a également un problème de distribution le long de la route Hubert Delisle.</p> <p>EU : Le bourg est en assainissement autonome, il n'y a pas de raccordement prévu.</p>	<p>SAR : pas de potentiel d'extension.</p> <p>PPR : des zones d'aléa élevé impactant des secteurs d'habitat et une zone d'aléa modéré dont le problème d'évacuation des eaux pluviales est en partie réglé.</p> <p><u>Impact du PPR</u></p> <p>le lotissement au Sud de l'école est classé en aléa moyen.</p>	<p>Arrêter les implantations dans la zone agricole.</p> <p>Arrêter le mitage sur les Hauts.</p> <p>Améliorer la qualité de l'école (accès).</p> <p>Sécuriser les liaisons piétonnes sur le bourg notamment pour rejoindre l'école.</p> <p>Favoriser les projets agro-touristiques sur la RD3 avec l'implantation de kiosques pour mettre en valeur les produits agricoles.</p>





3.2.10 Les Orangers-Les Chicots, un bourg à reconstituer

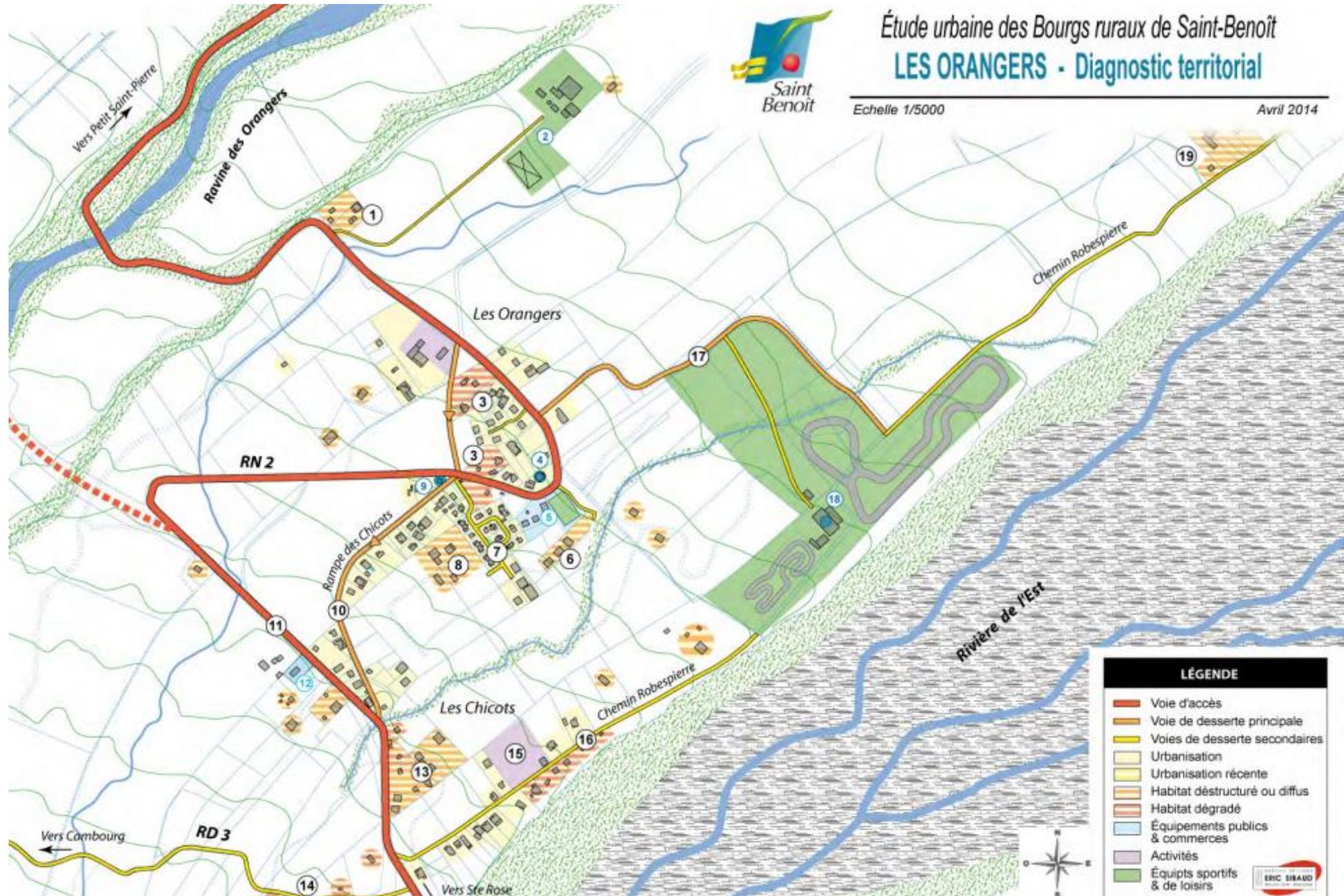
FORMES URBAINES	FONCTIONNEMENT	RESEAUX	COMPATIBILITE SAR ET PPR	ENJEUX
<p>Le bourg se compose de maisons individuelles, on trouve quelques logements groupés.</p> <p>L'implantation des constructions est en majeure partie en recul par rapport à la voie.</p> <p>La hauteur maximale est de R+1.</p>	<p>L'accès se fait facilement par la RN2.</p> <p>Les Orangers-Les Chicots est le seul bourg à conserver son isolement. Il se caractérise par petit bourg linéaire composé de plusieurs poches d'habitat le long de la RN2. Le bourg a connu des extensions plus récentes avec le lotissement social Sobépré et de l'habitat diffus sur le chemin Robespierre.</p> <p>C'est un bourg désarticulé avec les implantations déstructurées.</p> <p>En terme d'équipement, il n'y a pas de connexion avec le circuit automobile.</p>	<p>AEP : Raccordement au réseau d'eau potable mais problème de ressources et de distribution dû à un captage problématique (Leconardel). Le bourg connaît également des problèmes pendant les périodes d'étiage.</p> <p>EU : Le bourg est en assainissement autonome, pas de raccordement prévu.</p>	<p>SAR : pas de potentiel d'extension</p> <p>PPR : des zones d'aléas élevé impactant peu l'urbanisation.</p>	<p>Le réaménagement du bourg doit se faire de pair avec le projet de déviation de la RN2. A ce titre, la traversée de bourg pourrait être réaménagée et le secteur des Chicots pourrait être maillé. Il s'agit également de rendre le bourg vivant.</p> <p>Pour le reste, il s'agit de maîtriser les implantations en zone agricole notamment sur le chemin Robespierre.</p> <p>La mairie a demandé à l'entreprise Lafarge de proposer un trajet qu'emprunteraient les camions pour se rendre à la carrière en vue de sécuriser les abords de l'école à la carrière en vue de sécuriser les abords de l'école et de pouvoir requalifier le bourg des Orangers le tout en lien avec la requalification de la RN.</p> <p>Enfin, un des enjeux touche l'éradication de l'habitat insalubre.</p> <p>Ce bourg a également un potentiel agro-touristique à mettre en valeur.</p>



Étude urbaine des Bourgs ruraux de Saint-Benoît LES ORANGERS - Diagnostic territorial

Echelle 1/5000

Avril 2014



LÉGENDE	
	Voie d'accès
	Voie de desserte principale
	Voies de desserte secondaires
	Urbanisation
	Urbanisation récente
	Habitat déstructuré ou diffus
	Habitat dégradé
	Équipements publics & commerces
	Activités
	Équips sportifs & de loisirs

Source : Etude sur les 11 bourgs

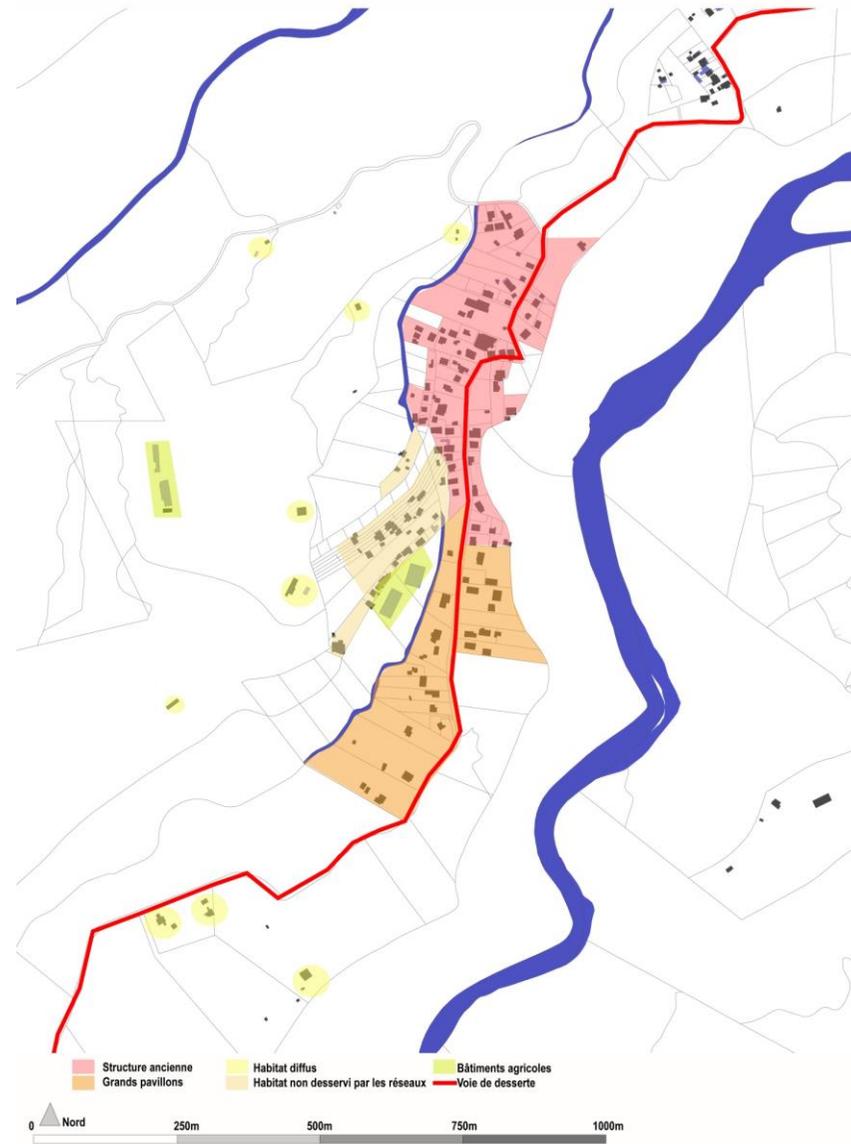


3.2.11 Olympe, un mitage à stopper

FORMES URBAINES	FONCTIONNEMENT	RESEAUX	COMPATIBILITE SAR ET PPR	ENJEUX
<p>Le bourg se compose de maisons individuelles.</p> <p>L'implantation des constructions est en majeure partie en recul par rapport à la voie.</p> <p>La hauteur maximale est R+1 mais de nombreuses villas sont de plain-pied.</p>	<p>La desserte du bourg se fait par la RD53.</p> <p>Olympe se situe à l'écart, au milieu des terres agricoles, déconnecté du bourg d'Abondance.</p> <p>On retrouve l'implantation de maisons en lanière (habitat linéaire de part et d'autre de la RD53). Les villas se sont implantées de façon anarchique (2/3 des villas sont des constructions récentes).</p>	<p>AEP : Raccordement au réseau d'eau potable mais problème de distribution et une période de contamination fréquente des captages Grand Bras et Congres.</p> <p>EU : Le bourg est en assainissement autonome, il n'y a pas de raccordement prévu.</p>	<p>SAR : pas de potentiel d'extension.</p> <p>PPR : peu d'habitations débordent dans les zones d'aléa élevé. Toutefois, 21 familles doivent traverser une ravine en zone rouge pour rejoindre leurs cases.</p> <p><u>Impact du PPR</u></p> <p>le bourg est coincé de part et d'autre dans un aléa élevé voire très élevé pour la rive de la Rivière des Marsouins, ce qui impacte des habitations et un développement potentiel de ce bourg.</p>	<p>Gérer l'illégal.</p> <p>Maîtriser les implantations en zone agricole.</p> <p>Créer une connexion urbaine avec Abondance ?</p> <p>Contenir l'urbanisation.</p>



OLYMPE : Etat des lieux





Zoom sur les réseaux d'assainissement

Taux de collecte par zone actuellement desservies par un réseau d'assainissement collectif (données fin 2015):

	Nombre d'abonnés	Nombre connecté Ass	Taux de collecte
BV1	704	135	19,2%
BV1bis	305	27	8,9%
BV1ter	49	44	89,8%
BV2	169	96	56,8%
BV3	941	62	6,6%
BV4	1935	1400	72,4%
BV5	2758	2212	80,2%
BV6	1701	1418	83,4%
BV7	724	171	23,6%
BV7 bis	225	13	5,8%
B8	531	53	10,0%
B9	474	192	40,5%
B10	35	0	0,0%
B11	230	7	3,0%
B11bis	373	35	9,4%
B12	434	110	25,3%
B12bis	291	234	80,4%
B13	813	140	17,2%
B14	306	67	21,9%
B15	203	4	2,0%
B16	90	25	27,8%
Non classé	1434	97	-
Somme	14725	6445	43,8%

A l'échelle du territoire communal, le taux collecte au réseau d'assainissement collectif ou semi collectif est de 43,8%.



Les taux de collecte les plus importants sont atteints au niveau des bassins de collecte suivants :

- Le BV1 ter qui correspond au nouveau quartier situé à Bourbier les Haut dont les effluents sont collectés par le PR Maingard,
- Le BV4, qui correspond à la rive gauche du centre ville de Saint Benoît avec un taux de collecte d'environ 72%,
- Le BV5, qui correspond à la rive droite du centre ville de Saint Benoît avec un taux de collecte d'environ 80%,
- Le BV6, qui représente le secteur Bras Madeleine et Bras Fusil avec un taux de collecte d'environ 83%
- Le BV 12 bis qui correspond à l'entrée du centre ville de Saint Anne.

Sur les zones desservies par un réseau de collecte, le taux de raccordement est de 68,9%

Au total, sur l'ensemble de la commune, le nombre d'abonnés desservis par le réseau d'assainissement non soumis à la taxe d'assainissement est d'environ **620**. Un des objectifs primaires de la commune est de réduire au maximum ce nombre d'abonnés raccordables non raccordés afin de passer à un taux de raccordement proche de 80%.

Ensuite des travaux de densification du réseau doivent être menés afin de permettre une meilleure collecte et augmenter le taux de collecte sur la commune. Un programme de densification a été présenté à la commune (cf. tableau ci-contre).

BV	Priorité	Nom	Longueur (ml)	Diamètre canalisation	Montant des travaux (€HT)	Nb abonné	Ratio coût / abonné
BV 4	1	Rue du Poivre	100	200 PVC	91 800	14	6557
	2	Rue Pignolet	270	200 PVC	234 900	27	8700
	3	Rue Montfleury	155	200 PVC	133 050	14	9504
	4	Rue Antoine Chauvet	300	200 PVC	256 200	26	9854
	5	Lot Oree	285	200 PVC	238 950	21	11379
	6	Rue Raymond Barre	80	200 PVC	66 000	5	13200
	7	Rue Philibert	120	200 PVC	98 400	7	14057
	8	Rue Andre Duchemann 1	165	200 PVC	134 550	9	14950
	9	Rue de l'Eglise	25	200 PVC	19 950	1	19950
	10	Rue du Canal	200	200 PVC	157 200	6	26200
BV 5	1	Ruelle voisin	90	200 PVC	84 300	14	6021
	2	Rue Vellin	100	200 PVC	85 800	9	9533
	3	Rue de la Mairie	200	200 PVC	170 400	17	10024
	4	Rue Labourdonnais	100	200 PVC	84 600	8	10575
	5	Rue Caserne Mercher Gonthier	260	200 PVC	219 000	20	10950
	6	Rue des Vacoas	210	200 PVC	176 700	16	11044
	7	Lot Cotur	665	200 PVC	558 750	50	11175
	8	Lotissement Eveche 1	500	200 PVC	419 400	37	11335
	9	Rue de la Marine	225	200 PVC	185 550	14	13254
	10	Rue Francoise Chatelain	95	200 PVC	77 250	5	15450
	11	Rue Andre Savary	100	200 PVC	81 000	5	16200
	12	Rue Lucien Duchemann	105	200 PVC	84 750	5	16950
	13	Cite Denis Robert	100	200 PVC	79 800	4	19950
	14	Rue Gonthier2	55	200 PVC	43 650	2	21825
BV 6	1	Rue Sarda Garriga	857	200 PVC	732 750	75	9770
	3	Chemin Beaufonds	242	200 PVC	199 500	15	13300
	2	Lotissement Tomi	370	200 PVC	294 300	14	21021
BV11	1	RN2	488	200 PVC	436 800	59	7403
Somme			6 462	-	5 445 300	499	-



Ce programme, qui représente un investissement financier proche de 5400 k€HT permettrait de raccorder 500 abonnés supplémentaires.

Enfin, un programme d'extension de réseau sur des zones actuellement non desservies sur Petit Saint Pierre et Sainte Anne est à l'étude. Il permettrait de raccorder environ 805 abonnés supplémentaires.

Si l'ensemble de ces travaux sont réalisés, le taux de collecte serait d'environ 57%.

Le taux de saturation de la STEP est faible actuellement mais il dépend des valeurs de dimensionnement qui ont été retenues lors de la construction de la station. Le dimensionnement a dû être basé sur le nombre d'abonnés actuellement raccordés au système et en prenant en compte des hypothèses de raccordements supplémentaires liées à des travaux d'extension de réseau, mais également à des évolutions démographiques sur des zones desservies qui n'ont peut-être pas été dans la réalité d'une ampleur aussi importante qu'envisagée.

Zoom sur les réseaux d'assainissement

Le SDEP de la commune de Saint-Benoît date de 2008.

La CIREST sera compétente sur ces domaines à partir du 1er janvier 2020. Concernant la gestion et le traitement de l'eau pluviale, la CIREST prévoit de réaliser un schéma directeur de gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'intercommunalité au 1er semestre 2020. Ce schéma directeur permettra notamment d'établir le diagnostic complet des ouvrages présents sur le territoire et dégager les orientations de gestion les plus adaptées au contexte local.

Etat actuel des réflexions : Afin de laisser le temps nécessaire à la définition des ouvrages inclus dans cette compétence eaux pluviales pour la CIREST, il est proposé d'un commun accord avec l'ensemble des communes de considérer l'ensemble des ouvrages communaux comme strictement affectés à la voirie pour les deux premières années (2020 et 2021) et permettre ainsi un entretien de ces ouvrages par la commune.



3.3 L'ARCHITECTURE HIER, AUJOURD'HUI ET DEMAIN (CF. 350 ANS D'ARCHITECTURE A L'ILE DE LA REUNION, CAUE)

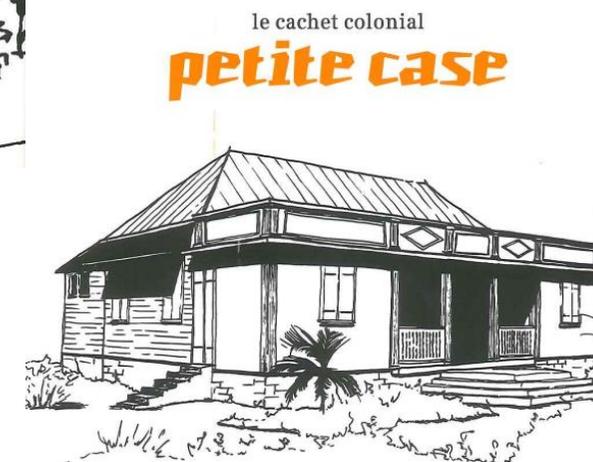
Des modèles architecturaux ont été abandonnés, d'autres ont perduré. Des éléments d'architecture ont été adaptés au climat et à la vie sociale de l'île. La case créole d'aujourd'hui est ainsi le fruit d'une évolution en constante progression.

3.3.1 L'architecture traditionnelle

La maison modeste apparaît au milieu du XIX^{ème} siècle. C'est une maison de petites dimensions issue de la paillote à 4 pans. Elle est dotée d'une façade et d'un plan simples, sobres et généralement symétriques. Elle est très commune autant dans les Hauts que dans les Bas à Saint-Benoît, étant facile à construire et résistante aux cyclones. Elles sont alignées permettant une dépression intérieure et une ventilation correcte notamment par l'absence de couloir et de cloison jusqu'au toit.

Au milieu du XX^{ème} siècle, apparaît la petite case. C'est une mise en scène de la maison modeste à laquelle on a ajouté une façade décorée à la manière des maisons de notables mais avec des motifs géométriques simples comme le losange ou l'étoile. Cette façade écran est plaquée sur la maison et permet de l'agrandir avec une petite varangue.

De manière moins générale, on peut retrouver sur le territoire de Saint-Benoît, le modèle architectural de la maison de notable du XIX^{ème} siècle ou des demeures néoclassiques. Les éléments d'ornementation prédominent et permettent aux artisans de créer des compositions variées. Naissent des modèles d'impostes au-dessus des portes et fenêtres et des lambrequins.



3.3.2 L'arrivée du béton et des cases en l'air

Après la reconstruction d'après-guerre (IWW et IIWW), les architectes bâtissent à un rythme effréné. On reproduit les mêmes modèles, à quelques variantes près, et rares sont ceux qui portent la réflexion au niveau du territoire. Néanmoins, l'arrivée du béton est perçue comme une révolution apportant confort, hygiène et bien-être.

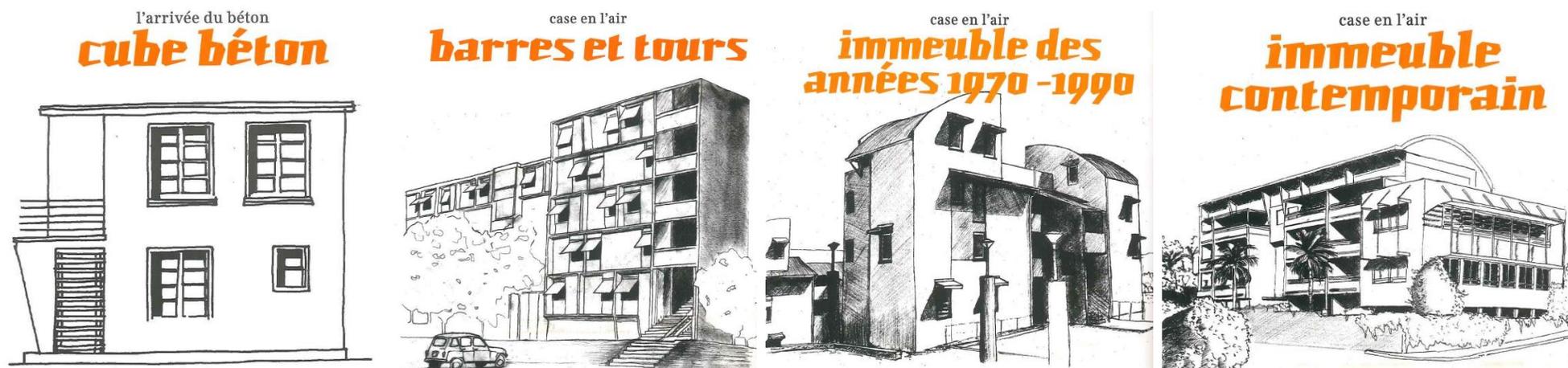
Le cube béton fut créé après la IWW et la départementalisation de 1946, et après le cyclone dévastateur de 1948 qui avait soufflé bon nombre de toits. Cette habitation moderne des années 1950-1960 est réalisée par un architecte. Elle se veut simple et rigoureuse. Elle est le symbole de l'appartenance à la France et l'expression de l'ascension sociale. Ainsi, pendant



les années 50, le besoin de construire en dur, « la durcification » se fait sentir (notamment après le traumatisme du cyclone de 1948). Cela s'accompagne d'une métropolisation des vecteurs culturelles et sociales. On assiste à une forte croissance démographique et à une rupture radicale des modes de vie et des modes d'habiter. Un certain nombre d'immeubles vont être réalisés. On retrouve des détails significatifs comme des avancées de balcon, des fentes de lumière, des impluvium, des courbes en béton.

En effet, sur les mêmes modèles qu'en métropole, de grands ensembles de barres et de tours sont créés pour répondre à l'insalubrité et à la démographie galopante d'après-guerre. Si les premières tours apparaissent dans les années 50, une deuxième génération voit le jour dans les années 1970-1990. Le développement de ces immeubles est dû à une aide financière massive de l'Etat. Ce sont essentiellement des logements collectifs LLS (Logement Locatif Social) et LLTS (Logement Locatif Très Social). Des architectes cherchent à adapter ces logements au climat avec des ventilations traversantes, des protections solaires, voire des terrasses faisant office de varangue.

Aujourd'hui, on croise, en tant que case en l'air, davantage d'immeuble contemporain. Ce sont des immeubles adaptés au climat et à l'évolution de la société. Il emploie des matériaux et des savoir-faire contemporains qui s'affranchissent des formes traditionnelles, tout en reprenant des qualités des constructions anciennes.

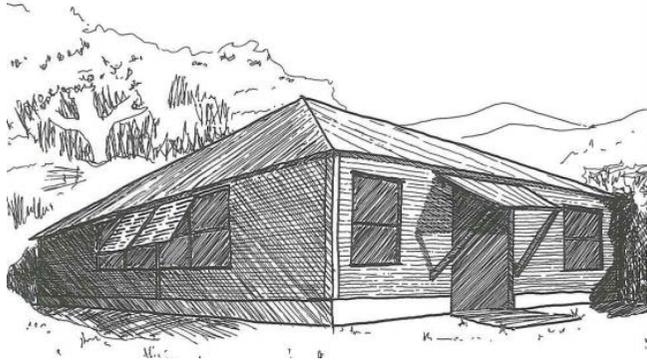


3.3.3 La standardisation et les modèles

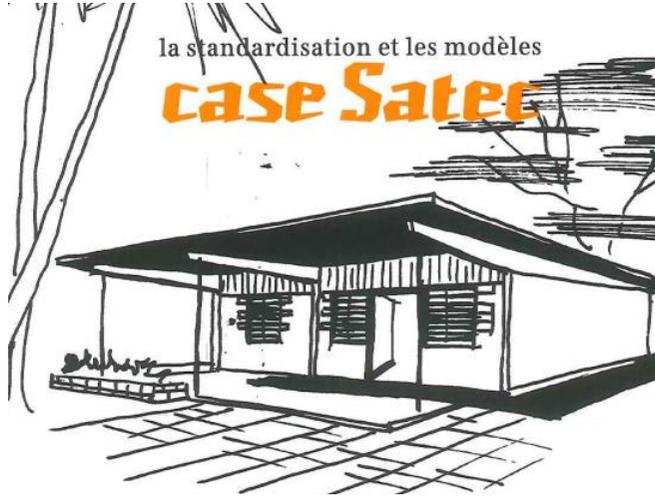
Au début des années 2000, apparaissent des maisons types et standardisées. C'est le cas de la case Tomi. A l'époque, M. Tomi est le principal constructeur sur l'île. Une contribution en nature de destinataire est demandée : 15m³ de moellons. Son slogan est le suivant : « Offrez-vous une case pour un remboursement mensuel équivalent au prix de trois œufs par jour ». C'est une maison modeste économique, en rez-de-chaussée, avec un toit à 4 pans et une ossature en bois fabriquée en usine. Au même moment, la case Staec voit le jour. Elle doit son nom à la Société d'Aide Technique et de Coopération créée en 1961. C'est une maison en rez-de-chaussée, avec une toiture terrasse inclinée, réalisée en béton. Cette habitation standardisée est peu adaptée au climat tropical malgré sa varangue car dans les Bas la chaleur du toit et des murs est restituée la nuit et dans les Hauts l'humidité s'y condense. Par contre, elle est sécurisante en période cyclonique. Dans la même veine, la case Bourbon Bois succède à la case Tomi. Son principe constructif en poteaux bois, autorise un remplissage des murs extérieurs en bois ou en blocs américains (parpaings denses utilisés non-enduits). Sa flexibilité et son évolutivité en font une habitation toujours appréciée, qui permet de l'adapter sur tous les terrains et pour tout type de famille et de milieu social.



la standardisation et les modèles
case Tomi

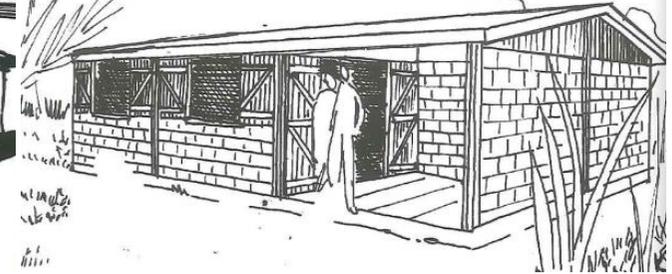


la standardisation et les modèles
case Satec



la standardisation et les modèles

case Bourbon Bois



3.3.4 Quelle architecture pour demain sur Saint-Benoît ?

Les cases à terre ont tendance à l'être de moins en moins soit par construction de 2 niveaux dès l'origine, soit par adjonction d'un étage. Les cases en l'air ont la tendance inverse, c'est-à-dire de ne pas être trop hautes pour garder une taille humaine.

Depuis le début des années 2000, apparaît l'habitat semi collectif qui est constitué de logements individualisés, accolés, en bande ou deux par deux, en ligne ou décalés. Ces logements avec jardinnet ont chacun leur propre accès et se composent d'un rez-de-chaussée et d'un étage.

case à terre

habitat semi collectif





Bourbier Beaulieu - Cambourg



Centre – Beaulieu – ZAC Sainte Anne



Cambourg - Centre



2. ...QUI S'EST RENFORCE AU FIL DES ANNEES

2.1 UN ACCROISSEMENT DE LA TACHE URBAINE DE PRES D'UN PEU MOINS DE 32% DEPUIS 1997

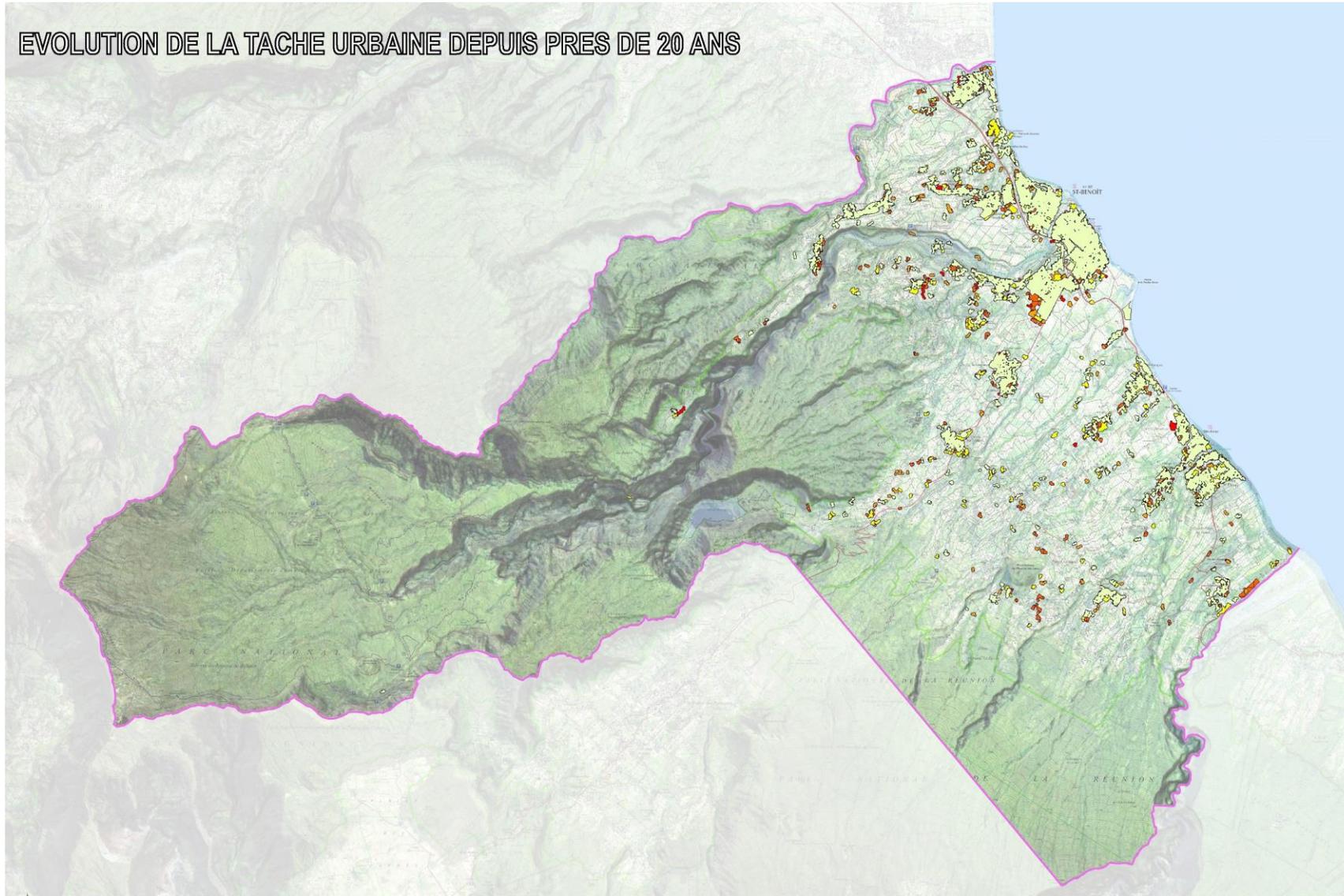
La morphologie actuelle de la Ville de Saint-Benoît est marquée par plusieurs phénomènes :

- **L'activité agricole** : Saint-Benoît s'est développée autour de l'Eglise de la paroisse des Bénédictins fondée en 1730, depuis le développement s'est fait majoritairement autour des exploitations agricoles. En effet, le passage de grandes cultures à de plus petites et l'installation des exploitants près de ravines ou de points d'eau ont façonné la Ville de Saint-Benoît avec l'apparition d'écarts. De manière générale, la présence de l'eau est un élément important dans la création de regroupement de bâti voire de bourgs sur le territoire de Saint-Benoît.
- **La desserte du territoire** : L'apparition du chemin de fer a conditionné le développement de Saint-Benoît et a permis de désenclaver la commune. Dans les années 1960, sont créées l'avenue Jean-Jaurès et la RN3. Le centre-ville se développe ainsi à l'Est de la RN3 en continuité du quartier Beaufonds.
- **L'évolution démographique** : Entre les années 1990 et 2000, Saint-Benoît connaît un boom démographique en dénombant une hausse d'environ 5 400 habitants. Cet afflux de population a engendré une extension de la Ville de manière importante.
- **Les catastrophes naturelles** : C'est en 1950 qu'a eu lieu un incendie qui a détruit en quasi-totalité le centre-ville. Il fut reconstruit autour de la rivière des Marsouins imprégné des conceptions urbaines des années 1960.

Au fil des années, l'urbanisation de Saint-Benoît s'est étalée entraînant des conséquences en termes de déplacements, d'extensions des réseaux, d'atteintes aux espaces naturels et agricoles. Ainsi, entre 1997 et 2008, la tache urbaine de Saint-Benoît s'est étendue de 269 hectares (+31,91%), principalement sur des terres agricoles. En effet, sur les 22 969 hectares du territoire communal, 704 hectares sont déjà bâtis en 1997.



EVOLUTION DE LA TACHE URBAINE DEPUIS PRES DE 20 ANS



- | | |
|--|--|
|  TACHE URBAINE 1997 |  TACHE URBAINE 2006 |
|  TACHE URBAINE 2003 |  TACHE URBAINE 2012 |
|  TACHE URBAINE 2006 |  TACHE URBAINE 2013 |

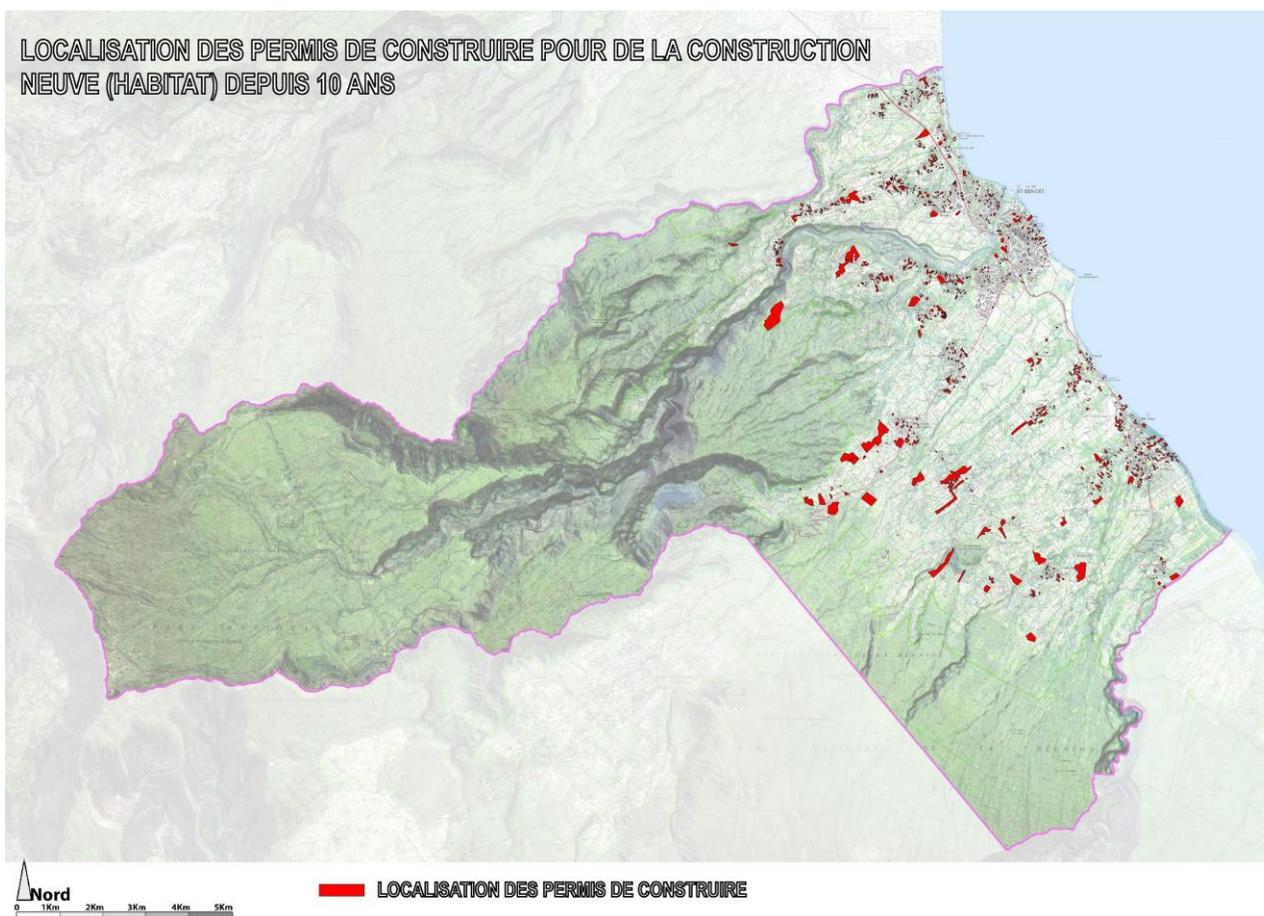


2.1 PRES DE 260 HA D'ESPACES NATURELS ET AGRICOLES CONSOMMES CES DIX DERNIERES ANNEES

En l'espace de 10 ans (2004-2013), ce sont environ 260 ha qui ont été consommés. Les zones qui ont connu une forte expansion se situent le long du chemin de ceinture, à Bras Canot, à Abondance mais également dans les centralités majeures : le centre-ville, Sainte Anne et Beauvallon Rivières des Roches.

Saint-Benoît	44,79
Rivière des Roches	23,18
Abondance	0
Bourbier les Bas	0
Bourbier les Hauts	2,5
Bourbier Beaulieu	2,57
Bras Fusil	13,32
Beaufonds	0
La Confiance / Chemin de Ceinture	3,22
Bras Canot / Le Cratère	0
Sainte-Anne	33,81
Chemin du Cap	10,38
Sainte-Anne	13,29
Petit Saint-Pierre	5,57
Cambourg	4,57
Total	78,6

Ce qu'il reste à construire au sein des zones AU du PLU actuel (en ha)

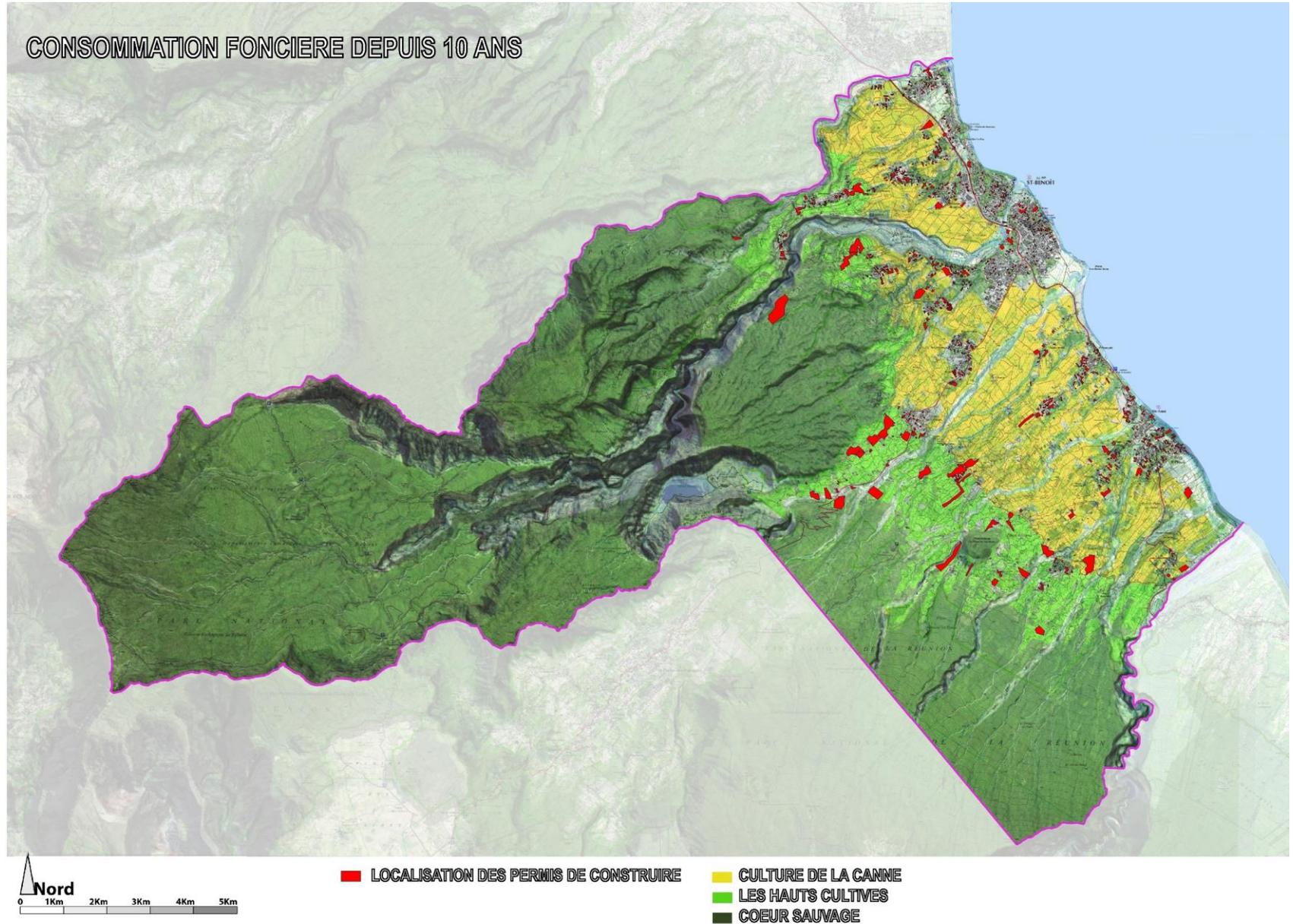


	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Total
Nombre de PC	323	271	301	352	333	264	305	311	214	198	2872
Nombre de logement	615	439	739	537	897	746	652	421	354	673	6073
Consommation totale = 260 ha											
Consommation moyenne par logements = 428m²											
Densité moyenne 23 log/ha											



157 hectares sur les 260 ont été consommés sur des terrains agricoles soit 60% de l'ensemble de la surface consommée sur la dernière décennie.

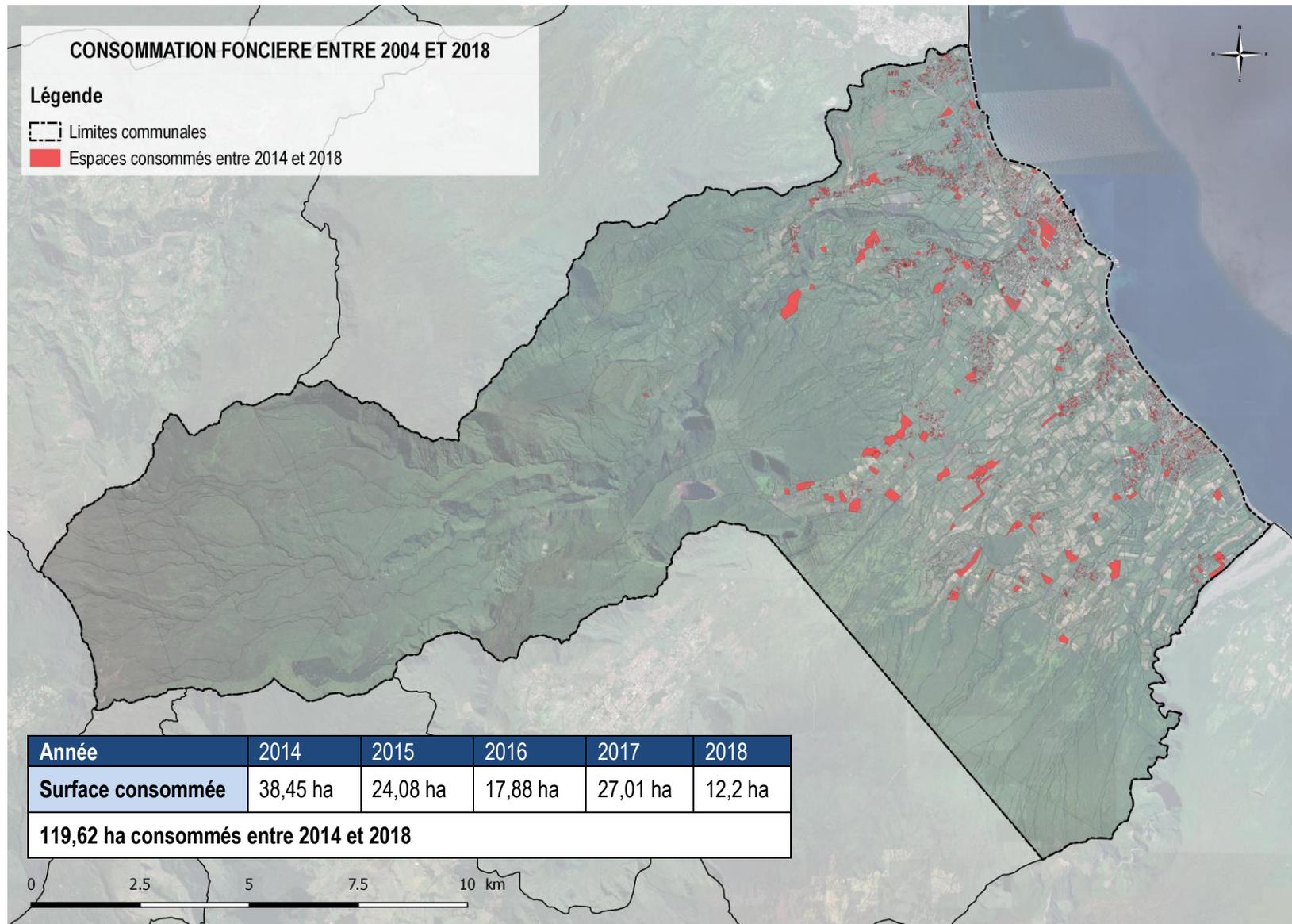
CONSOMMATION FONCIERE DEPUIS 10 ANS



Actualisation de la consommation d'espace :



Entre 2013 et 2018, 5 ans se sont écoulés. Sur ces 5 années, 119,62 ha ont été consommés. Finalement se sont 379,62 ha qui ont été consommés entre 2004 et 2018, soit environ 27 ha consommés en moyenne chaque année.





3. LA VISION DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX AU SUJET DU TISSU URBAIN

SAR (Schéma d'Aménagement Régional)

A l'échelle de l'île de La Réunion

Général :

- Réduire la consommation d'espace par le cantonnement de l'espace urbain et de la gestion raisonnée du capital que représente le foncier, grâce à une organisation hiérarchisée du territoire
- Construire un modèle urbain adapté aux attentes des Réunionnais (organisation hiérarchisée du territoire)

Orientations liées au tissu urbain :

- Saint-Benoît est qualifié de pôle principal avec un objectif de densité de 50 logements/ha et un potentiel d'extension pour de l'habitat de 60 hectares.
- Sainte-Anne est qualifiée de ville-relais avec un objectif de densité de 30 logements/ha et un potentiel d'extension pour de l'habitat de 10ha.
- Au moins 50% des logements nouveaux projetés devront être réalisés dans les espaces urbains à densifier (EUD) et 20% dans les espaces urbains prioritaires (EUP).



SYNTHESE DES ENJEUX URBAINS

D'une manière générale, il s'agit d'effectuer un **travail de couture sur le centre-ville** et un **travail de connexions urbaines** entre l'existant et les futures opérations voire au sein même de l'existant.

TRAVAIL DE COUTURE :

- La centralité de Saint-Benoît s'appréhende difficilement. Afin d'avoir une meilleure lisibilité du centre, il permet important de travailler par le biais du renouvellement urbain notamment sur les friches qui égrènent le centre-ville.

TRAVAIL DE CONNEXIONS URBAINES :

- En effet, beaucoup de bourgs fonctionnent par des agglomérats d'opérations qui n'ont pas de lien les unes avec les autres (pas de liaisons, pas le même traitement de l'interface privé/public) et fonctionnent le plus souvent en impasse. L'enjeu primordial est de penser l'aménagement futur par le biais **d'aménagements globaux et cohérents** intégrant le bâti, l'espace public, les équipements, la circulation, ...
- Les connexions urbaines sont multiples : physiques ou pas. **La connexion avec les réseaux d'eau et d'assainissement est un point primordial sinon essentiel aux choix de la localisation du développement.** En effet, il faut penser au développement futur en corrélation avec la présence ou non des réseaux et le coût que cela pourrait entraîner. En filigrane, il s'agit d'optimiser la STEP.



SAINT-BENOIT, VILLE ATTRACTIVE ?



1. SAINT-BENOÎT, VILLE JEUNE

Cette partie a été réalisée en analysant les données de l'Insee et en s'appuyant sur le travail effectué par le bureau d'études Guy Taïeb Conseil (Etude des besoins en logements sur le territoire de la commune de Saint-Benoît à l'horizon 2025) ainsi que le bureau d'études compas (Analyse des besoins sociaux du CCAS de Saint-Benoît).

1.1 SAINT-BENOÎT, DANS UN PROCESSUS DE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE RAPIDE

Depuis 1967, **Saint-Benoît connaît un accroissement démographique** conséquent, témoin de son attractivité, pour autant cette tendance ralentit depuis 1999, passant d'un taux de variation annuelle de 2,1%, entre 1990 et 1999, à 0,8 % sur la période suivante (de 1999 à 2008). Le dernier recensement permet toutefois de pondérer cette analyse puisque la commune retrouve une croissance annuelle de 1,4% entre 2008 et 2013, et comptabilise 36 131 habitants en 2013.

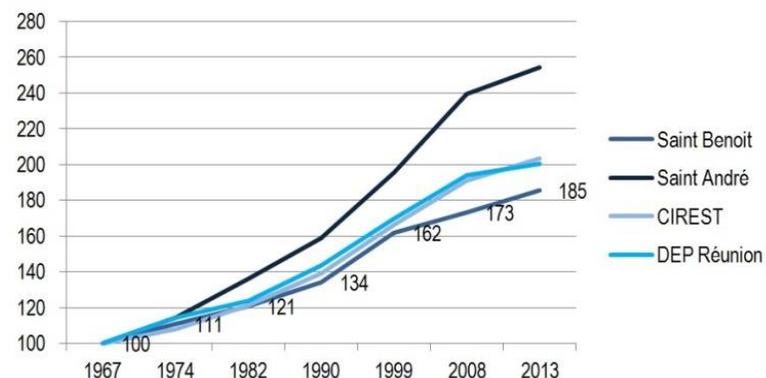
Cette évolution démographique, en adéquation avec les dynamiques présentes au sein de la CIREST, **bénéficie d'un solde naturel élevé**, de l'ordre de 1,4% sur la dernière période intercensitaire. Ce solde naturel s'explique par un taux de natalité de 18,8% sur la même période et conforte la croissance démographique de la commune en permettant **une mutation progressive de sa population**.

Néanmoins, la commune reste relativement peu attractive puisqu'elle connaît un **solde migratoire déficitaire** se résorbant. En effet, sur la période de 1967 à 1990, le solde migratoire était négatif mais fini par atteindre une valeur positive sur la période 1990-1999 avec un taux de 0,4%/an, positionnant Saint-Benoît comme une commune plus attractive. Toutefois, ce taux chute à nouveau à -0,8%/an entre 1999 et 2008 pour atteindre un seuil de 0%/an sur la période 2008-2013, montrant ainsi la **fragilité de l'attractivité de Saint-Benoît**.

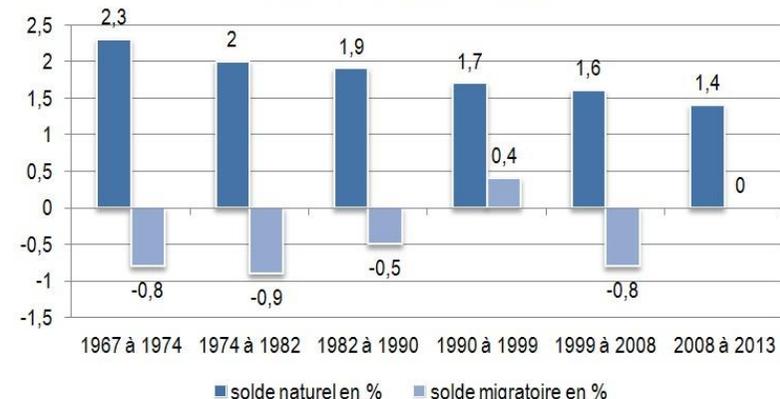
Saint-Benoît connaît donc un accroissement démographique, bénéficiant d'un solde naturel positif, mais fragilisé à la fois par son manque d'attractivité auprès d'une population extérieure et par une baisse progressive du solde naturel. Même si la commune connaît un léger renouvellement de sa population, cet équilibre reste fragile aux regards des tendances observées.

Ces chiffres sont à relativiser puisque à l'échelle de la CIREST, le solde migratoire est négatif sur la période 2008-2013. Notons que l'attractivité de Saint-Benoît est même plus importante que celle de Saint-André qui totalise un solde migratoire de -0,3%/an sur la période 2008-2013 et ce même si sa croissance de population totale est supérieure à Saint-Benoît.

Evolutions démographiques comparées
(base 100 en 1967)



Evolution de la variation annuelle de la population
de Saint-Benoît (1967-2013)





Des trajectoires résidentielles variées

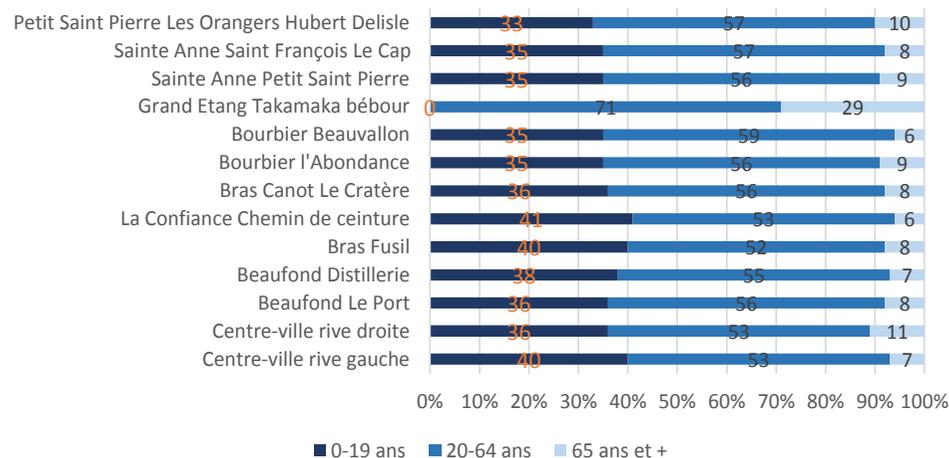
Les trajectoires résidentielles effectuées par les ménages sont souvent motivées par la recherche d'un logement plus adapté à leur besoin et/ou par la proximité avec leur lieu d'emploi. Ce comportement conduit alors les ménages à s'installer ailleurs sur la commune de résidence ou bien en dehors de la commune de résidence. A Saint-Benoît, **les migrations résidentielles sont marginales** du fait d'un solde migratoire nul. Pour autant, ces migrations représentent **4% de la population de Saint-Benoît**, soit 1 278 habitants **ayant changé de commune au cours de l'année**. Ces mobilités résidentielles suivent des tendances équivalentes à celles de la CIREST et de la Réunion, et légèrement inférieur en France métropolitaine. Par ailleurs, les **ménages ont tendance à changer assez souvent de logements** puisque 30% d'entre eux ont aménagé depuis moins de 5 ans dont 13,5% ont aménagé depuis moins de 2 ans. Ces mobilités se font particulièrement dans les quartiers du centre-ville Rive Gauche, Bras canot – Le cratère, Bourbier-Beauvallon et Grand étang- Takamaka Bédour. Ce sont donc des **quartiers avec une rotation importante de l'installation des ménages**.

Concernant les entrées-sorties sur le territoire de Saint-Benoît, les **jeunes de 15-19 ans et de 20-24 ans quittent la commune** afin de trouver un travail ou de poursuivre des études (le plus souvent dans l'enseignement supérieur). Ces migrations se font essentiellement au profit **des pôles urbains disposant d'une offre d'enseignement et d'emploi plus conséquente**. La commune accueille toute de même, entre 2012 et 2013, 1 220 nouveaux arrivants, soit 3% de la population totale, contre 1 410 départs sur la même période. Ces **nouveaux arrivants sont principalement des cadres et professions intermédiaires ou artisans et commerçants**, ce qui apporte une diversité de profil socio-professionnel au sein de la population bénédicitine. Les **populations quittant Saint-Benoît rejoignent**, le plus souvent, une commune du **bassin de vie de Saint-Denis**, puis une des communes du bassin de vie de Saint-André (*étude compas 2016*).

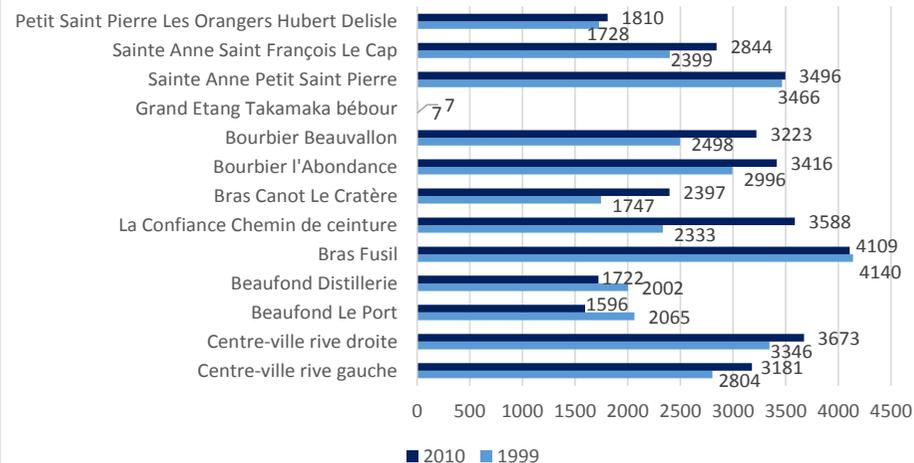
Une évolution de la population contrastée par quartier

Si on analyse les données démographiques par quartier, on se rend compte qu'entre 1999 et 2010, les **deux quartiers qui ont connu une baisse de leur population** sont ceux de Beaufonds et Bras Fusil, deux quartiers étant ressentis comme véhiculant une **mauvaise image** (règlement de compte, paupérisation de la population, ...). La hausse de la population plus ou moins significative sur les autres quartiers s'explique par le **nombre important d'opérations d'aménagements** : la ZAC de Sainte Anne (création de 300 logements), les opérations sur Bourbier les Hauts (65 logements), sur Beaulieu (création de 22 logements sociaux), le PAQ sur Bras Canot (première tranche réalisée 67 logements), ... Le quartier le plus jeune est également celui qui a connu la plus forte progression de sa population à savoir la Confiance Chemin de Ceinture. Bras Fusil se distingue également par la jeunesse de sa population qui représente 40% des habitants.

Répartition de la population par quartier en 2010 en %



Evolution de la population par quartier





1.2 LA POPULATION BENEDICTINE, UNE POPULATION JEUNE

La population bénédicte est une population jeune, à l'image de l'île puisque plus du tiers de la population à Saint-Benoît a moins de 20 ans, taux identique à Saint-André et supérieur à l'ensemble de la Réunion. La commune de Saint-Benoît dispose d'un indice de jeunesse relativement fort de 2,8 en 2013 (*Indice de jeunesse : rapport entre la population de moins de 20 ans et de 60 ans et plus*). Toutefois, il faut noter qu'entre 2008 et 2013, même si la population des communes de l'Est est plus jeune en comparaison à la moyenne régionale, la population de **Saint-Benoît tend à connaître un léger vieillissement**. En effet, au dernier recensement, la part des plus de 60 ans a augmenté de +1,4 point alors que la part des moins de 20 ans a diminué de -0,9 point. En 2013, Saint-Benoît regroupait 4 530 habitants âgés de 60 ans et plus, soit 20% de plus qu'en 2008.

Par ailleurs, le vieillissement est à relativiser puisque les **personnes âgées** de 60 ans et plus représentent seulement **13% de la population totale de Saint-Benoît, contre 14%** pour la Réunion, 16% pour l'ensemble des DOM et de **24% pour la France** entière.

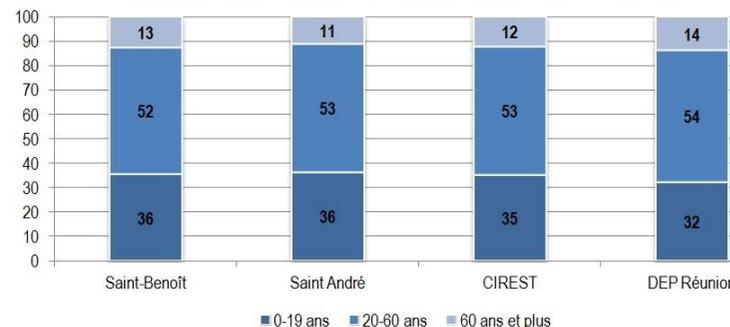
De plus, l'augmentation du nombre de personnes âgées est le reflet du passage au-delà de 60 ans des générations issues du baby-boom et de l'allongement de l'espérance de vie. Les personnes âgées ne constituent pas une population homogène et il convient de distinguer les jeunes retraités (souvent moins exposés aux risques de dépendance) des plus âgés (davantage concerné par les interventions sociales). La collectivité **doit considérer le vieillissement à venir afin d'anticiper différents besoins** en services, mode d'accompagnement et de prise en charge, adaptés aux multiples profils (seniors dynamiques et actifs, personnes âgées isolées, en perte d'autonomie, aidants naturels).

Une jeunesse face à une forte diversité de situations

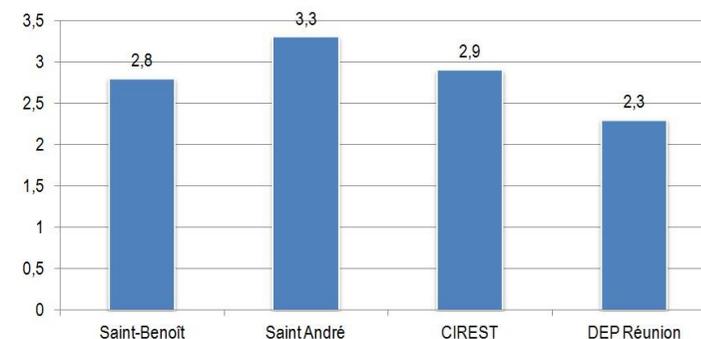
La population de Saint-Benoît est essentiellement jeune avec **25% de la population comprise entre 10 et 24 ans**. Parmi les 9 050 jeunes de 10 à 24 ans, 3 510 sont âgés de 10 à 14 ans et 2 480 de 20 à 24 ans. Pour autant, **la part des jeunes diminue progressivement à Saint-Benoît**. Cette tendance, en dehors du fait que la commune attire moins de jeunes ménages, **peut s'expliquer par le gain d'autonomie des jeunes** ces dernières années et le **désir de poursuivre des études** sur d'autres territoires.

Cette jeunesse est d'abord une jeunesse de plus en plus autonome, notamment chez les femmes. A Saint-Benoît, 50% des jeunes femmes de 20-24 ans ont pris leur indépendance vis-à-vis de leurs parents ou sont déjà dans un parcours résidentiel de location ou d'accession à la propriété, contre 22% des jeunes hommes (*étude compas*). De plus, ces jeunes autonomes sont plus souvent en couple. Il est à noter que 620 jeunes de 18-24 ans ont au moins un enfant à charge en 2012, soit 16% des jeunes de cette tranche d'âge contre 13% en moyenne à la Réunion.

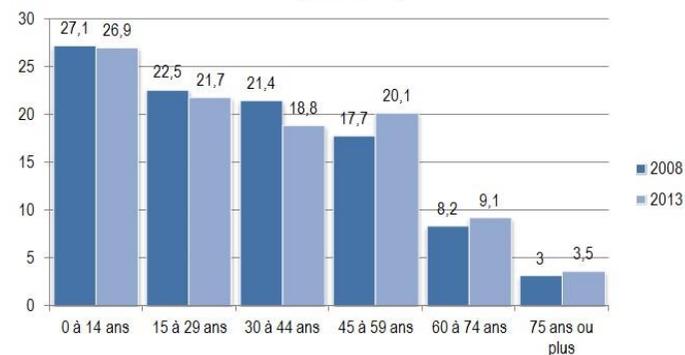
Comparaison de la répartition de la population par âge en 2013 en %



Comparaison de l'indice de jeunesse en 2013



Evolution de la répartition par tranche d'âge en % à Saint-Benoît (2008-2013)





D'autre part, 47% des 15-19 ans vivent dans des ménages de type colocation (et autres) et 22% hors ménages (résidences universitaire). Ces chiffres montrent la tendance au départ des jeunes du foyer familial pour la vie active ou la poursuite d'études supérieures. La progression du niveau de formation global chez les jeunes le confirme notamment pour les hauts niveaux de formation (Bac +2 et plus) représentant 11,3% de la tranche d'âge des 15 ans et plus, soit 2 606 personnes.

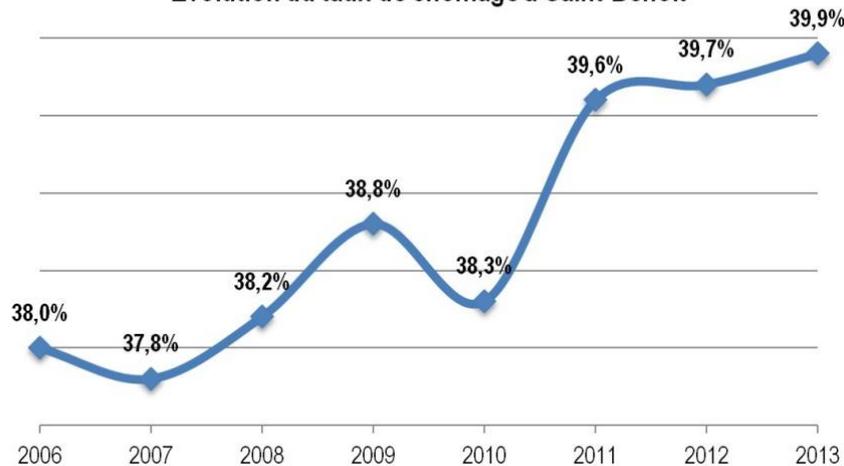
Dans un même temps, le taux de scolarisation des jeunes à Saint-Benoît décroît plus l'âge avance. Il concerne 93% des 15-17 ans contre 55% chez les 18-19 ans et 23% chez les 20-24 ans. De manière général, le niveau de diplôme reste bas pour la majorité des jeunes, en lien avec un profil de formation professionnalisant (CAP, BEP, etc...) ; et représente 80% des 15 ans ou plus qui se retrouve sur le marché du travail.

Pour autant, il est à noter que **les jeunes rencontrent également des situations précaires** avec un taux de chômage de 58,6% chez les jeunes de 15-24 ans en 2013 à la Réunion. Notons que de manière générale, **le taux de chômage à La Réunion est de 26,8% en 2014, soit trois fois supérieur à la France métropolitaine** (taux de chômage de 9,9%).

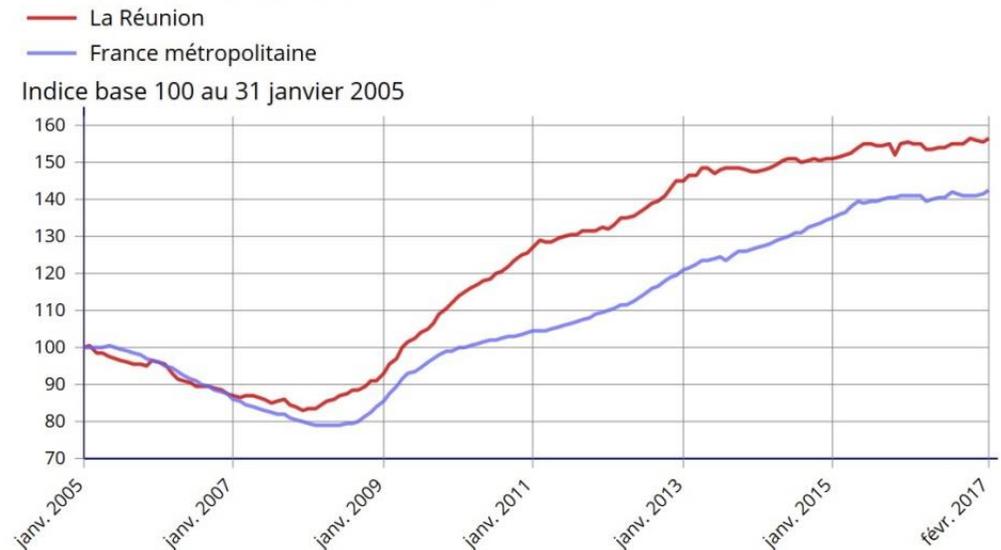
Cette situation de précarité de l'emploi chez les jeunes est préoccupante et est le reflet d'une dynamique nationale. La progression du chômage varie selon les années et reste marqué par une saisonnalité, liée notamment à la campagne sucrière et à l'activité touristique.

De plus, **36% des jeunes de 15 à 24 ans ne sont en emploi, ni en formation** (soit environ 200 jeunes). Ces situations de sans emploi et sans formation apparaissent à un moment « t », certains de ces jeunes peuvent toutefois trouver d'autres formes d'implication (actions citoyennes, humanitaires).

Evolution du taux de chômage à Saint-Benoît



Demandeurs d'emploi (A, B, C) inscrits à Pôle emploi



Notes : données mensuelles CVS ; les séries de la France métropolitaine, Hauts-de-France et Île-de-France sont également corrigées des jours ouvrables.

Source : Pôle emploi-Dares, STMT, traitements DR Pôle emploi-Directe.



1.3 UNE TRANSFORMATION DES STRUCTURES FAMILIALES ET DES CONDITIONS DE VIE DES MENAGES

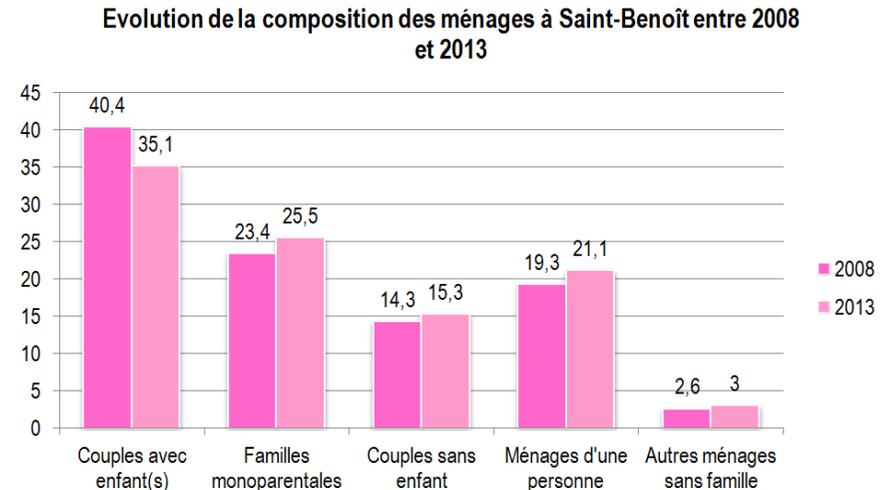
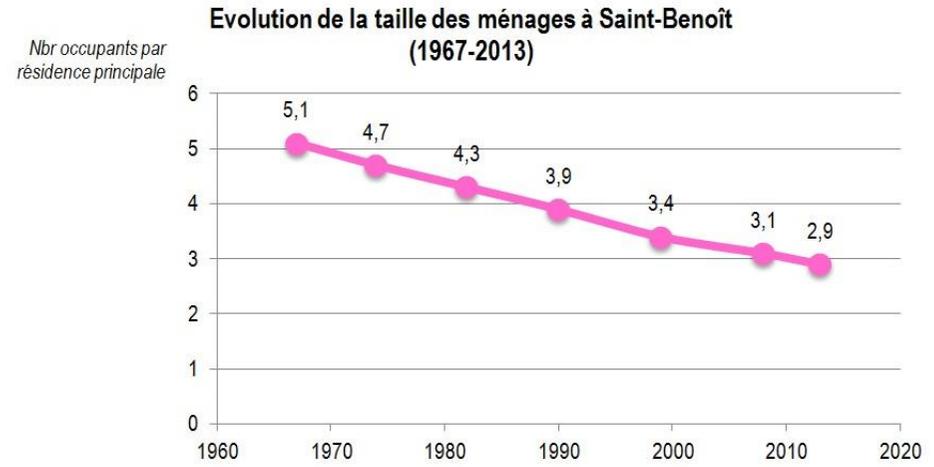
Un desserrement progressif de la taille des ménages

L'évolution de la taille des ménages à Saint-Benoît a considérablement diminué entre 1967 et 2013, passant de 5,1 personnes par ménage en 1968 à 2,9 personnes par ménage en 2013. Cette évolution est commune à l'ensemble du territoire national et est la conséquence des nouvelles structures familiales à Saint-Benoît.

Même si les **familles « traditionnelles »** (couples avec enfant(s)) **représentent la majorité des profils des ménages à Saint-Benoît** en 2013, il faut tout de même noter une **augmentation avérée des autres formes de ménages** : familles monoparentales, couples sans enfant et personnes vivant seules ou des ménages dont les enfants ont déjà quitté le foyer familial. Ainsi, Saint-Benoît attire plutôt des familles monoparentales ou des couples sans enfants et à l'inverse la commune a tendance à perdre les jeunes familles ou couples avec enfant(s).

Ces évolutions mettent en évidence un **phénomène de desserrement des ménages**, phénomène ressenti plus largement à l'échelle de la CIREST et à l'ensemble du territoire nationale. Cette **tendance au desserrement des ménages** questionne plus largement les caractéristiques du parc de logements et les parcours résidentiels des familles à Saint-Benoît : dans quelle(s) mesure(s) la collectivité est-elle en capacité de répondre à ces nouveaux besoins ?

Le desserrement des ménages correspond à la diminution de la taille moyenne des ménages. Ce phénomène résulte de plusieurs facteurs : l'augmentation du nombre de couples sans enfants, l'augmentation du nombre de personnes vivant seules et la baisse du nombre moyen d'enfants par famille.





En 2015, le nombre de personnes par ménage à Saint-Benoît était, selon l'INSEE, de 2,8.

	1968	1975	1982	1990	1999	2010	2015
Nombre moyen d'occupants par résidence principale⁵	5,1	4,7	4,3	3,9	3,4	3,0	2,8

Il est pertinent de considérer que la diminution de la taille des ménages constatée sur les dix dernières années va se poursuivre sur la période du PLU. La taille des ménages serait donc autour de 2,7 à 2,6 en fin de période (2030).

La population légale de la commune s'élevait à environ 38 000 habitants en 2015⁶. Le nombre de logements en 2015 était donc d'environ 13 500⁷. D'après les données de l'INSEE, le taux de croissance annuel de la commune était de 1,3% sur la période 2008-2013, soit un gain d'environ 500 habitants par an⁸. Si l'on considère que ce taux de croissance s'est poursuivi entre 2015 et 2018, soit sur 3 ans, il est possible d'estimer que la commune comptait 39 500 habitants en 2018, c'est-à-dire 1500 habitants de plus qu'en 2015⁹. En considérant que la commune comptait 39 500 habitants en 2018, le nombre de logements en 2018 était donc situé entre 14 000 (pour une taille des ménages à 2,8) et 14 500 (pour une taille des ménages à 2,7). Il nous paraît donc pertinent de prendre appui sur une valeur moyenne, de 14 300 habitants.

Des ménages en situation précaire

En France métropolitaine, le seuil de pauvreté officiel, correspond à 60% du niveau de vie observé, est de 977 € par mois en 2011 et le niveau de vie médian correspond à 1 629 € (NB : le niveau de vie est toujours calculé sur la base de l'analyse des revenus du ménage). A Saint-Benoît, le niveau de vie médian est de 951 €, soit inférieur de 678 € à celui observé pour la France métropolitaine.

Les ménages à Saint-Benoît sont en majorité en situation précaire puisque **50% de la population vit avec moins de 951 € par mois**, quand l'autre moitié dispose de plus de 951 €. La pauvreté affecte en particulier une population jeune, avec **58% des jeunes de moins de 30 ans en situation de pauvreté** à Saint-Benoît, les familles monoparentales (**62% des familles monoparentales en situation de pauvreté**, soit 7 217 personnes) et les ménages locataires de leur logement (68% des ménages locataires, contre 38% chez les propriétaires - estimation compas 2016). D'après l'évolution du revenu fiscal médian déclaré par unité de consommation selon l'âge du référent fiscal entre 2008 et 2011, les générations les plus jeunes ont souvent vu leurs revenus plus faiblement progresser que celui des générations les plus âgées.

Un autre facteur témoigne des difficultés rencontrées par les ménages à Saint-Benoît : la part des ménages recevant des allocations. En 2014, Saint-Benoît compte 11 380 allocataires CAF dont **plus de la moitié des ménages allocataires sont allocataires des minimas sociaux** (6 590 ménages concernées) et **44% des allocataires sont intégralement dépendant de ces prestations sociales** (4 990 allocataires), représentant leur unique ressource. Ainsi, les prestations CAF représentent en moyenne 50%, ou plus, des ressources des ménages pour 57% des allocataires de Saint-Benoît (environ 6 540 allocataires).

⁵ INSEE, évolution de la taille des ménages – RP 1967 à 1999 dénombremments, RP2010 et RP2015 exploitations principales – dossier complet de la commune de Saint-Benoît paru le 26/06/2018

⁶ INSEE, recensement de la population – populations légales des communes en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2017

⁷ 38 000/2.8

⁸ 38 000 x 1.3/100 = 494 soit environ 500

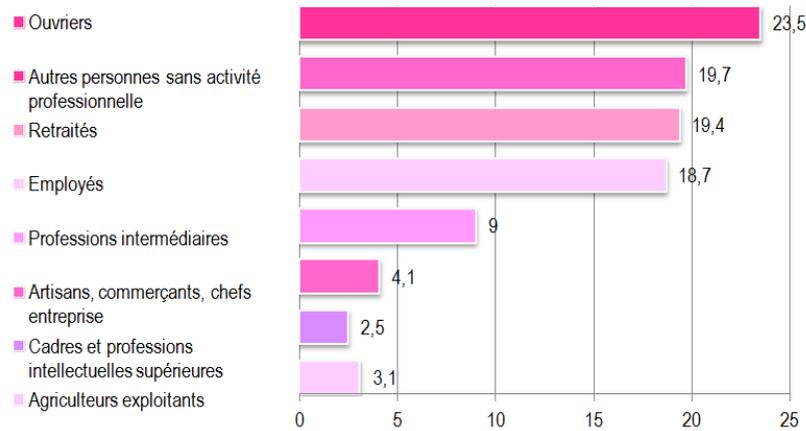
⁹ 3 x 500 = 1500. 38 000 + 1500 = 39 500



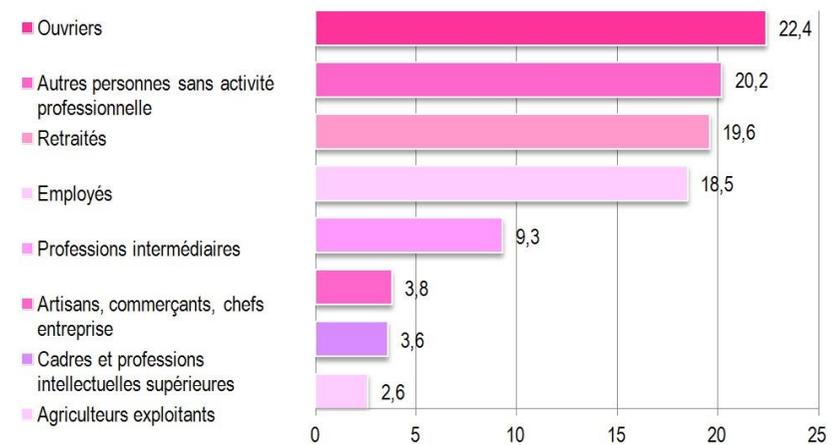
Des ménages ouvriers et employés

La **majorité des ménages de Saint-Benoît occupe un poste d'ouvrier ou d'employé** et beaucoup sont sans activités professionnelles. Cette répartition, équivalente à celle de la CIREST, accompagne l'analyse précédente sur les conditions de vie des ménages et en particulierité sur la précarité des revenus. En revanche, les professions intermédiaires et les cadres sont des catégories sociales professionnelles de plus en plus représentées au sein de la population active.

Répartition des ménages selon la CSP de la personne de référence en 2008 à Saint-Benoît (en %)



Répartition des ménages selon la CSP de la personne de référence en 2013 à Saint-Benoît (en %)





1.4 UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS ADAPTEE AUX BESOINS DES POPULATIONS

Une croissance constante du parc de logements

Le **parc de logements à Saint-Benoît a connu un accroissement continu** depuis 1967 et compte 13 784 logements en 2013. La production de logements a, quant à elle, variée selon les années et a été particulièrement importante à Saint-Benoît depuis les années 2000 avec une production de 3 523 logements supplémentaires en 5 ans (entre 2008 et 2013), soit 704 logements par an. Cet accroissement du parc de logements est particulièrement intense à Saint-Benoît en comparaison avec Saint André, commune parmi les plus importantes du territoire de la CIREST, qui accueille sur la même période 529 logements supplémentaires par an. Ainsi, **la production en logements à Saint-Benoît représente 11% de l'effort de production de logements de la CIREST.**

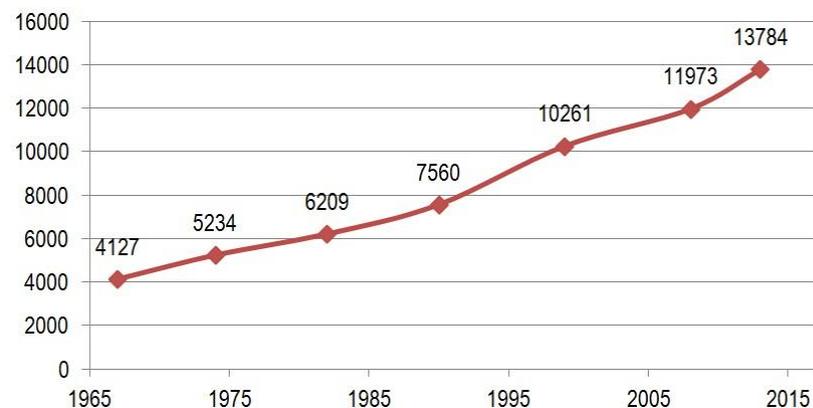
De manière générale, la croissance démographique et l'augmentation du nombre de logements connaissent des évolutions différenciées. Ainsi, **le développement du parc de logements a été plus rapide que l'augmentation du nombre d'habitants.** Sur la période observée, cette tendance semble s'accroître et progresse dans un rapport d'un pour deux. Cette différence est à mettre en relation avec la diminution de la taille moyenne des ménages, qui se poursuit au dernier recensement, nécessitant des besoins en logements supplémentaires.

Un parc majoritairement résidentiel

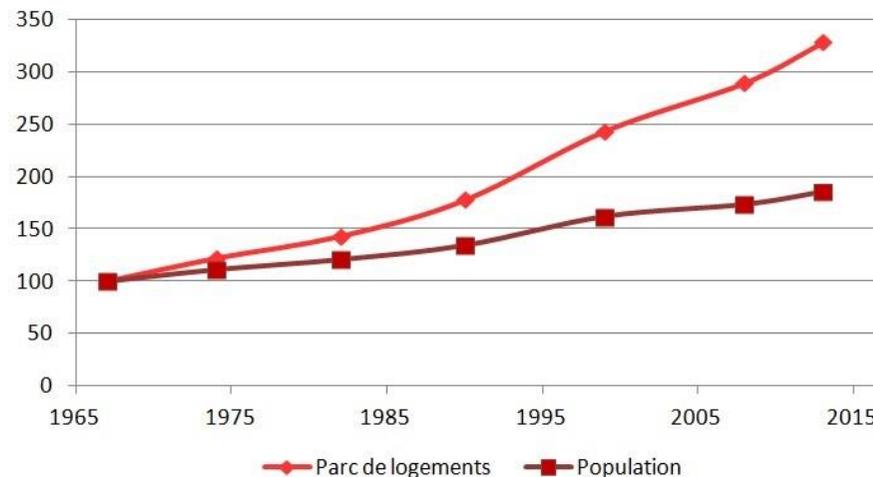
En 2013, le parc de logements communal est **majoritairement composé de résidences principales**, les résidences secondaires représentant une part moindre (26% du parc). La part des maisons est largement supérieure à la part des appartements (73% du parc en 2013), ce qui témoigne d'un **phénomène de résidentialisation.**

Pour autant, la part des appartements sur la commune est en progression sur la dernière période censitaire, marquant une adaptation du parc à la diversification des profils des ménages et au vieillissement présent à Saint-Benoît.

Evolution du parc de logements à Saint-Benoît entre 1967 et 2013 (INSEE)



Evolution comparative en base 100 du parc de logements et de la population à Saint-Benoît entre 1967 et 2013 (INSEE)





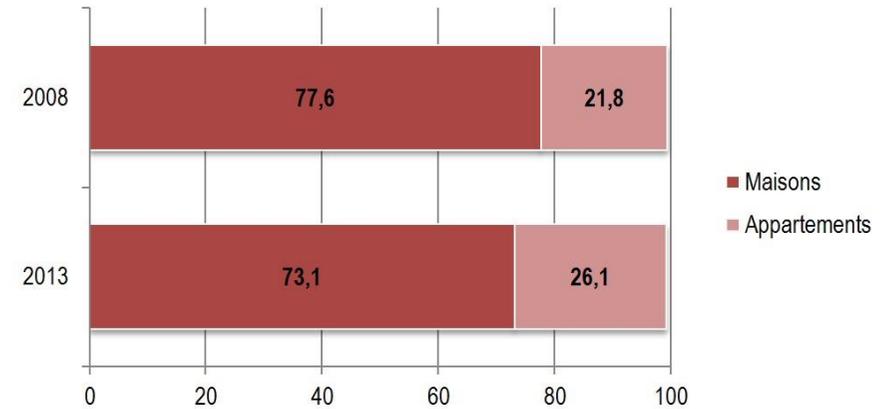
Une stabilisation de la vacance

Le taux de logements vacants était de 9,7% en 1999, il a connu une baisse en 2008 atteignant 7,8%. Ce phénomène traduit un regain d'attractivité du territoire en matière immobilière. Toutefois, en 2013, la part des logements vacants a connu une légère hausse (9,5%). Ce taux est à surveiller.

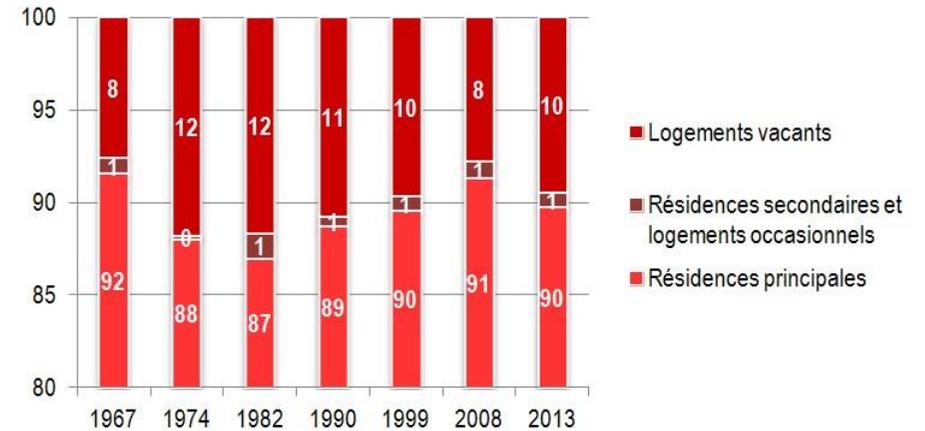
En effet, on estime qu'un taux de logements vacants entre 5 et 6% est adéquat pour avoir une bonne rotation du parc de logements (achat/vente). Ainsi, une politique de récupération de logements vacants, de renouvellement peut être mise en place.

La vacance à Saint-Benoît continue à augmenter mais évolue dans des proportions moins importantes que les années passées. L'objectif fixé par la municipalité se rapproche de 8% pour les années à venir, à noter que les chiffres de la vacance de 2016 vont dans ce sens (1603 logements vacants en 2016).

Répartition du nombre de logements par typologie à Saint-Benoît (2008-2013)



Evolution du nombre de logements par catégorie à Saint-Benoît (1967-2013)





1.5 COMPOSITION DU PARC DE LOGEMENTS

On assiste depuis la fin des années 2010 à une évolution de la composition des ménages résidant à Saint-Benoît. La diminution de la taille moyenne des ménages a induit de nouveaux besoins en logement qui se traduisent par des évolutions du parc de logements.

Une évolution significative des formes de logements

Depuis une dizaine d'années, la **majorité des logements** commencés concerne des logements **collectifs** générés par deux pics de production en 2007 et 2011. Néanmoins, la production de ces opérations est variable en fonction des années.

Par ailleurs, le nombre de logements **individuels** (purs ou groupés) représente la seconde catégorie la plus représentative parmi les projets en cours. Sur la période de 2003 à 2013, la production de logements individuels purs commencés est constante, à l'inverse des logements individuels groupés qui connaissent une évolution irrégulière, restant néanmoins des opérations moins privilégiées par la promotion immobilière.

Ces évolutions du nombre de logements commencés entre 2003 et 2013 sont le résultat des politiques menées par la commune de Saint-Benoît pour diversifier le parc et pour répondre aux enjeux de densification et d'économie d'espaces exprimés par les documents d'urbanisme mais aussi dans la volonté répondre aux attentes des Bénédictins.

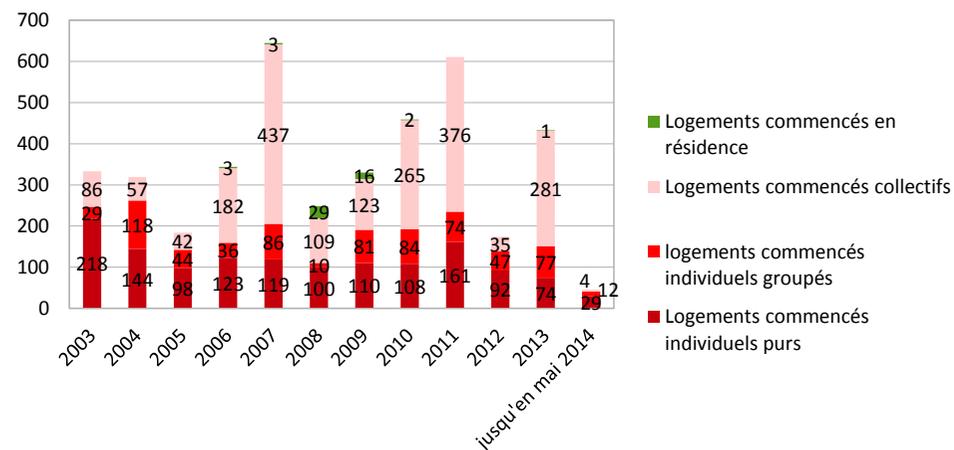
La ville souhaite à ce titre proposer de manière plus conséquente des opérations denses, sous formes de maisons groupées ou de logements intermédiaires, en adéquation avec les formes d'habitats déjà présentes (à savoir les « cases à terre »).

Besoin d'adaptation des tailles de logements

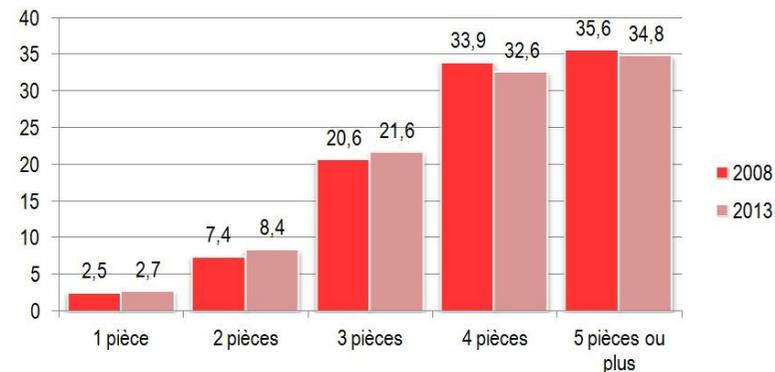
Le développement d'opérations de logements collectifs et semi-collectifs au cours de la période récente a eu une incidence positive sur la part des appartements dans le parc de logements et, dans une moindre mesure, sur l'offre en logements de petites tailles ou de tailles intermédiaires.

La majorité du parc de logements se compose de grands logements (4 pièces et plus), représentant 70% de l'ensemble du parc, mais cette répartition tend à changer progressivement. Depuis 2008, la part des grands logements a diminué de 2,1% au profit de nouveaux logements intermédiaires, ces derniers représentant plus d'un tiers des logements en 2013. Cette évolution de la **taille des logements est donc tournée vers une production de logements à destination des familles** mais tend à se diversifier progressivement.

Evolution du nombre de logements commencés - rythme de construction
(source Sit@del2)



Evolution de la taille des logements à Saint-Benoît entre 2008 et 2013





Par ailleurs, le **rythme de construction évolue à part égale entre la production de logements intermédiaires et de grands logements**. A noter que sur la période 2008-2013, le rythme de construction est légèrement plus soutenu pour les logements de tailles intermédiaires. Cette évolution lente va néanmoins dans le sens de la nouvelle composition des ménages.

De manière générale, les petits logements et logements intermédiaires semblent encore trop peu nombreux sur la commune, ce qui peut avoir **des incidences sur le maintien des populations résidentes**. L'absence de petits logements ou de logements intermédiaires peut compliquer l'accès au logement des jeunes, des familles monoparentales et des personnes isolées sur la commune. Ce phénomène peut notamment expliquer, dans une certaine mesure ; la réduction de la part des jeunes adultes dans la population de Saint-Benoît.

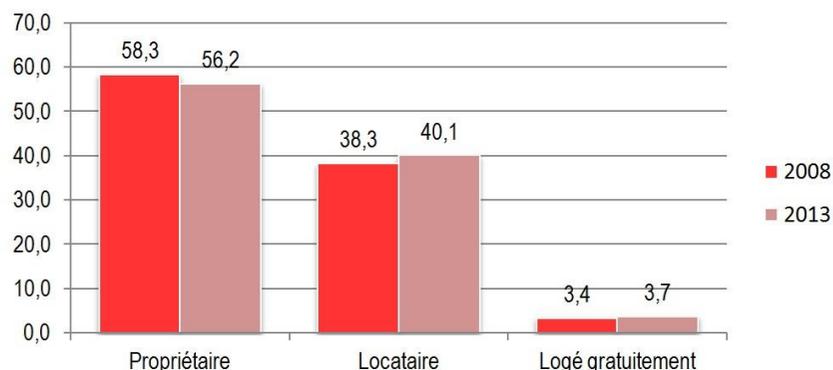
Une parc de logements tourné vers l'accession à la propriété

Saint-Benoît compte davantage de propriétaires occupants que de locataires. En 2013, les propriétaires occupants représentent 56% du parc de résidences principales et s'inscrit dans la tendance générale à l'échelle de la CIREST.

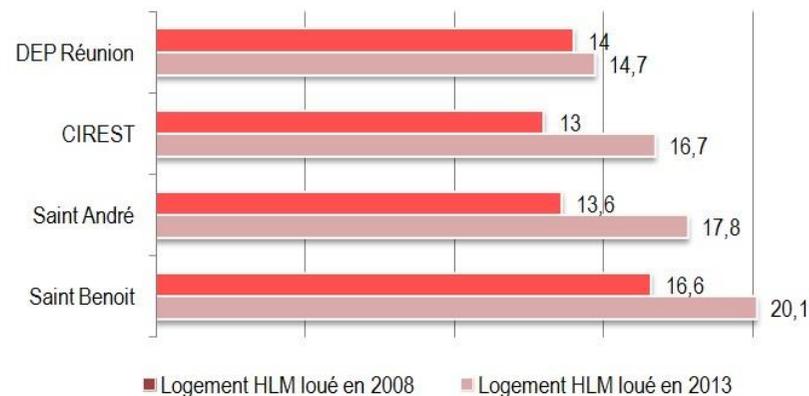
Toutefois, la **part des propriétaires occupants décroît légèrement** entre 2008 et 2013 au profit d'une progression de la part des locataires. Parmi ces catégories, il est intéressant de souligner que la proportion des **locataires d'un logement HLM est en progression** de +3,5% en 5 ans et représente en 2013 le taux d'occupation, proportionnellement au parc de logements propres à chaque commune, le plus important comparé à l'ensemble des territoires de la CIREST.

Les deux rives du centre-ville ainsi que les quartiers du Beaufond et de Bras Fusil accueillent une part plus importante de locataires sociaux que de locataire du parc privé. La répartition varie en 35% et 45 % de locataires sociaux contre 10% à 30 % de locataires du parc privé. Cette dynamique traduit donc **l'effort de production en logements sociaux de la commune de Saint-Benoît sur cette dernière période censitaire**.

Evolution des résidences principales selon le statut d'occupation à Saint-Benoît entre 2008 et 2013 (en %)



Evolution comparée des logements HLM loués entre 2008 et 2013



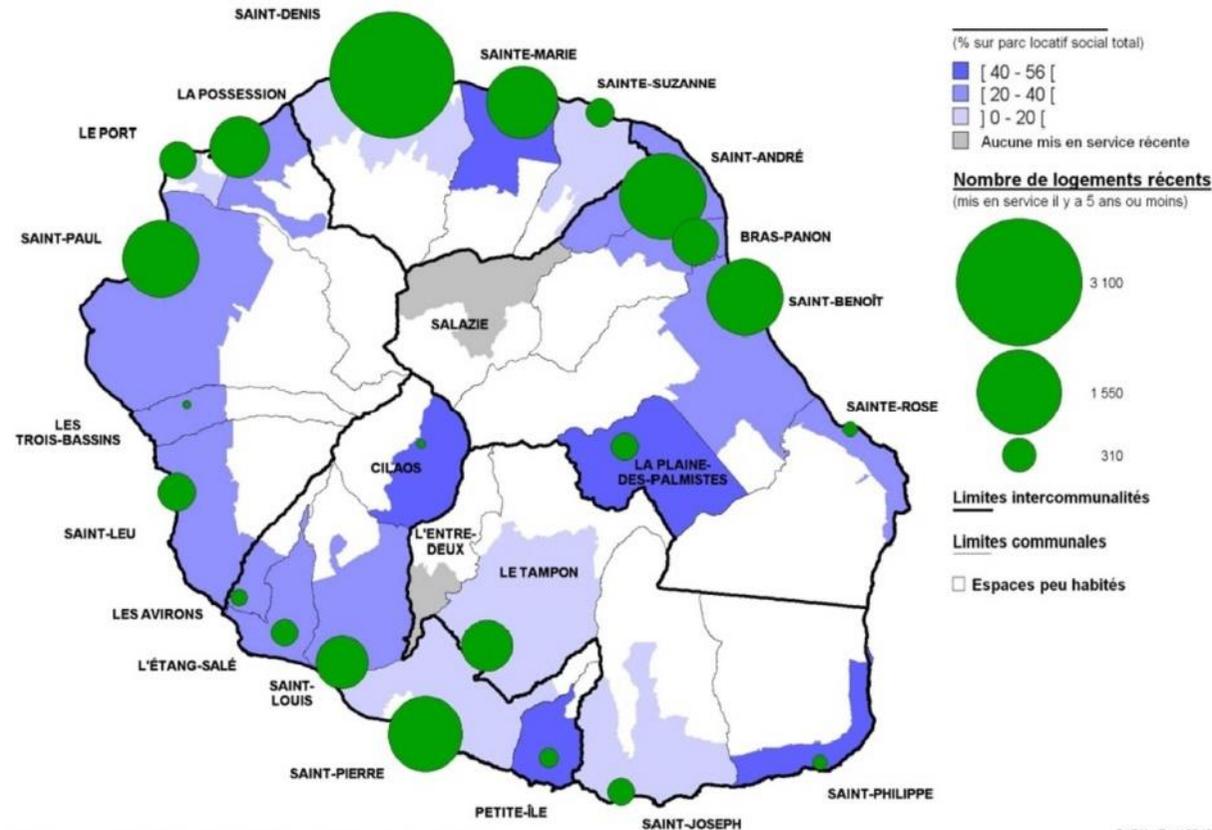


1.6 UN PARC DE LOGEMENTS SOCIAUX EN AUGMENTATION, CONFRONTE A UNE VACANCE STRUCTURELLE

Un parc de logements sociaux en augmentation

Comment introduit en amont, la proportion de locataires d'un logement HLM est en progression et traduit l'effort de production en logements sociaux de Saint-Benoît depuis 2008. Cette tendance s'explique en raison de la politique du logement menée sur cette période favorisant le développement du parc de logements sociaux à l'Est de l'île de la Réunion. **Saint-Benoît**, tout comme les autres communes de l'Est, **a bénéficié de la livraison de nouveaux logements sociaux à plus de 30% de son parc actuel**, notamment de la mise en service de logements locatifs sociaux. Au total, près de 672 logements locatifs sociaux ont été livrés entre 2008 et 2013, soit un rythme moyen annuel de 134 logements par an, soit près de 46% du nombre total de résidences principales du parc. A noter au **1^{er} Janvier 2016**, les derniers chiffres fournis par la DEAL établissent un parc locatif social plus important, à hauteur de **4 150 logements locatifs sociaux**.

Nombre de logements locatifs sociaux mis en service depuis 2011 et part dans le parc au 01/01/2016 par commune à La Réunion



Source : SOeS-Deal, RPLS au 1^{er} janvier 2016.

© IGN - Deal 2016



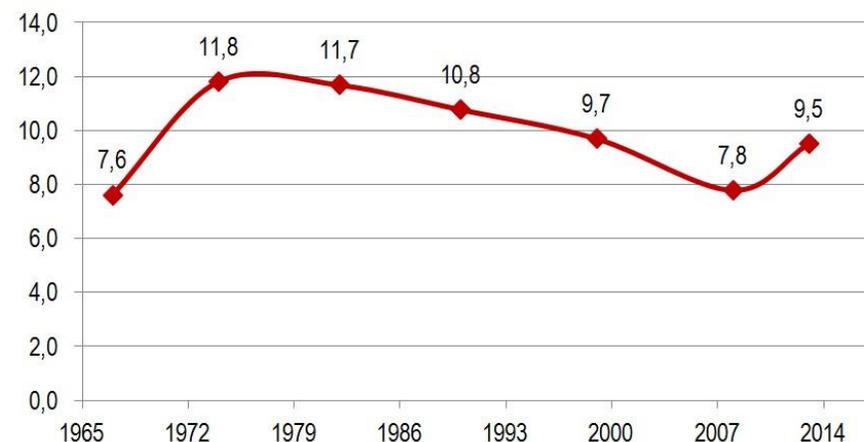
Vacance et mobilité du parc social

Le parc de logements, hormi sa croissance, est confronté à une problématique de vacance. En 2013, on dénombre 1 311 logements vacants au sein du parc, soit 10,5% de l'ensemble du parc de logements. De plus, ce taux déjà important est en progression sur le dernier recensement puisqu'en 2008 le parc de logements comptait 931 logements vacants, soit une progression de 30%. A noter, en 2016 la commune comptait près de 1 603 logements vacants (donnée FININDEV), contre 1 743 en 2015. Ces chiffres témoignent ainsi d'une **croissance constante et préoccupante de la vacance sur le territoire**.

Par ailleurs, la **vacance est également présente au sein du parc social** et suit la même tendance que celle de l'ensemble du parc. En effet, la vacance du parc social en 2016 représente 4,4% du parc contre 3,3% en 2015 à Saint-Benoît. Cette vacance du parc social est d'autant plus élevée qu'elle est la plus importante de la Réunion (à l'exception de la commune de Cilaos) lorsque l'on regarde les chiffres de la vacance de plus de trois mois (vacance structurelle).

Saint-Benoît concentre ainsi 40% de la vacance de l'île de la Réunion. Pour autant, si l'on observe la vacance sur l'ensemble de l'île, le taux de vacance de 2,1% reste plus faible que le taux relevé en France métropolitaine (3,3%), ce qui illustre plus généralement une forte tension sur la parc social à la Réunion. L'évolution de la vacance du parc de logements à Saint-Benoît constitue une problématique de poids dont la collectivité doit se saisir afin de remobiliser ses logements au sein du parc en favorisant notamment les opérations de renouvellements urbains.

Evolution du taux de vacance du parc de logements à Saint-Benoît (1967-2013)



Communes / EPCI	Parc locatif social		Mises en service		Taux de vacance de plus de trois mois (%)	Taux de mobilité en 2015 (%)	Loyer moyen
	Logements au 01/01/2016 (nrb)	Part des rés.ppales (%)	Livraisons 2015 (nrb)	Part dans le parc social (%)			
La Réunion	67 655	22	2 875	4,2	0,7	8,7	5,84
CIREST	10 797	25	684	6,3	2,5	9,5	5,81
Saint-André	4 702	25	350	7,4	1	8,2	5,75
Saint-Benoît	4 150	34	148	3,6	4,4	11,5	5,83

Enfin, le **taux de mobilité du parc social à Saint-Benoît est important**, il figure parmi les plus importants de l'île de la Réunion, et représente 11,5% du parc en 2015 (le taux de mobilité : correspond au rapport des emménagements dans les logements proposés à la location depuis un an ou plus sur les logements proposés à la location depuis un an ou plus). Pour autant, l'île de la Réunion présente un taux plus faible (8,7%) et se positionne même en-dessous du taux en France métropolitaine (9,7%).



1.7 LA VISION DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX AU SUJET DE L'HABITAT

SAR (Schéma d'Aménagement Régional)

A l'échelle de l'île de La Réunion

Général :

- Répondre aux besoins en logements, en particulier en logement social, tout en prévoyant les équipements connexes d'assainissement et de traitement des déchets, et en réduisant l'exposition aux risques.
- Répondre aux besoins d'une population croissante.

Orientations liées à l'habitat :

- Saint-Benoît est qualifié de île principal et Sainte-Anne de ville-relais. A l'Est de l'île, le SAR prévoit la production de 27 000 logements d'ici 2030 avec au moins 40% des logements nouveaux à construire à vocation de logements aidés.

PILHI (Plan Intercommunal de Lutte contre l'Habitat Indigne)

A l'échelle de la CIREST (Communauté Intercommunale de l'Est)

Général :

- Plus de 3000 logements insalubres repérés, soit 7,8% des résidences principales.
- 2000 ménages sont concernés sur la commune, soit 806 logements.
- A Saint-Benoît les logements insalubres représentent 6% des logements et leur nombre a tendance à diminuer, même s'ils restent à surveiller.



1.8 SYNTHÈSE DES ENJEUX SOCIO-DEMOGRAPHIQUE

La ville de Saint-Benoît doit se réinventer en une ville **répondant aux besoins de tous** :

- aux besoins liés à l'âge et à la composition des ménages

Saint-Benoît, comme le reste de La Réunion, compte un nombre important de jeunes. Parallèlement, la population âgée va en augmentant. Il y a donc une nécessité de répondre aux besoins de tous en offrant des modes d'accessions diversifiés (locatif, accession libre, logement adapté, ...) et permettant la mise en place d'un parcours résidentiel. Dans un même temps, on observe un desserement des ménages impliquant de nouveaux besoins en logements. **L'enjeu est double** :

- **Maintenir la pyramide des âges avec des logements adaptés et lutter contre la vacance**
- **L'enjeu est de diversifier les formes bâties** (intermédiaires, maisons groupées, ...) **et les tailles de logements** (petits logement, logements intermédiaires, grands logements,...)

- aux besoins liés à la mixité sociale

Saint-Benoît s'inscrit dans une dynamique de croissance démographique et accueille chaque année de nouveaux résidents. Des nouveaux besoins en termes de production de logements adaptés et d'intégration des populations sont à prendre en compte dans le développement de la commune. Par ailleurs, la paupérisation et l'apparition de logements vacants dans certains quartiers contribuent à renvoyer une image difficile de la ville, ne facilitant pas l'installation des nouveaux résidents. Pour autant, Saint-Benoît s'investit pour son cadre de vie et pour répondre aux besoins de tous au travers d'opérations d'aménagements urbains et s'engage dans l'agrandissement du parc social.

- **L'enjeu est celui de la mixité sociale** qui passe inévitablement par une amélioration du cadre de vie.
- **L'enjeu est de poursuivre l'effort de production en logement social de manière équilibré tout en préservant l'image des quartiers au travers des opérations de renouvellement urbain.**



2. SAINT-BENOÎT, VILLE CONVIVIALE ?

2.1 UNE QUALITE DE VIE INDENIABLE : DES EQUIPEMENTS DANS CHAQUE BOURG

Presque tous les bourgs ont un CASE. Ce bâtiment est central dans chaque bourg. Il sert à la fois pour des animations pour les enfants hors périodes scolaires, de local pour les associations ou pour des manifestations privées. C'est l'association de quartier qui gère le CASE (il peut y en avoir plusieurs). Chaque CASE est tenu par un animateur.

Le tissu associatif sur la commune est très dynamique. Il y a à la fois des associations sportives, culturelles, sociales mais également des associations de proximité, par quartiers.

Le projet éducatif territorial vise que dans chaque bourg il y ait un CASE, une école et un plateau vert et/ou noir.

Sainte-Anne présente une particularité en tant que ville-relais puisqu'elle dispose d'une mairie annexe, de l'office du tourisme ainsi, qu'au sein de la ZAC Entrée de Ville, d'une gendarmerie, une crèche, un lycée et un gymnase.

	Administratif	Culturel (dont CASE)	Enseignement	Sports, loisirs et tourisme	Espace public	Sanitaire et social	Transport	Traitement des déchets
Abondance	1	1	1	4				
Bourbier-Beauvallon	1	2	2	5	1	1		
Bras Canot	1	2	3	2				
Centre-ville								
<i>Beaufonds</i>	2	2	3	4	1	2		
<i>Bras Fusil</i>	1	4	4	8		4		
<i>Rive droite</i>	1	3	5	11		6		
<i>Rive gauche</i>	8	5	6	7		5	2	
Cambourg		1	1	4				
La Confiance		2	3	5				
Les Orangers		1	1	1				
Sainte-Anne								
<i>Petit Saint-Pierre</i>		2	2	3		1		
<i>Sainte-Anne</i>	3	4	3	8	2			1
<i>Saint-François</i>		1	1	1				1
Rivière des Roches		2	1	8		1		



Ci-dessous se trouve la liste des CASES sur la commune. Les bourgs des Orangers, d'Olympe ne sont pas desservis

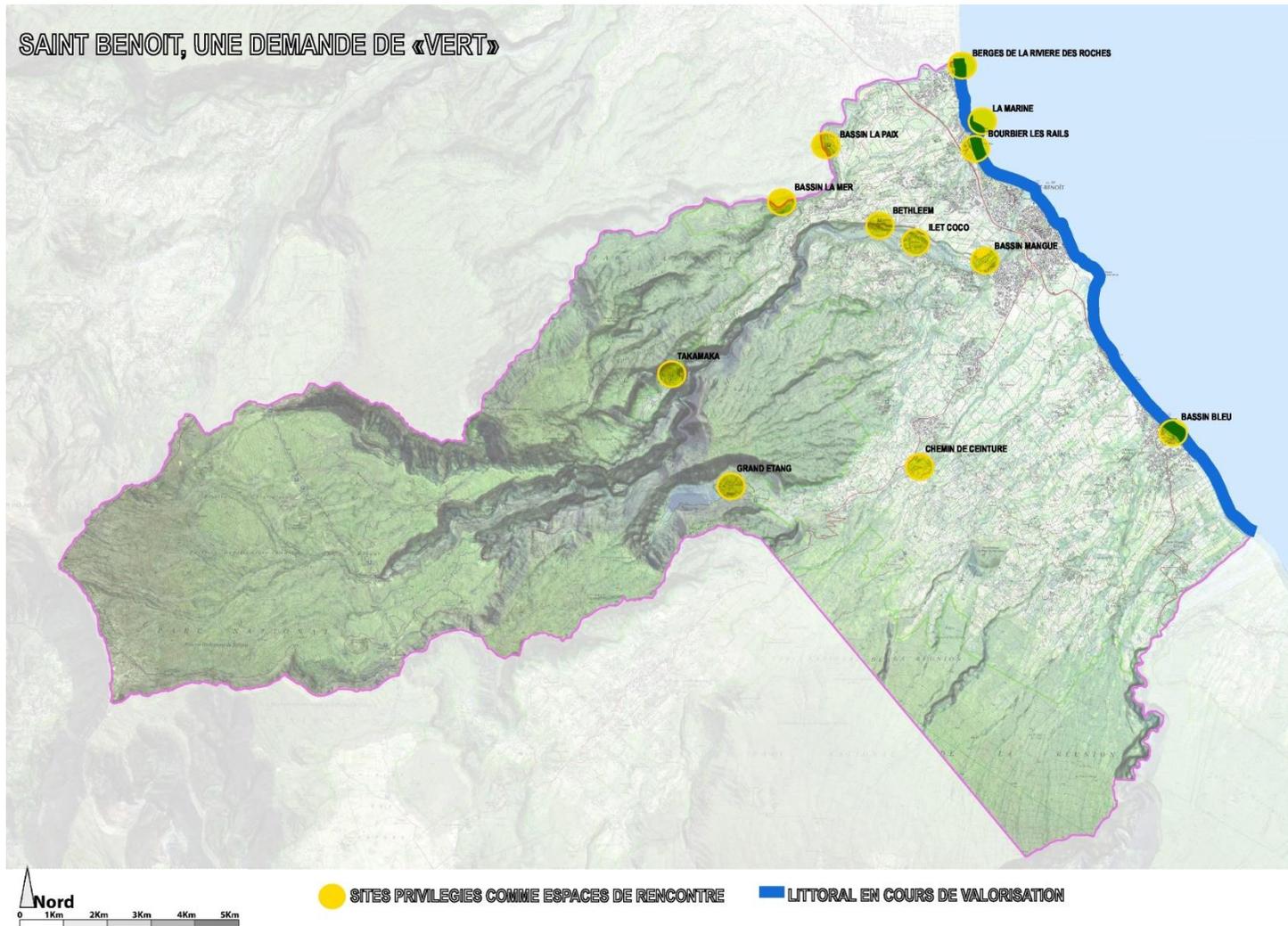
Le centre-ville	Labourdonnais (Rivire Droite) = 1 Longani (Bras Fusil) = 1 Beaufonds = 1
Sainte-Anne	Petit Saint-Pierre = 1 Chemin Morange = 1 Les Vergers = 1 Chemin du Cap = 1
Bourbier	Bourbier Beaulieu = 1 Bourbier les Hauts = 1
Bras Canot	1
Rivière des Roches	1
Abondance	1
Le Cratère	1
La Confiance	1
Chemin de Ceinture	1
Cambourg	1



2.2 UNE UTILISATION DES LIEUX DE RENCONTRE : UNE DEMANDE DE « VERT »

Les Bénédictionnaires sont en demande d'espace vert, de parcs. Il y a une véritable pratique de l'extérieur et demande d'espaces verts. Il suffit d'appréhender la fréquentation de certains espaces : Takamaka, le Bassin Bleu, la Marine. Les gens viennent y pique-niquer le dimanche et viennent « réserver » les tables au petit matin voire la veille. Ces espaces sont pris d'assaut et un manque se fait ressentir aussi bien pour des grands espaces naturels que pour des jardins, espaces de respirations dans la ville.

SAINT BENOIT, UNE DEMANDE DE «VERT»



Bassin bleu, Takamaka, La Marine



2.3 SAINT-BENOIT, UN CENTRE A RE-ANIMER

Saint-Benoît propose des équipements qui rayonnent sur l'Est. La ville est à la fois :

- Cité administrative : sous-préfecture de l'Est, instances de l'Etat, siège de l'intercommunalité
- Pôle de santé avec le centre hospitalier de l'Est
- Pôle d'enseignement avec son réseau d'écoles
- Pôle culturel avec la médiathèque, le cinéma Cristal, le studio Madoré, la MJC, l'ECAB (association qui fédère les associations culturelles), le théâtre les Bambous et le Conservatoire Régional de Musique.

Si chaque bourg a son équipement culturel, il manque cependant un lieu fédérateur, à l'échelle de la ville, notamment pour faire des galas. La place de la Mairie n'a pas ce rôle d'espace fédérateur, notamment parce qu'elle est polluée par les voitures. Le projet de la Cité des Sports et des Arts à côté du futur port sec sur la ZAC Beauvallon viendra peut-être jouer ce rôle. De plus, des manifestations viennent épisodiquement animer la ville (le marathon international, la manifestation énergie nature vers le rond-point des Plaines, le Marché du Terroir une fois dans l'année et les 2 à 3 braderies commerciales à l'année), mais il manque une animation du centre-ville du quotidien, régulière.

D'un point de vue des équipements mais plus généralement de la notion du cadre de vie, il est important de créer une continuité, une unité, une complémentarité entre la Rive Droite et la Rive Gauche. Une réflexion est en cours sur l'animation du centre-ville à travers le développement de parcours touristiques, de vente de produits du terroir ou encore la création d'un salon de thé.



Médiathèque, théâtre les Bambous





2.4 SAINT-BENOIT, UNE VILLE A REDONNER AUX PIETONS

La plus souvent les espaces libres sont dédiés au stationnement. Afin de redonner de la vie dans le centre-ville, il faut faire venir le piéton, chose compliquée avec l'omniprésence de la voiture. Même le parvis de la mairie et de l'Eglise est investi par la voiture.

Il s'agit d'aménager le centre-ville afin de prioriser les déplacements piétonniers sur ceux motorisés. C'est un impératif en termes de qualité de vie, de sécurité mais également de vie commerciale (voire de survie commerciale). Conventionnellement, il est admis que dans un périmètre de 500m, tout peut se faire à pied. Afin d'engager la constitution d'un réseau de voies douces, la base, en termes d'accessibilité et de sécurisation des usagers, est de permettre une continuité dans les cheminements piétons par le biais de trottoirs aménagés. De nombreuses zones voient cette continuité limitée en abords de route, le piéton de même que les PMR devant emprunter la chaussée.

D'une manière générale, c'est toutes les formes d'espaces publics qui sont à requalifier : les places, la rue, les sentiers.

La rue résulte d'un rapport entre les espaces circulables et piétons ainsi que de l'ajustement des éléments d'usages (mobiliers, végétaux, noues, ...) les uns par rapport aux autres. Ceci afin d'obtenir un espace fonctionnel, agréable, accessible et offrant un paysage urbain de qualité. Or, à Saint-Benoît, le rapport entre piétons et voitures est clairement à l'avantage des automobilistes.

La ville est aujourd'hui tournée vers ses rivières. La reconquête du littoral est en marche avec la requalification du sentier du littoral à l'emplacement de l'ancienne voie ferrée, les aménagements à la Marine, ... ces efforts sont à poursuivre pour créer une animation sur le littoral, ouvrir la ville sur l'océan.



Encombrement sur la place de la mairie – voiture investie tous les espaces



- | | |
|----------------------------|-------------------|
| Administration | Sports et loisirs |
| Enseignements et formation | Environnement |
| Culture | Transport |
| Sanitaire et social | Périmètre de 500m |



2.6 LA VISION DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX AU SUJET DU CADRE DE VIE

SAR (Schéma d'Aménagement Régional)

A l'échelle de l'île de La Réunion

Général :

- Renforcer la cohésion de la société réunionnaise dans un contexte de plus en plus urbain.

Orientations liées au cadre de vie :

- Dans les projets urbains, il faudra veiller à la qualité des formes et des paysages urbains, des espaces publics, à la présence d'espaces verts et au traitement des fronts urbains en lisières lisibles et pérennes.
- En ce qui concerne les équipements, il faudra préserver les espaces nécessaires à la restructuration et aux extensions nécessaires des centres hospitaliers. L'éclatement des sites universitaires est proscrit.

2.7 SYNTHÈSE DES ENJEUX SUR LA THÉMATIQUE CADRE DE VIE

Le fil conducteur de l'analyse du cadre de vie tend vers la **ré-animation du centre-ville**. En effet, si les bourgs de la commune présentent tous à peu près une vie locale structurée (CASE, écoles, commerces), **le centre-ville se meure** (pas de restaurants, pas de bars, pas de véritable usage de la place centrale mise à part le stationnement). Il manque clairement un **espace fédérateur** pour, qu'au global, les Bénédictins puissent se retrouver.

Saint-Benoît, aux portes du volcan, au sein du cœur du Parc est paradoxalement une **ville minérale**. Saint-Benoît souffre du **manque de parcs, de vert**.

La redynamisation du centre-ville peut s'appuyer sur le **potentiel que détient la ville en termes de friches et de vacances**.



3. SAINT-BENOÎT, POLE D'EMPLOIS ET DE SERVICES

3.1 UNE COMMUNE ECONOMIQUEMENT ATTRACTIVE

Une population active travaillant en partie à Saint-Benoît

La commune de Saint-Benoît se compose d'une **population majoritairement active** (64,7% en 2013), **en nette progression** par rapport à 2008 (60,0%), soit une progression de +4,7 points en l'espace de 5 ans. A ce titre, la commune semble attractive pour les populations actives ou en recherche d'emploi. Ainsi, **l'attractivité démographique de la commune semble correspondre à une augmentation d'actifs venant s'installer à Saint-Benoît, et s'accompagner d'une augmentation des emplois offerts sur le territoire** (9 473 emplois en 2013 contre 8 747 en 2008), d'où une évolution favorable de l'indice de concentration de l'emploi.

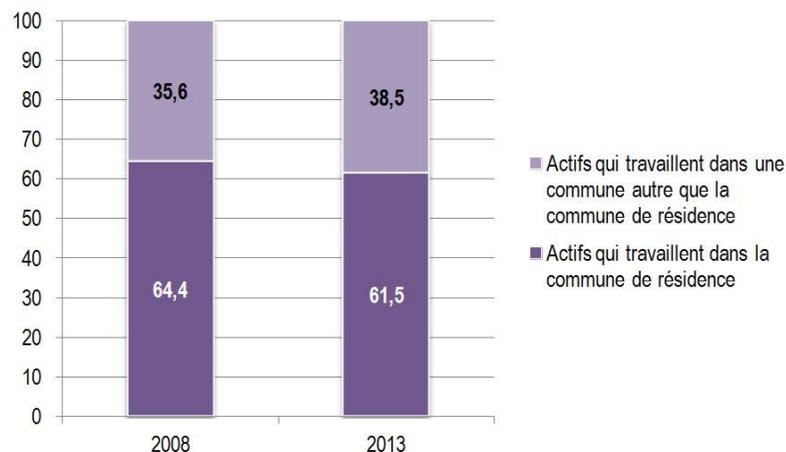
Les 9 473 emplois sur la commune en 2013 représentent près de 34% des plus de 27 500 emplois présent sur le territoire de la CIREST. Ainsi, **Saint-Benoît constitue une commune porteuse d'emplois et attractive à l'échelle intercommunale.**

Les actifs travaillant dans la commune de résidence sont majoritaires (61,5% en 2013) **mais légèrement en baisse** depuis 2008 (64,4%) au profit d'actifs travaillant dans une autre commune que la commune de résidence. Cette tendance est confirmée par l'évolution de l'indice de concentration de l'emploi passant de 106,5 en 2008 à 103,9 en 2013. Dans un même temps, la CIREST connaît un phénomène identique avec un indice de concentration de l'emploi moins important (85,6 en 2008 contre 84,1 en 2013) bien que son taux d'activité augmente sur cette période. Ainsi, Saint-Benoît est porteuse d'une dynamique économique mais semble être **de plus en plus concernée par les migrations pendulaires** de ses actifs, venant travailler sur la commune mais résident dans une autre commune.

Comparaison des dynamiques d'emploi entre 1999 et 2013

	Nombre d'emplois en 1999	Nombre d'emplois en 2013	Variation 1999-2013	Indice de concentration de l'emploi en 2013
Saint-Benoît	6817	9473	2656	1,04
Saint-André	7827	11751	3924	0,8
CIREST	19633	27549	7916	0,84
La Réunion	173677	247811	74134	1

Evolution de la mobilité des Bénédictins par rapport à leur travail



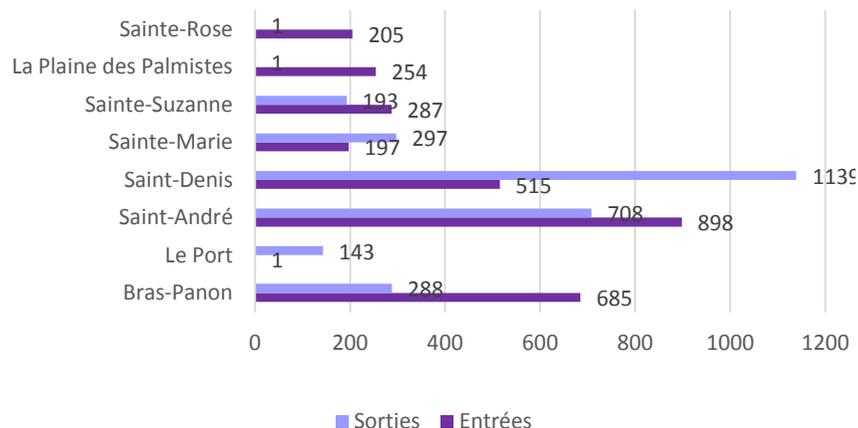


L'analyse des migrations de travail au départ ou à destination de Saint-Benoît montre qu'un nombre important d'**actifs vont travailler à Saint-Denis et d'une manière générale dans la CINOR. Néanmoins, Saint-Benoît constitue un pôle d'emplois important pour les autres communes de la CIREST** et le solde entrées/sorties est toujours nettement à l'avantage de la ville même par rapport à Saint-André qui concentre un volume d'emplois supérieur sur son territoire.

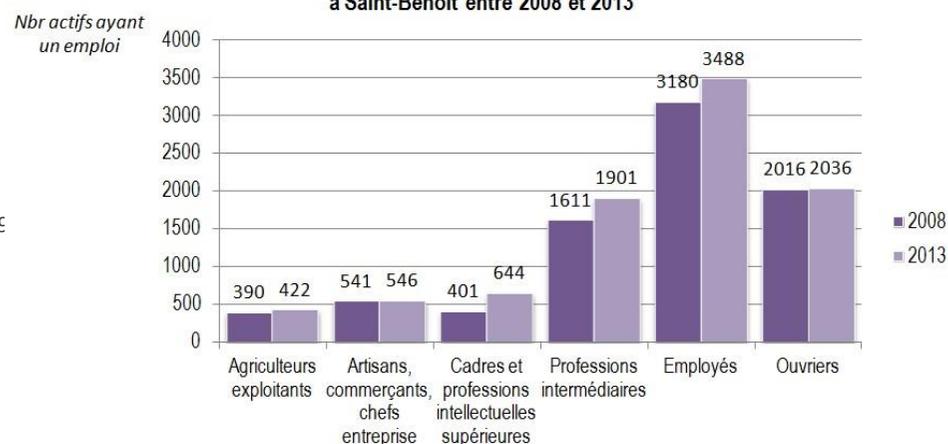
A noter qu'un sondage réalisé auprès de 800 chefs d'entreprises (essentiellement des transporteurs) montre que plus des 2/3 des personnes interrogées sont intéressées pour s'installer sur Saint-Benoît si une plateforme est créée. Il y a donc un besoin d'espaces dédiés à cet effet et dont la commune pourrait tirer partie pour attirer de nouveaux actifs résidents.

L'évolution de la population active entre 2008 et 2013 montre que **la commune a tendance à attirer une population issue de classes moyennes** (+ 308 actifs employés et + 290 actifs en professions intermédiaires) et de cadres (+ 249 actifs cadres). Les classes plus populaires (agriculteurs, artisans) sont donc de moins en moins présentes parmi la population active de Saint-Benoît, seule la classe ouvrière est encore très bien représentée sur la commune.

Flux de travail supérieur à 100 actifs ayant pour point de départ (sorties) ou point d'arrivée (entrées) la ville de Saint-Benoît en 2010



Evolution de la population active de 15 à 64 ans selon CSP à Saint-Benoît entre 2008 et 2013



Une progression du chômage liée à une précarité de l'emploi

La population active au sens de l'INSEE regroupe les actifs ayant un emploi et les personnes en recherche d'emploi (chômeur). La progression du nombre d'actifs sur le territoire de Saint-Benoît s'explique donc par la progression du nombre d'actif avec un emploi et ceux en recherche d'emploi. Cette tendance est principalement issue d'une **hausse de +3 points du nombre de chômeurs entre 2008 et 2013**.

En 2013, le nombre de **salariés en contrat précaire s'élève à 1 796, soit 23% des salarités de 15 ans et plus** de Saint-Benoît. La proportion atteint 21% sur la zone d'emploi. Parmi les 1 796 salariés en contrat précaire de Saint-Benoît, 1 442 occupent un CDD (*étude compas*).

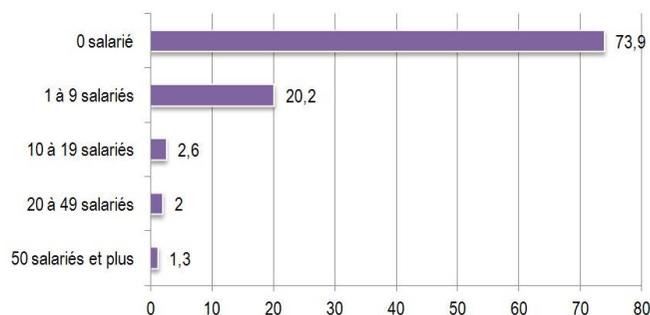
Les contrats précaires : regroupent les CDD (dont emplois saisonniers), l'intérim, les emplois aidés, l'apprentissage et la professionnalisation. Les jeunes constituent la population la plus exposée à la précarité de l'emploi selon ce critère.



3.2 UNE TERTIAIRISATION DE L'ÉCONOMIE

En 2013, les données INSEE enregistrent **2 401 établissements actifs employant 8 015 salariés** au sein du territoire de Saint-Benoît. Le tissu économique local est largement **dominé par les secteurs d'activités commerciales, de transports et de services divers**. La commune de Saint-Benoît a la particularité d'avoir un tissu économique dont la répartition des établissements par secteurs d'activités garde les mêmes proportions entre 2012 et 2014, alors que le nombre d'établissements croît de + 114 établissements sur la même période. Pour autant, l'évolution des créations d'entreprises individuelles entre 2012 et 2014 montre la **progression de deux secteurs d'activités : l'administration publique** (et de enseignement, santé, action sociale) et **l'industrie**. **Le secteur de l'administration est de loin le premier secteur en matière de créations d'entreprises à Saint-Benoît**, il représente plus de 90% des créations depuis 2013.

Répartition des établissements actifs par tranche d'effectif salarié au 31 décembre 2014 à Saint-Benoît (en %)

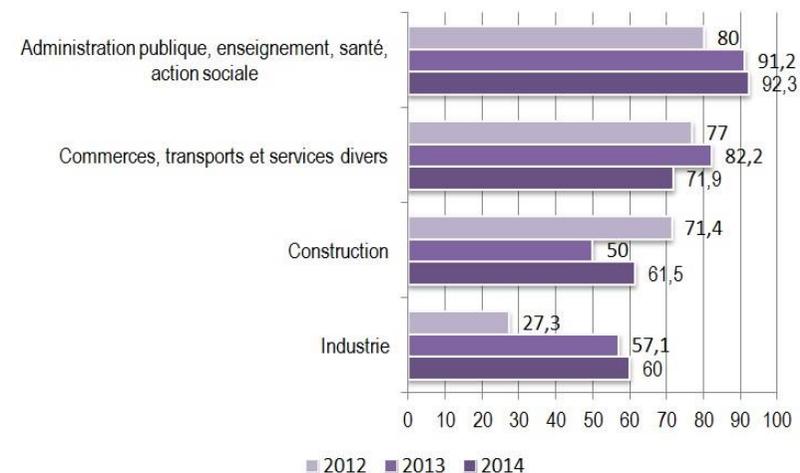


Le tissu économique se compose en majorité de TPE (Très Petites Entreprises, moins de 10 salariés). A Saint-Benoît, **l'économie dite présentielle semble majoritaire** (commerces et services, administration, santé et action sociale) puisqu'elle regroupe près de 60,1 % des établissements en activité au 31 décembre 2014. De plus, elle dispose d'un poids économique important et offre 91% des postes salariés.

Les activités présentielles sont les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes.

Les activités non-présentielles ou sphère productive sont déterminées par différence. Il s'agit des activités qui produisent des biens majoritairement consommés hors de la zone et des activités de services tournées principalement vers les entreprises correspondantes.

Evolution des créations d'entreprises individuelles par secteur d'activité à Saint-Benoît entre 2012 et 2014 (en %)





3.3 L'ACTIVITE ORGANISEE EN ZONES D'ACTIVITE

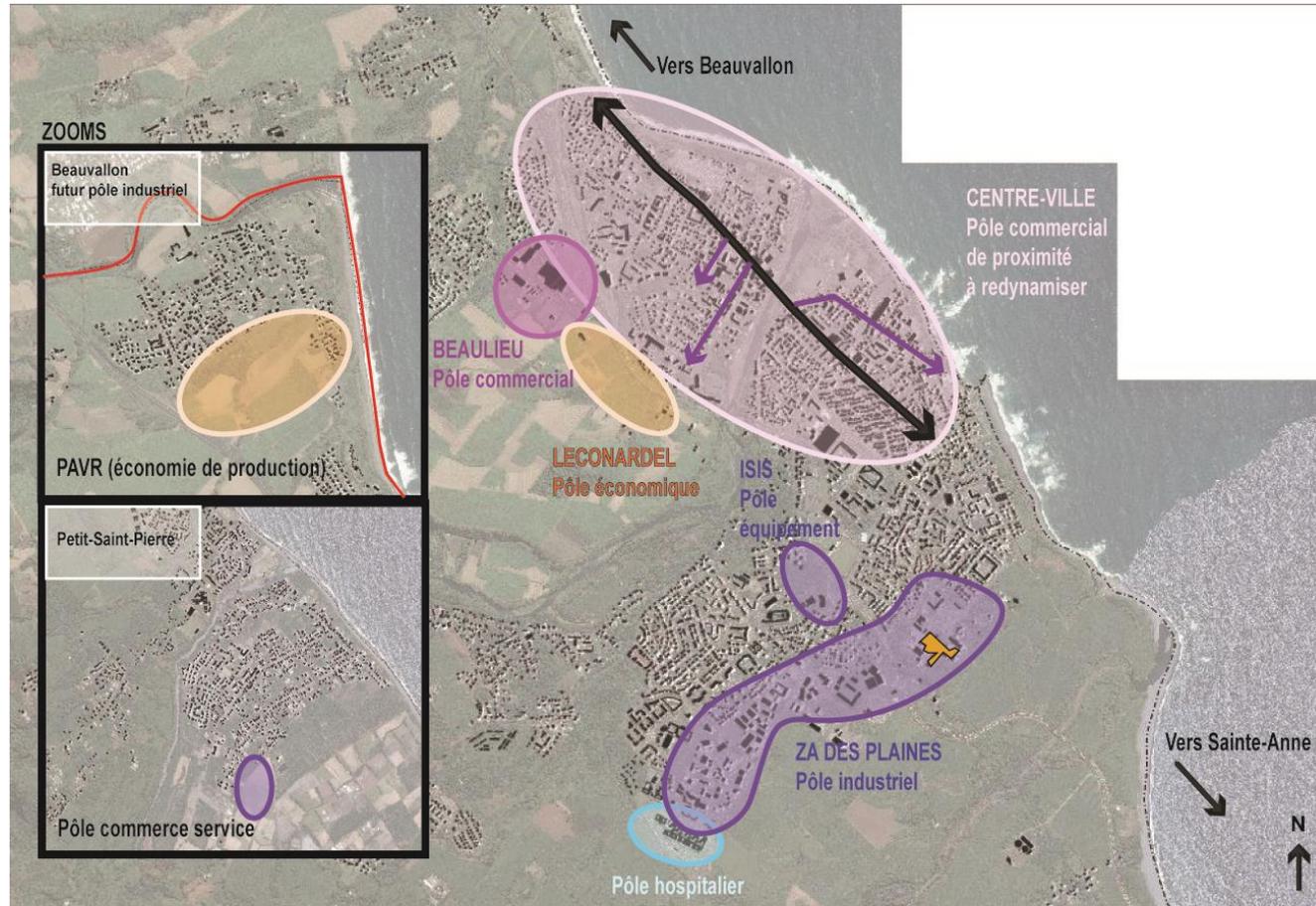
Les zones d'activités de l'Est de l'île de La Réunion sont les plus récentes et les plus petites. La plus importante, Bras Fusil, ne concentre que 800 salariés.

En termes de zones d'activités, la ville s'organise comme suit :

- La zone d'activités de Bras Fusil s'organise en trois parties. En prolongement de la ZA Bras Fusil, sur la ZAC de la Madeleine, il faut maintenant compter avec le Pôle de Santé. En effet, **Saint-Benoît s'impose comme le pôle de santé de l'Est**. Le groupe hospitalier Est Réunion, la Clinique de la Paix ainsi que les autres établissements du domaine de la santé regroupent plus de 900 salariés dans le pôle, établissements s'étendant même au-delà de ce pôle.
- Il existe également la zone d'activités des Plaines ou Pôle Bois qui a pour but de remplacer la scierie de l'ONF, basée à La Providence, et de créer une nouvelle structure moderne et performante. La ZA des Plaines a été découpée en 33 lots à destination d'entreprises du secteur du bois mais également des entreprises des secteurs commerciaux et tertiaires.
- En 2006, la ZFU (Zone Franche Urbaine) de la CIREST voit le jour. Cette immense ZFU, répartie sur trois communes (Saint-André, Bras-Panon et Saint-Benoît), invite par ses avantages fiscaux à l'implantation d'activités.
- Il faut ajouter à cela le pôle économique hors ZA, la distillerie Rivière du Mat et les projets de ZA à Beauvallon et à Beaulieu. La ZA Beaulieu s'implanterait sur 30 ha et comprendrait une partie déjà urbanisée d'environ 17ha accueillant des activités, commerces et équipements, et une partie naturelle et agricole de 13 ha.

Les zones d'activités dédiées à l'artisanat, qui demande moins de main d'œuvre, sont plus nombreuses à l'Est de l'île, mais aucun pôle d'emplois ne s'est créé autour (il n'y a pas assez de salariés pour créer un pôle d'emploi).

Il y a également des projets de développement en lien avec la mer : la réalisation d'un port de plaisance près de Beaufonds et une zone d'exploitation des énergies de la mer.



Pôle de santé, ZA des Plaines, ZA Bras Fusil

- | Activités industrielles et artisanales | Activités de commerces et de services |
|--|--|
| Centralité industrielle et artisanale | Pôle de santé |
| Centralité économique production | Pôle de commerces et services de proximité (centre-ville) |
| Distillerie du Mat (Beaufonds) | Axes majeurs : rue Pompidou et rue Jean Jaurès |
| | Axes secondaires : rue de l'Eglise, rue Bouvet, rue Brunet, rue Mitterrand |
| | Pôle de commerce (grandes enseignes) Beaulieu |



3.4 UN ESSOUFFLEMENT DES COMMERCES DU CENTRE-VILLE

Les commerces à Saint-Benoît se répartissent en deux grandes entités : les grandes surfaces et les commerces de proximité. La zone commerciale de Beaulieu (Jumbo Score, Leclerc), Score et Leader Price (pour ces deux dernières enseignes, l'espace public est de faible qualité, vieillissant voire abandonné) mettent en exergue le tout voiture, laissant peu de place à l'espace public et au déplacement piétonnier. Le tissu commercial du centre-ville se concentre sur quelques grands axes, de part et d'autre des deux rives de la Rivière des Marsouins. **7 rues concentrent à elles seules près de 85% de l'offre commerciale du centre-ville :**

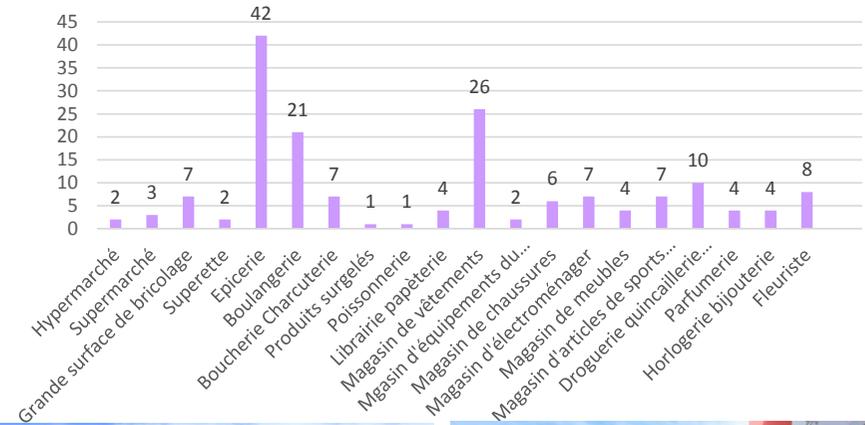
- De manière principale : la rue Georges Pompidou et l'avenue Jean Jaurès.
- De manière plus secondaire : la rue de l'Eglise, la rue François Mitterrand, la rue Sully Brunet, la rue Amiral Bouvet.

Si l'offre commerciale est plus importante sur la Rive Gauche et pourrait être qualifiée de cœur commercial du centre-ville, le ressenti, l'image des commerces du centre est souvent mal perçue. De plus en plus de commerces ferment, il y a de la vacance notamment sur la rue Georges Pompidou. Les **commerces souffrent d'une mauvaise image** (produit bas de gamme, devanture peu attractive, ...). Le travail sur l'image des commerces est à mettre en corrélation avec les problématiques de cadre de vie, de déplacements et de lisibilité du centre-ville. A cela s'ajoute les deux marchés : le marché forain sur le parking de la Savane et le marché couvert. La ville a réfléchi à une potentielle délocalisation du marché forain à côté du marché couvert.

Certaines activités commerciales sont porteuses d'animations et font « effet de levier » alors que d'autres ont des vocations plus utilitaires ne sont pas propices à la création de vie de quartier et de lien social (banque, assurance, ...). Le centre-ville de Saint-Benoît manque d'animation et pourrait être dynamisé par une ou des locomotive(s) commerciale(s) telle(s) que les cafés et restaurants, autrefois présents sur l'avenue Amiral Bouvet.

Au niveau du Score et de l'aire abandonnée qui l'entoure, M. le Député-maire a décidé que l'avenir de ce secteur serait étudié dans le cadre de l'ANRU Rive Droite. Il faudrait se demander si ça ne serait pas plus intéressant de mettre en place une opération mixte (logements, commerces, services) afin de redonner de l'animation à l'hypercentre puisque le Score se situe aux portes de l'hypercentre de Saint-Benoît (historiquement, à côté du Score, il y avait une rondavelle avec un bar).

Commerces par type sur la commune de Saint-Benoît (donnée de 2009)



Rue Pompidou (ci-dessus) – Complexe du Score (ci-dessous)





3.5 UN POTENTIEL TOURISTIQUE A AFFIRMER

Saint-Benoît présente indéniablement un fort potentiel touristique qui se démarque de l'image de tourisme balnéaire. Saint-Benoît est un lieu de départ pour contempler le grand paysage de La Réunion mais également découvrir le paysage extraordinaire sur la commune (Takamaka, Grand Etang, Ilet Coco, ...).

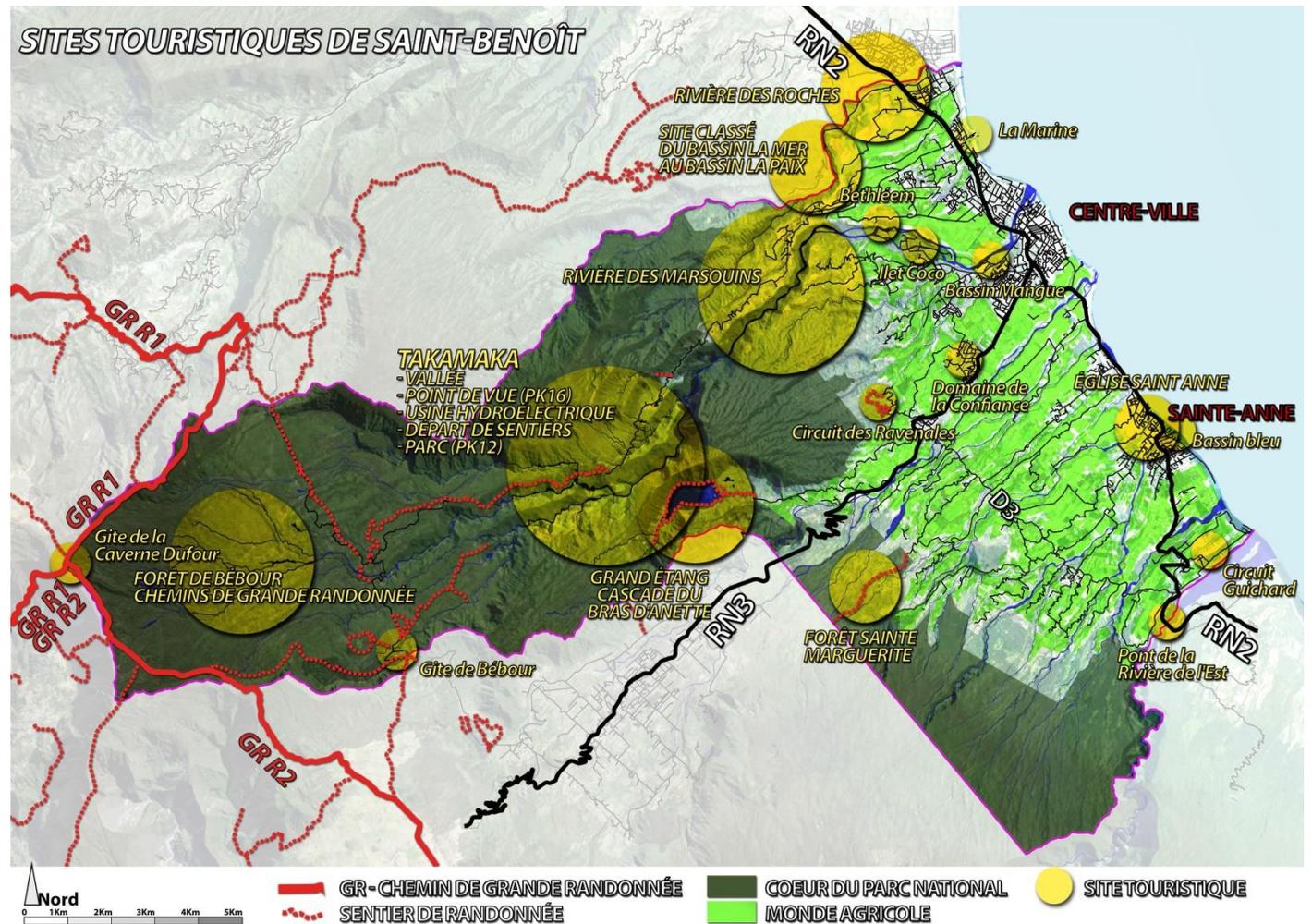
La commune est à un carrefour pour l'entrée au cœur du Parc National de La Réunion. De la ville, on peut accéder à la fois aux plaines, au cirque du Salazie et au littoral sauvage de Sainte-Rose.

Grâce à ses ravines et rivières, Saint-Benoît est avant tout tourné vers les sports d'eaux vives. C'est une ville qui a également un patrimoine architectural et un littoral à valoriser.

Ce potentiel touristique n'est que peu mis en valeur. Ainsi, l'objectif est de faire de Saint-Benoît une ville d'arrêt et non plus simplement de passage.

De plus en plus, se développe une offre diversifiée d'activités touristiques et sportives dans les Hauts : circuits de randonnée, canyoning, ballades à cheval, VTT, circuit automobile, etc.

Devant la diversité de paysage que présente la commune, Saint-Benoît a les moyens de développer un tourisme vert avec une offre d'hébergement diversifiée en termes de formes (hôtel, gîtes, cabanes, ...) et de qualité (standing, moyenne gamme, entrée de gamme).

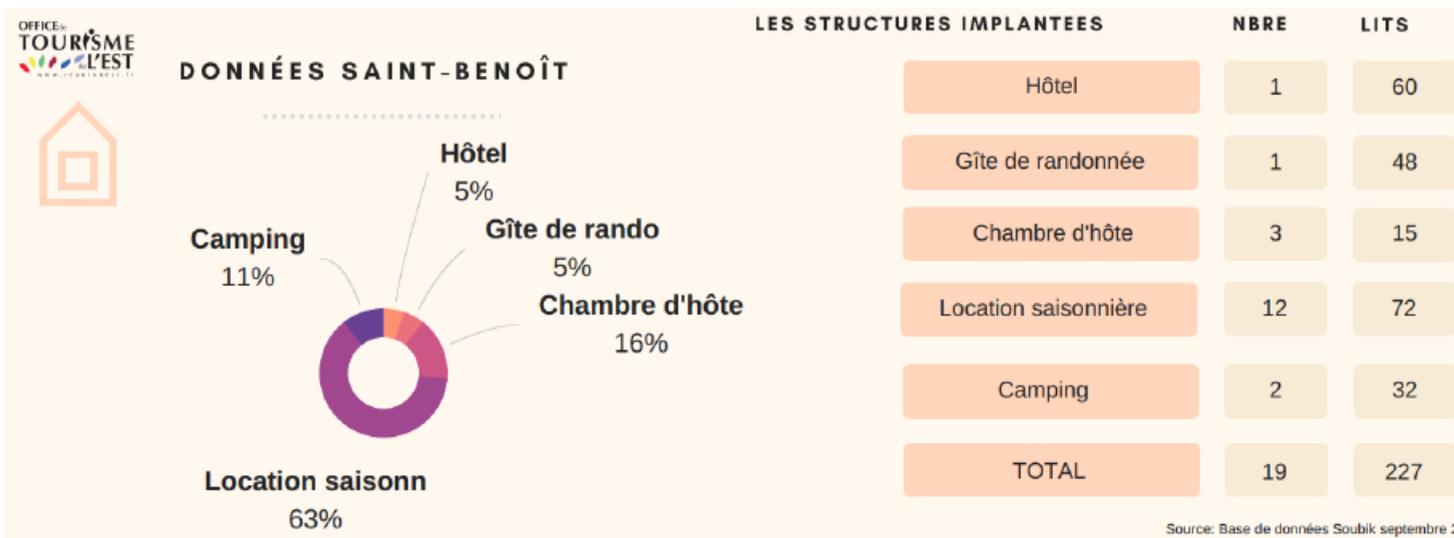
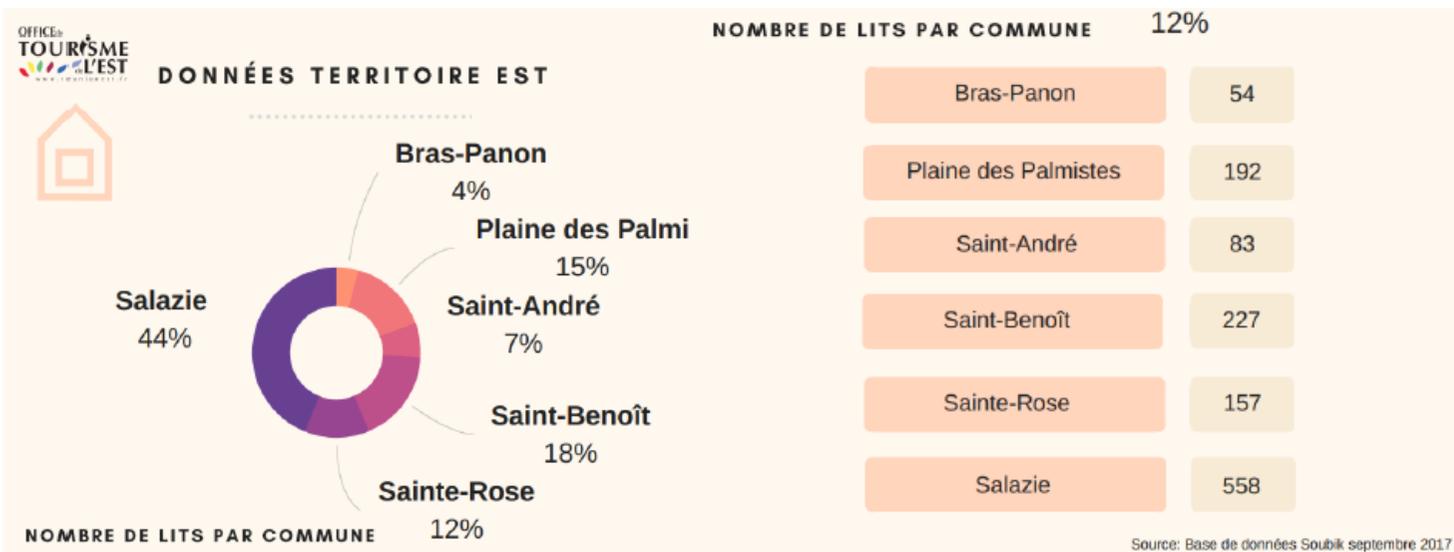




La commune concentre une offre en hébergement importante pour le territoire de l'Est. Même si elle ne participe qu'à hauteur de 18 %, celle-ci offre un peu plus de 200 lits, ce qui la place en seconde position (après la commune de Salazie qui participe à hauteur de 44%). L'offre en hébergement semble se diversifier ces dernières années. A Saint-Benoît, la majeure partie des lits disponibles est issue de locations saisonnières, mais des possibilités d'accueil en hôtels, en gîtes de randonnée et en chambres d'hôte sont également proposées sur le territoire. Seulement, cette offre semble inégalement répartie sur le territoire.

L'offre en restauration est tout aussi peu développée. La commune compte seulement 28 établissements.

Avec une fréquentation touristique annuelle de plus de 11 000 personnes, la commune dispose d'une offre en hébergement et restauration souffrant parfois des effets de saisonnalités. L'analyse des données de fréquentation de l'année 2015 témoigne par exemple d'un pic de fréquentation au mois de Juin, Juillet puis Octobre, Novembre et Décembre. Au regard de son positionnement et de son attractivité, il semble indispensable de nourrir l'offre en logement touristique communale, en se dotant notamment d'une plus grande offre en gîtes et chambres d'hôte, à l'image de la commune de Salazie. Le développement d'une telle structure dans le cadre de projet agro-touristique sera de nature à soutenir de manière complémentaire les actions de diversification des exploitations agricoles.

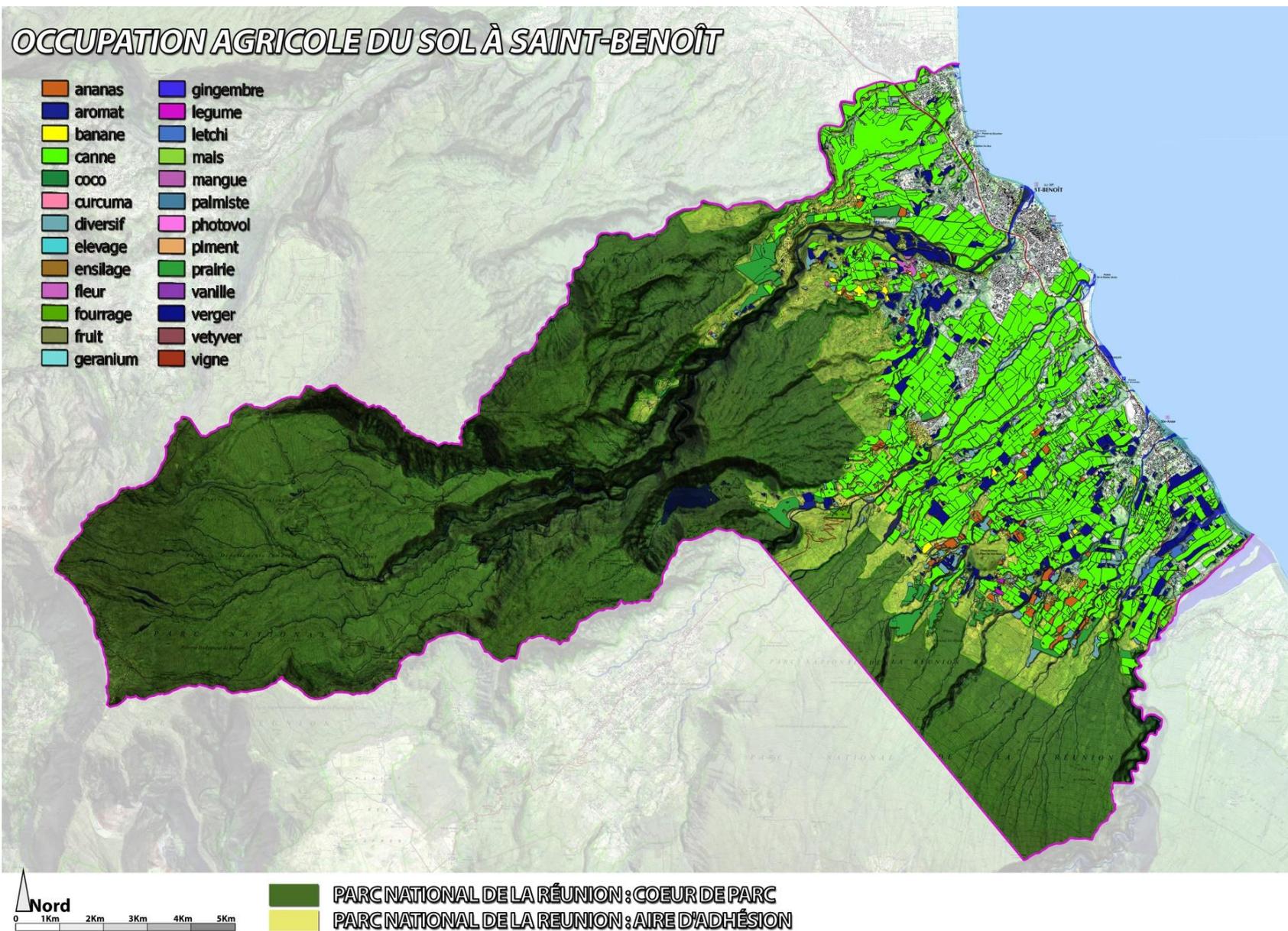


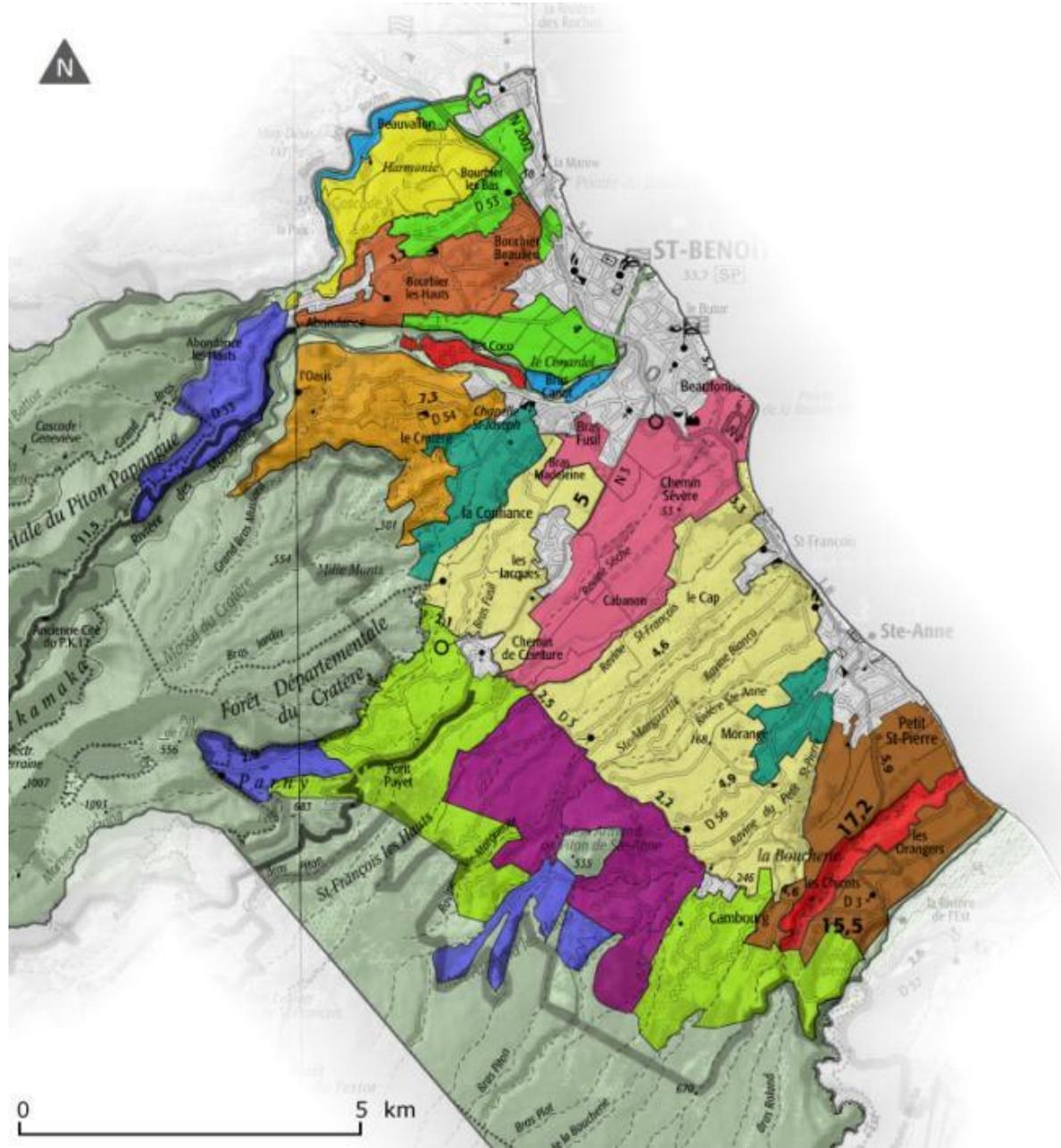
Fréquentation touristique sur la commune de Saint-Benoît (2015)

Janvier	Février	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Aout	Septembre	Octobre	Novembre	Décembre	Total
848	575	965	61	689	675	1037	948	871	1603	1598	1343	11213



3.6 UNE AGRICULTURE DONT LE PIVOT EST LA CULTURE DE LA CANNE





Unités Agro-Physionomiques de Saint-Benoît

- 1- Monoculture de canne sur foncier préservé
 - 2- Canne sur nappes alluviales anciennes
 - 3- Zone cannière historique avec poches de diversification
 - 4- Canne en baux emphytéotiques
 - 5- Bassin cannier
 - 6- Zone cannière à forte pierrosité
 - 7- Zone de vergers
 - 8- Canne en zone inondable
 - 9- Letchis en lit de rivière
 - 10- Canne traditionnelle des Hauts
 - 11- Dynamique récente de diversification
 - 12- Zone de diversification ancienne
 - 13- Les zones d'élevage
 - Zones naturelles
- Urbain et Bourgs ruraux



L'emploi agricole est une composante essentielle du territoire réunionnais. Celui-ci est représenté majoritairement sur un modèle d'agriculture familiale (participation des conjoints et autres actifs de la famille aux côtés des chefs d'exploitation) puisque cela représente 78% de la main-d'oeuvre totale en 2010. A l'échelle du département, on observe le phénomène suivant : la diminution de la surface agricole utilisée et une surface moyenne par exploitation qui progresse. En effet, la surface agricole réunionnaise utilisée représente une surface moyenne de 5,8 ha, soit une augmentation de 16% depuis 2000 où elle était de 5 ha.

A Saint-Benoît, les surfaces cultivées sont localisées majoritairement sur la moitié Est de la commune, aux altitudes les plus basses. Dans le même phénomène que le territoire réunionnais, la surface agricole utilisée moyenne a connu une augmentation de 14%, passant de 5,7 ha à 6,5 ha. Toutefois, tandis que le territoire réunionnais perdait 17,8% des exploitations agricoles et 2% de la SAU totale, Saint-Benoît se démarque par une faible diminution de ces exploitations agricoles (-9% entre 2000 et 2010) là où une SAU connaît une légère augmentation (+4,5% entre 2000 et 2010).

La canne à sucre est le pilier de l'agriculture de Saint-Benoît, et de façon générale sur l'ensemble du territoire réunionnais. En effet, celle-ci représente une véritable image et un élément fondamental du paysage. La culture de la canne à sucre dicte une véritable temporalité paysagère (avant et après la période de la coupe). Notons que la filière est moins touchée par la perte de surface agricole utilisée, puisque la baisse représente 6,1% entre les deux derniers recensements.

Si près de 90% de l'agriculture bénédicte est dédiée à la canne, le reste est constitué de prairies permanentes, de vergers, d'horticulture, d'ananas, de bananes, de cultures fourragères et d'élevage (4014 Unité de Gros Bétail en 2010) majoritairement des avicoles mais également des bovins et porcins.

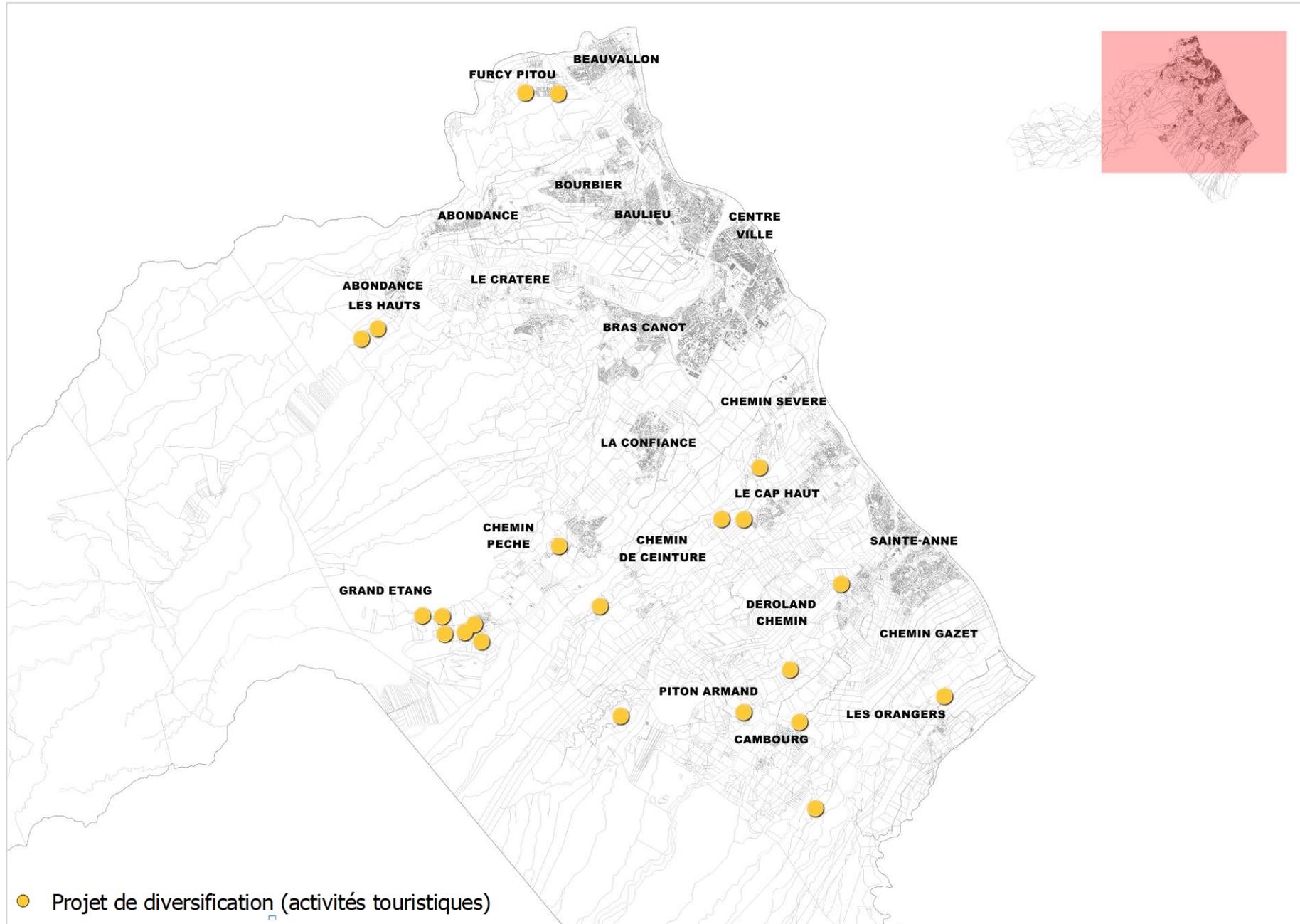
La culture de la canne est fondamentale à l'économie de Saint-Benoît. Elle est protégée par les ZPC (Zones Prioritaires Canne). En effet, La Réunion est le premier producteur européen de sucre de canne et représente 80% des sucres de canne fabriqués en Europe. Saint-Benoît représente la première SAU cannière de l'île.

La filière canne-sucre, ce ne sont pas seulement des agriculteurs mais également des mécaniciens, laborantins, informaticiens, cuiseurs, turbineurs, sélectionneurs, caristes, auditeurs qualité, commerciaux, ...

La filière a engagé une démarche visant à obtenir une Indication Géographique Protégée (IGP), signe officiel européen d'identification de l'origine et de la qualité qui atteste du lien entretenu avec son territoire d'origine. L'agriculture de Saint-Benoît se compose majoritairement voire exclusivement de petites exploitations individuelles. Toutefois, si la commune de Saint-Benoît est un poids agricole au sein de l'île de La Réunion, en dix ans, elle a vu la part de ses jeunes exploitants divisée par deux et celle des exploitations sans successeurs par plus que doubler. Le secteur agricole commence à se diversifier par le biais d'une diversification de cultures, mais également un cumul de plusieurs activités économiques pour les exploitants.

Chiffres clefs de l'agriculture

	2000	2010
Nombre d'exploitations	652	593
Nombre d'exploitations dont le chef d'exploitation a moins de 40 ans	261 (40%)	124 (21%)
Nombre d'exploitations dont le chef d'exploitation est pluriactif	87 (13%)	106 (18%)
Nombre d'exploitation individuelle au sein du nombre total d'exploitations	642 (98%)	574 (97%)
Part des exploitations sans successeurs	8% (soit 8% de la SAU)	20% (soit 17% de la SAU)
SAU en hectares	3699	3867 (17% du territoire)
SAU moyenne en hectares	5,7	6,5





La commune de Saint-Benoît compte des activités agro touristiques qui permettent de diversifier les revenus des agriculteurs. Il y a encore des agriculteurs qui ont des projets qui sont à l'état d'étude ou de réflexion et qui n'ont pas encore vu le jour. Toutes ces activités agro-touristiques, qu'elles soient réalisées ou à l'état de projet, participent à la découverte et valorisation du territoire communal et à l'amplification de l'activité touristique.

A l'échelle de l'île, 10% de la surface des exploitations cannières sont occupés, en moyenne, par des productions de diversifications. Les planteurs de canne sont aussi des maraîchers et des éleveurs qui participent à l'autonomie alimentaire de l'île. A ce titre, les cultures de diversification végétale occupent, au même titre que la canne, une place historique sur Saint-Benoît. Une nouvelle dynamique importante et relativement récente est observée, en particulier sur les Hauts.

Répartition de la SAU par types de culture

	SAU en 2010 en ha	Nombre d'exploitations en 2010	Part dans la SAU en %	Part sur la superficie totale en %
Canne à sucre	2832,96	409	73	51
Légumes et tubercules	61,29	87	1	1
STH et fourrage	288,92	57	7	5
Fruits	484,84	247	12	9
Autres	199,23	93	7	3

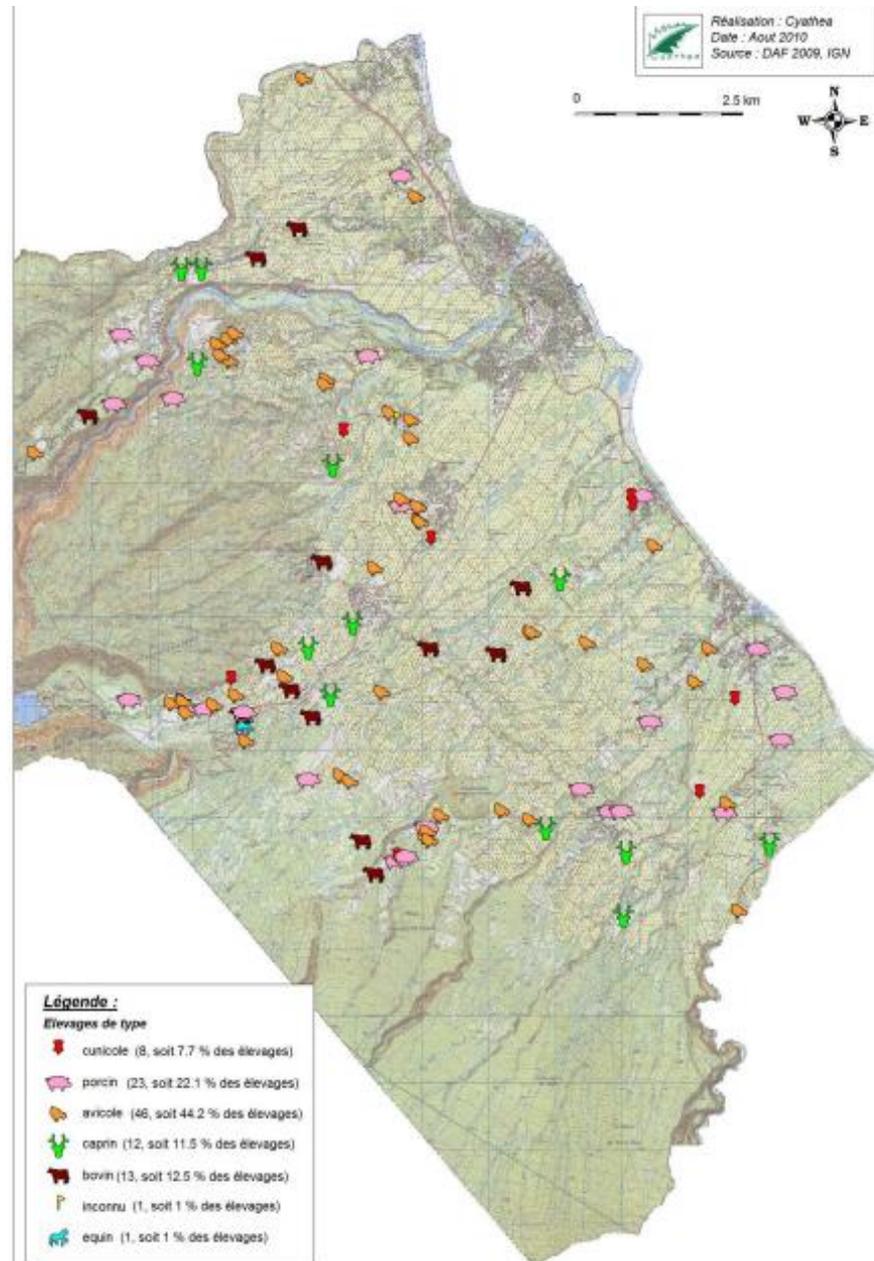
	SAU en 2011 en ha	Production en tonne en 2011
Letchis	400	4000
Ananas	60	1200
Palmistes	20	300
Bananes	20	400
Goyaviers	5	50

La commune est le berceau historique du letchi : le letchi de Bras Canot jouit d'une renommée particulière. L'ananas connaît depuis une vingtaine d'années un essor important porté par le développement de l'export. D'autres cultures de diversification sont également représentées : le longanis, le palmiste, la banane, le fruit de la passion, le goyavier.

L'élevage, quant à lui, est principalement situé sur les Hauts. L'écoulement des produits est assuré par quatre coopératives installées sur la commune. Les chiffres du dernier tableau proviennent des sources de la Chambre d'agriculture

Composition des cheptels

	Nombre de têtes en 2010	Nombre d'exploitations en 2010	Nombre de têtes moyen par exploitation en 2010
Bovins	522	21	25
Porcins	3077	24	128
Volailles	231017	116	1991





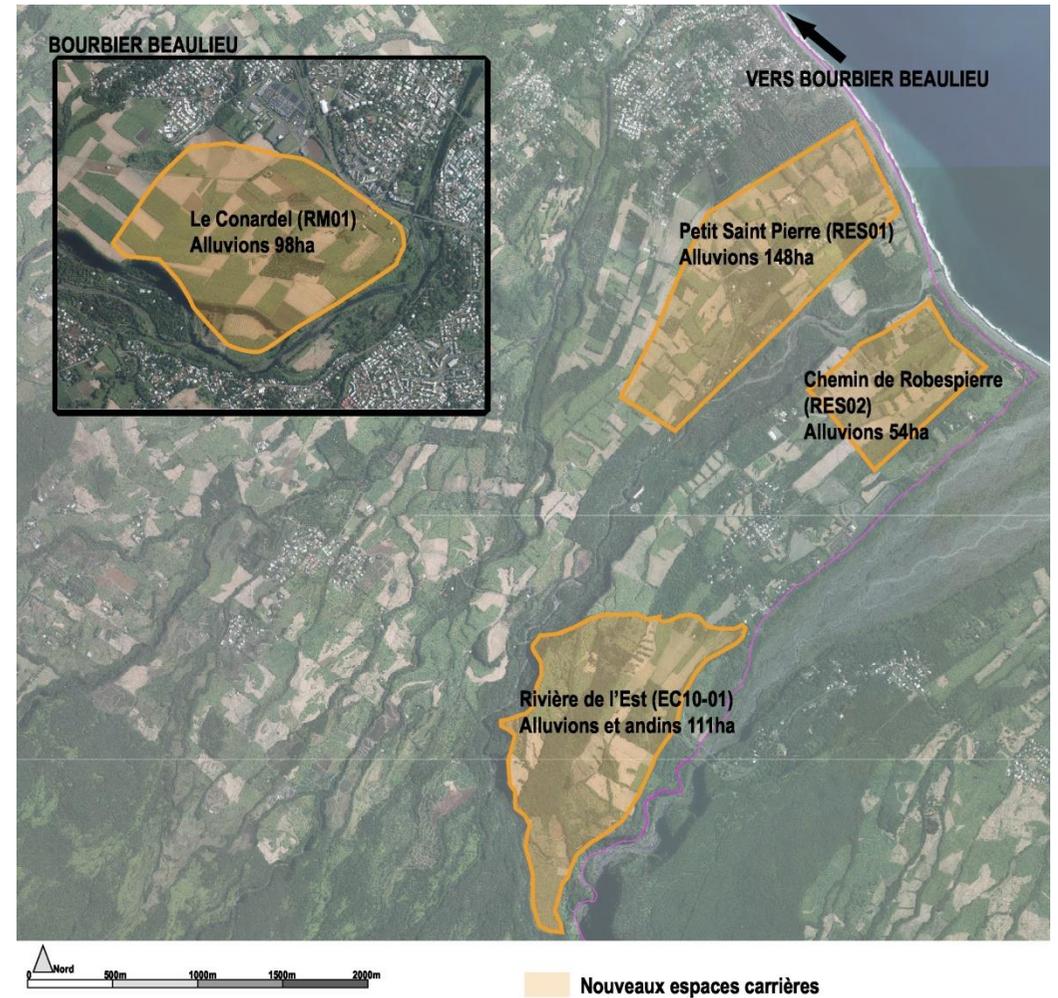
3.7 UNE RICHESSE SOUTERRAINE

Le Schéma Départemental des carrières de La Réunion de 2010 définit quatre espaces de carrière sur Saint-Benoît :

- L'espace au Conardel (près de la ZA de Beaulieu) sur 98 hectares
- L'espace au Petit Saint-Pierre de 148 hectares
- L'espace au chemin de Robespierre de 54 hectares
- L'espace à la Rivière de l'Est de 111 hectares.

A Saint-Benoît, il s'agit de carrières de scories.

Afin de sécuriser aux mieux les sites d'exploitations et les déplacements poids lourds, la mairie a demandé à l'entreprise Lafarge de proposer un trajet que les camions emprunteraient afin de pouvoir sécuriser les abords de l'école des Orangers, de requalifier le bourg et la RN.





3.8 LA VISION DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX AU SUJET DE L'ACTIVITE ECONOMIQUE

SAR (Schéma d'Aménagement Régional) <i>A l'échelle de l'île de La Réunion</i>	La Charte agricole <i>A l'échelle de la Ville (9% de l'île)</i>	SDC (Schéma Départemental des Carrières) <i>A l'échelle de l'île de La Réunion</i>
<p>Général :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Organiser la cohésion territoriale autour de bassin de vie • Accompagner le développement de filières d'excellence dont l'agronutrition, le tourisme, les énergies renouvelables, les TIC • Assurer l'ouverture du territoire et permettre son rayonnement régional • Garantir un espace agricole suffisant pour assurer la pérennité économique et la diversification des filières agricoles • Affirmer une stratégie d'offre territoriale pour la relance du tourisme <p>Orientations liées à l'économie :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Saint-Benoît a une enveloppe foncière d'extension à vocation d'activité de 60 ha et Sainte-Anne de 5 ha. 	<p>Général :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Reconquérir les friches • Définir une stratégie agrotouristique • Etudier le besoin en logements des agriculteurs et mettre en place des solutions de logements viables • Protéger le foncier agricole <p>Orientations liées à l'activité agricole :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La récupération des terres doit permettre pour 2020 d'atteindre l'objectif de 4800 ha de terres agricoles • La charte vise la mise en place de zones agricoles protégées. 	<p>Général</p> <ul style="list-style-type: none"> • Implanter de façon pertinente des nouveaux sites de carrières • Protéger les sites potentiels de carrière et favoriser leur exploitation



3.9 SYNTHÈSE DES ENJEUX ÉCONOMIQUES

Saint-Benoît est une ville **économiquement et stratégiquement attractive** du fait de son positionnement. Pourtant, si des entreprises spécialisées s'implantent à Saint-Benoît et engendrent des déplacements pendulaires (notamment un fort nombre d'entrées), le **rayonnement de commerces et de services de proximité est faible**. Ainsi les enjeux sont les suivants :

COMMERCES ET SERVICES DE PROXIMITÉ :

- L'offre proposée en centre-ville n'est, en générale, pas d'une très grande qualité. Cette problématique est à corréliser avec celles des circulations et du cadre de vie notamment sur l'axe central (traversée de bourg). **L'enjeu de la requalification du centre passe par une redynamisation commerciale.**

EMPLOI ET POPULATION ACTIVE :

- Saint-Benoît accueille une population active et constitue un pôle d'emplois de rayonnement intercommunale. Pour autant, la commune est confrontée à une récente dynamique de migrations pendulaires de ses actifs. **L'enjeu est donc de maîtriser ces flux migratoires en favorisant l'installation des actifs sur la commune, en améliorant le cadre de vie et l'offre en services et commerces locaux.**

ACTIVITÉS TOURISTIQUES :

- Saint-Benoît a un fort **potentiel touristique qui est peu mis en valeur notamment** à cause d'une offre en hébergement touristique faible et peu diversifiée.

ACTIVITÉS AGRICOLES :

- L'agriculture représente une part importante de l'identité bénédictine. Cependant, la moitié des exploitations a une superficie de 6-7 hectares (auto-subsistance). En lien avec la charte agricole, il s'agit donc de favoriser la **diversification agricole** notamment sur les Hauts.
- Saint-Benoît est le plus gros producteur de canne à sucre sur l'île. Il s'agit de valoriser ce statut qui regroupe de nombreux emplois sur Saint-Benoît mais également sur toute l'île.

Un autre constat est important d'un point de vue économique. Devant l'attractivité de certains pôles d'activité (pôle de Santé, le futur port sec, des ZA), on assiste à, petit à petit, un **glissement de la centralité ou du moins à l'émergence de nouvelles centralités**. Ainsi, faut-il accentuer ce ou ces glissements de la centralité vers des pôles plus en périphérie ?



4. SAINT-BENOIT, VILLE CARREFOUR

4.1 SAINT-BENOIT, A LA CROISEE DES PLAINES ET DU LITTORAL

Saint-Benoît jouit d'une position privilégiée, stratégique car la ville se situe au carrefour des RN2 et RN3, devenant ainsi un passage obligé pour les touristes traversant l'île, allant au volcan. Pourtant, la ville ne tire pas les bénéfices de cette situation de « passage ».



RN2 et RN3

Si la hiérarchisation des voies est assez claire pour les axes les plus importants (RN et RD), la hiérarchisation et la circulation sont complexes dans le centre-ville. La lecture et la lisibilité des déplacements dans le centre-ville est difficile à appréhender. Le plan de circulation a d'ailleurs changé à de nombreuses reprises.

La RN2 (route du Littoral) et la RN3 (route des Plaines) se présentent comme les deux voies structurantes à l'échelle de l'île. Les RD (route Hubert Delisle, Chemin Morange, Chemin Grand Fond, chemin Bras Canot) sont des voies structurantes pour la commune. La RN2002, traversée de ville, est un axe important et spécifique. Il dessert le centre-ville et devrait être l'axe central de la commune. Or c'est un des points noirs en termes de trafic et de circulation. Il est source de congestion et ne participe pas au cadre et à la qualité de vie du centre-ville. Enfin, le maillage routier est complété par tout un réseau de voies privées et communales qui peut être étroit, sinueux et se terminant pour la plupart des voies en impasses.



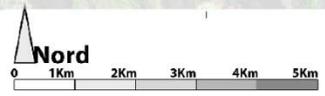
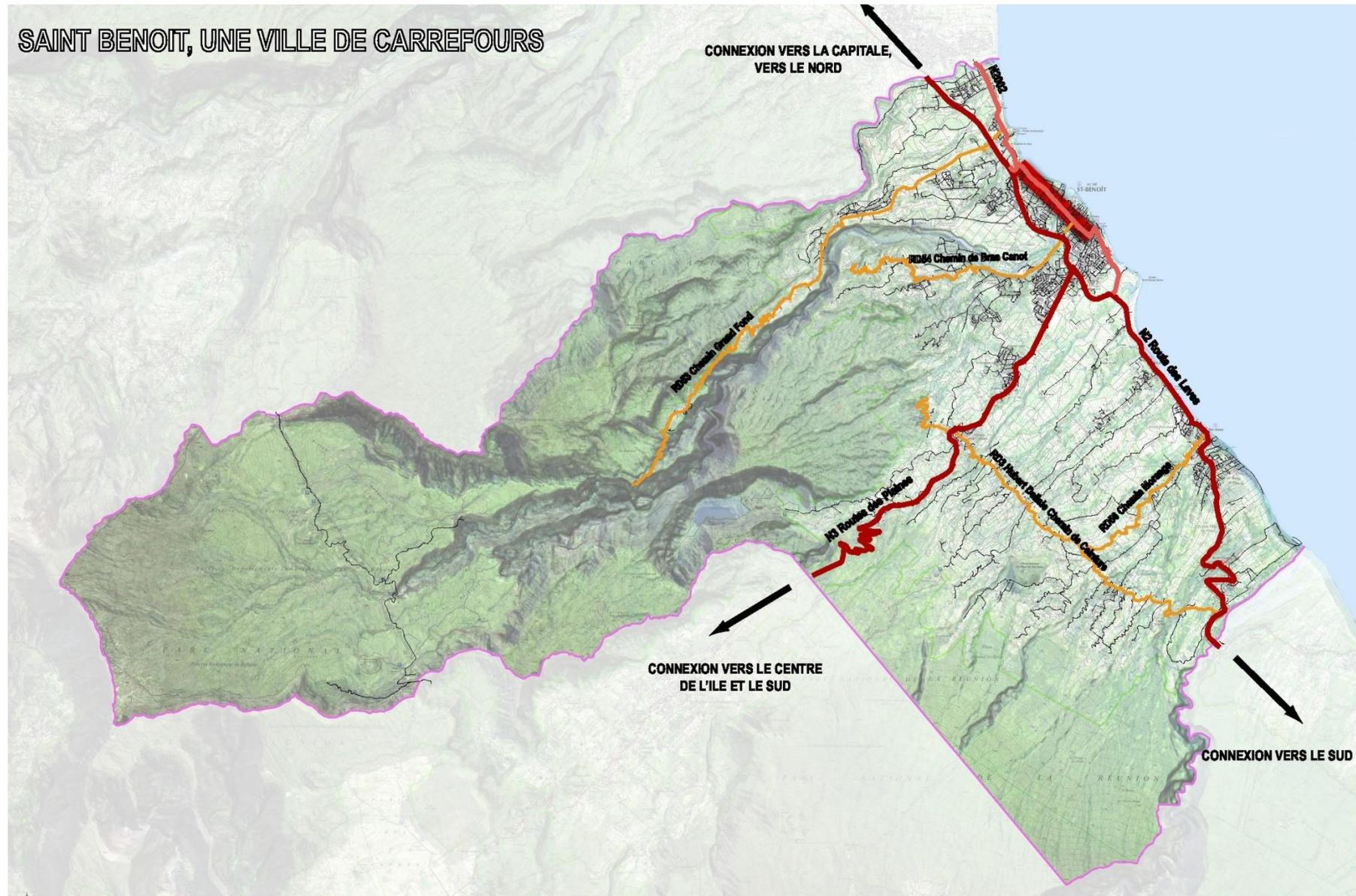
Route Hubert Delisle, Chemin Morange, traversée de bourg



Maillage interne au Cap et dans le centre-ville



SAINT BENOÎT, UNE VILLE DE CARREFOURS



- ROUTES STRUCTURANTES A L'ECHELLE DE L'ILE
- ROUTE STRUCTURANTE A L'ECHELLE DE L'EST
- RD
- MAILLAGE COMMUNAL
- AXE CENTRAL - TRAVERSEE DE BOURG



D'un point de vue général, le réseau routier de Saint-Benoît manque de liaisons Nord-Sud en parallèle du littoral. Seules la RN2 et la route Hubert Delisle font cette liaison.

Le réseau routier est contraint par une topographie tourmentée liée aux pentes et aux ravines. Ainsi, le réseau s'est adapté à ces conditions difficiles suivant les parallèles aux ravines. Les franchissements sont donc limités. Ceux qui existent peuvent être dangereux lorsque le débit de l'eau devient plus important. Ainsi, certaines habitations peuvent être momentanément coupées du reste de la commune lorsque l'eau se présente comme une frontière naturelle infranchissable (notamment sur la route Hubert Delisle).



Passage de radiers sur la route Hubert Delisle

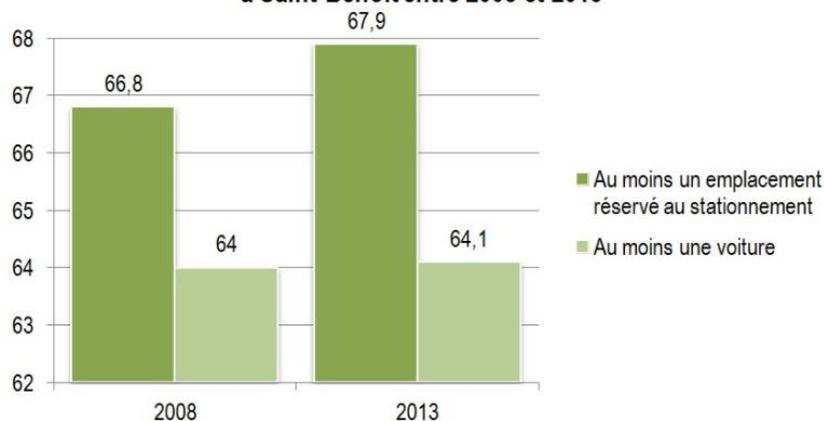


4.2 SAINT-BENOIT OU LE TOUT VOITURE

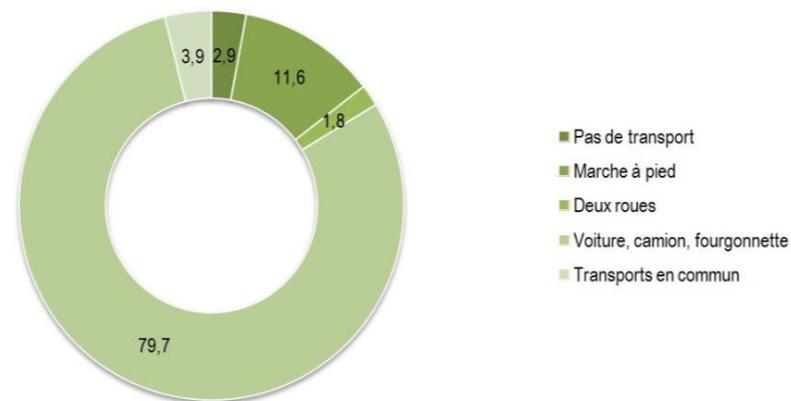
Sur la commune de Saint-Benoît, la **voiture est le mode de déplacements le plus utilisé** et représente 80% des moyens de transports utilisés pour se rendre au travail en 2013. Les autres parts modales sont marginales, si ce n'est la part des Bénédictins venant travailler à pied (près de 12% des actifs) et en transports en commun (près de 4% des actifs). Sur l'ensemble du territoire de la CIREST, la répartition des parts modales sont réparties de manière identique. A noter que la celle des deux roues représente la part la plus faible des transports utilisés.

Par ailleurs, le **niveau d'équipements automobiles des ménages s'est légèrement amélioré**. En 2013, les ménages de Saint-Benoît bénéficient pour 68% d'entre-eux d'un emplacement réservé au stationnement, contre 67% en 2008, et sont de plus en plus motorisés (17% en 2013 contre 14% en 2008). De manière générale, 64% des bénédictins disposent d'au moins une voiture, taux légèrement inférieur à la moyenne dans la CIREST (68 % des ménages).

Evolution de l'équipement automobile des ménages en %
à Saint-Benoît entre 2008 et 2013



Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail à Saint-Benoît en 2013





4.3 UN ENGORGEMENT DU RESEAU ROUTIER

Le réseau routier de Saint-Benoît souffre de deux handicaps : un non traitement du passage de la RN2 de 2x2 voies et 2x1 voies et un réseau secondaire pas assez maillé (besoin de traversantes). En effet, la RN2 passe d'une 2x2 voies au traitement autoroutier à une 2x1 voies au traitement plus urbain, en arrivant au Nord de Saint-Benoît, provoquant la saturation de cet axe qui assure à la fois des fonctions de transit et de desserte.

Les RD sont elles aussi de plus en plus encombrées notamment au niveau des échangeurs avec la RN2. En raison des niveaux de trafics élevés, certains axes ont fait l'objet d'une classification en route à grande circulation et sont donc soumis à la réglementation particulière correspondante et notamment la bande d'inconstructibilité prévue à l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme (RN2, RN3). Oncrètement, les échanges d'une rive à l'autre de la Rivière des Marsouins ne sont actuellement possibles que par deux ponts, l'un situé sur la Rue Georges Pompidou et l'autre sur le tronçon de la RN2 jouxtant l'agglomération. Cette insuffisance de liaison oblige de nombreux automobilistes circulant en agglomération à emprunter la RN pour relier les différents quartiers.

Ainsi, les conditions de circulations actuellement denses sont perturbées par d'importants engorgements journaliers sur la RN3 au droit du giratoire des Plaines.

La RD54, perpendiculaire à la RN2, constitue actuellement une pénétrante reliant les quartiers hauts au centre-ville de Saint-Benoît, par le biais d'un giratoire permettant ainsi des échanges sur quatre branches du réseau routiers. Cet ouvrage constitue un handicap important pour les usagers circulant sur la RN2 en provenance de Bras-Panon et voulant relier par la RN3 les Hautes Plaines.

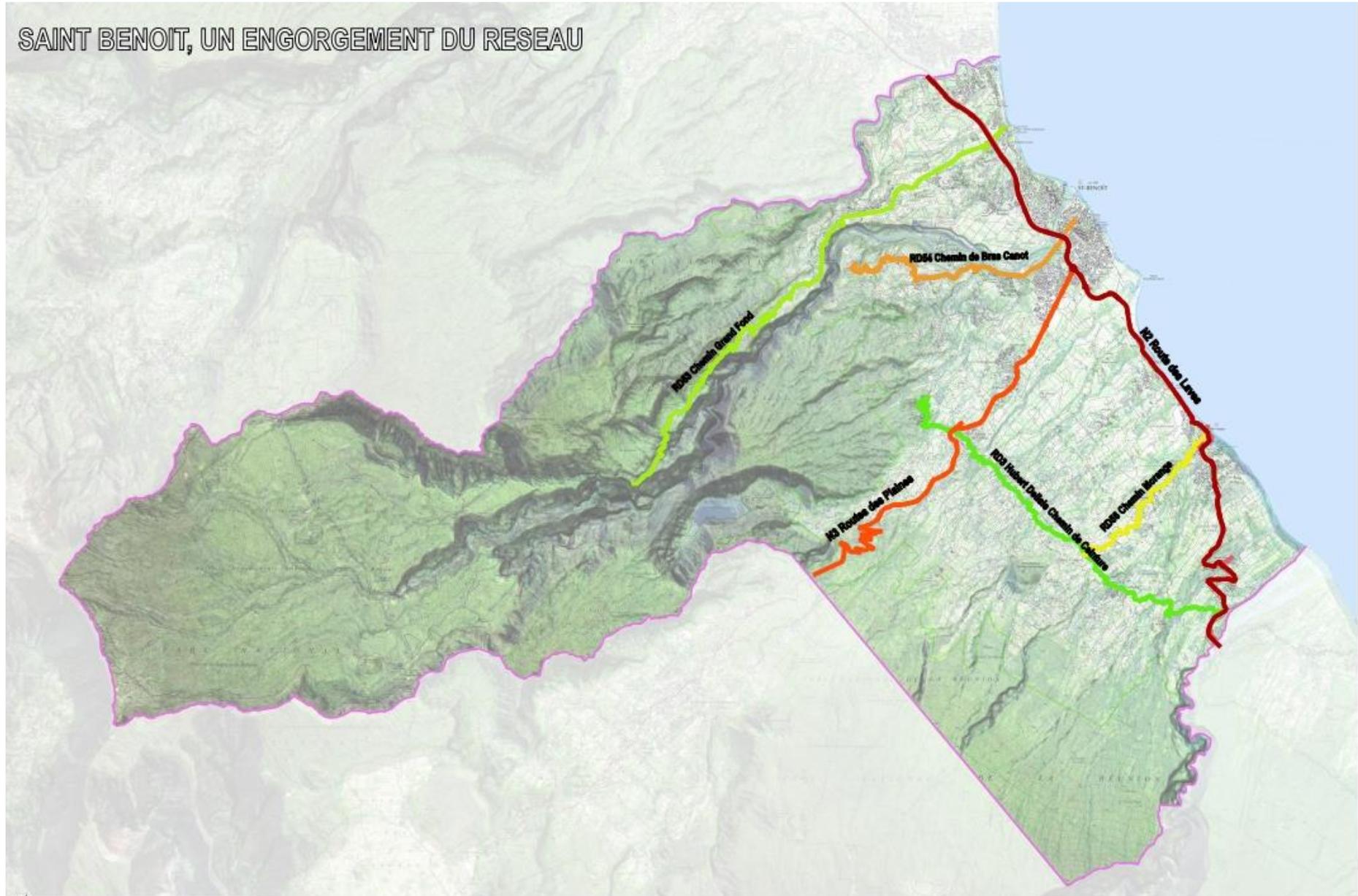
Le transit sur la portion de la RN2, en traversée d'agglomération, et la section basse de la RN3 aux heures de pointe est relativement pénible compte tenu des embouteillages journaliers. Les pertes de temps sont économiquement considérables dans les deux sens.

Par ailleurs, les secteurs hauts de Bras-Fusil et Bras-Canot ne sont actuellement reliés que par la RD54 et la RN3, ce qui oblige les usagers à toujours traverser les points durs des tronçons bordant l'agglomération.

Afin de délester le trafic de la traversée de Saint-Benoît par la RN2, un projet de doublement de la RN2 Déviation actuelle est en cours, accompagné de sa transformation en boulevard urbain. Il remplace le projet de contournement (ou déviation haute) de St-Benoît, abandonné par la Région Réunion suite notamment, à l'avis défavorable de la CDPENAF sur ce projet, qui a souhaité qu'une solution moins consommatrice d'espaces agricoles soit étudiée.



SAINT BENOÎT, UN ENGORGEMENT DU RESEAU



- RN2 33811 véhicules/j sur la 2x2 voies et 14700 v/j sur la 2x1 voies en 2011
- RN3 13017 v/j en 2011
- RD54 5530 v/j en 2010

- RD56 3150 v/j en 2010
- RD53 2740 v/j en 2010
- RD3 1385 v/j en 2010



4.4 QUELLES PERCEPTIONS ?

La première image que l'on a lorsque l'on arrive à Saint-Benoît est indéniablement liée à la voiture. Trois niveaux de perceptions sont lisibles :

- Les entrées d'agglomération

A Bras Fusil, l'entrée a été aménagée en même temps que la réalisation du projet ANRU et de l'implantation de l'hôpital. Le projet ANRU de Bras Fusil visait à faire du quartier une vitrine de Saint-Benoît en réhabilitant la voirie, l'espace public et en construisant des logements.

Au Nord-est et au Sud-est, les entrées sont délimitées par une limite naturelle (Rivière des Roches et Rivière de l'Est). Les entrées sont qualitatives avec la présence de l'aménagement à La Marine au Nord-est (même s'il n'est pas assez visible depuis la route) et du pont suspendu au Sud-est. L'entrée au Nord-est est un continuum bâti avec Bras Panon.



Entrée à Bras Fusil, Rivière des Roches, Rivière de l'Est



- Les entrées du centre-ville

Les entrées dans le centre-ville sont difficiles et peu qualitatives du fait de la congestion automobile depuis le rond-point de Bourbier avec un passage critique entre le rond-point de Bras Canot et le rond-point des Plaines.



Congestion des entrées du centre-ville

- Les entrées de bourg

Chaque entrée de bourg est signalée par un panneau d'entrée et de sortie d'agglomération.



Entrées de bourg à Chemin de ceinture, Bras Canot et La Confiance



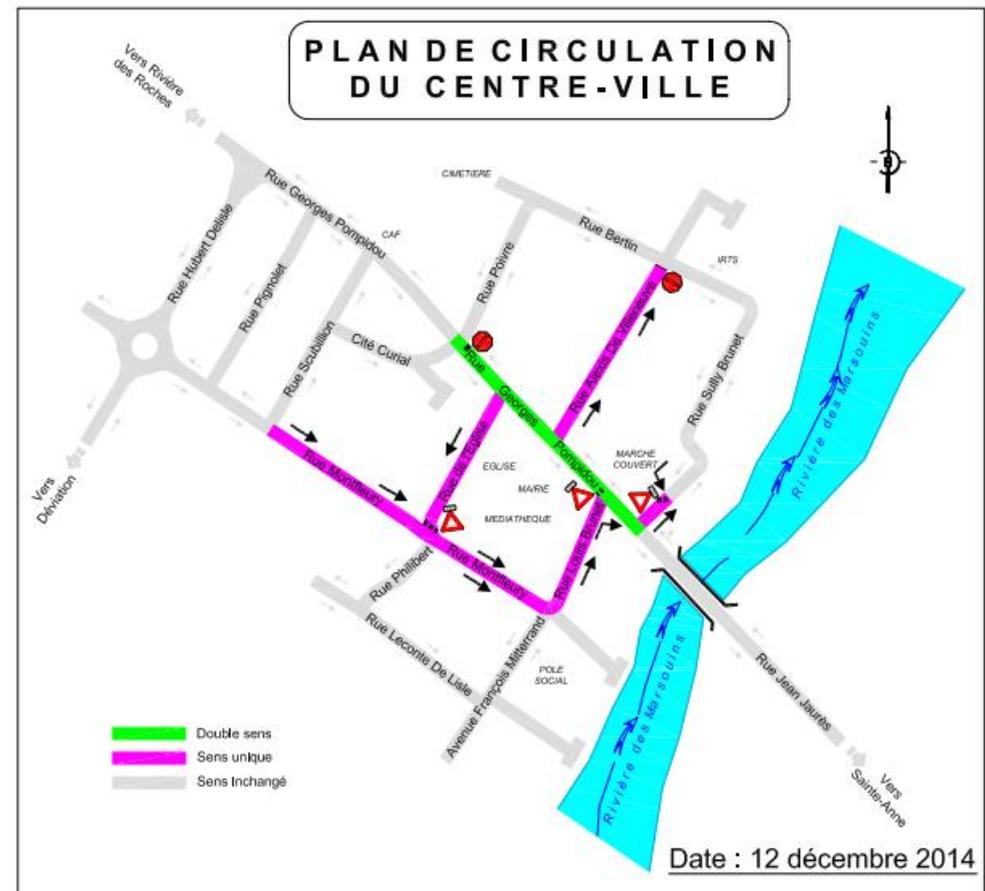
4.5 QUELLES SOLUTIONS ?

Saint-Benoît est concerné par quatre projets d'infrastructures de déplacements :

- la déviation haute de Saint-Benoît en 2x2 voies (Région),
- la requalification de la RN3 en entrée de ville (Région),
- le troisième pont en franchissement de la Rivière des Marsouins (Ville),

Les projets routiers visent à renforcer et sécuriser le réseau magistral, notamment par le projet de contournement du centre urbain. Ils font également apparaître des possibilités de réorganisation de l'accessibilité du centre de Saint-Benoît.

En ce qui concerne l'engorgement du centre-ville, la ville de Saint-Benoît a proposé un plan de circulation qui a été modifié début décembre 2014.





4.6 QUELLES ALTERNATIVES A LA VOITURE ?

La croissance automobile devrait se poursuivre, liée à l'évolution de la motorisation des ménages et la dynamique démographique. Cet accroissement ne sera pas sans conséquence sur le fonctionnement du territoire, plaçant la politique des déplacements comme enjeu important pour équilibrer et structurer l'espace communal.

Saint-Benoît est concerné par deux réseaux de bus :

- le réseau local Estival avec 9 lignes sur la commune mais qui présente des irrégularités de fréquence et un maillage inégal du territoire
- le réseau Car Jaune avec 4 lignes (deux allant à Saint-Denis dont une expresse, une allant à Saint-Pierre par les Plaines et l'autre par le Grand Brûlé).

La CIREST avait le projet d'un TCSP qui viserait à fluidifier le trafic. Le tracé en provenance de Rivière des Roches emprunterait le cœur de la ville par la RN2002 (rue Georges Pompidou, avenue Jean Jaurès) puis rue Auguste de Villèle pour enfin rejoindre la RN3 jusqu'au pôle de Santé. Les objectifs affichés de ce projet sont de :

- permettre d'offrir aux bus un maximum d'aménagements adaptés, pour assurer la performance du service attendu
- favoriser la desserte des principaux équipements, actuels et futurs, du territoire
- encourager la population au changement de comportement de déplacement en favorisant le report modal de la voiture aux transports collectifs
- réduire le budget transport des ménages
- améliorer le cadre de vie de la population par le réaménagement de la voirie, des cheminements piétons et l'implantation d'espaces paysagers
- réduire les émissions polluantes.



Réseau Estival - Le projet de TCSP



Toutefois, ce projet est pour l'instant arrêté voir abandonné. En effet, les questions du financement et du sens de circulation sur la partie à Saint-Benoît posent problème. La CIREST se tourne davantage vers une priorisation des tronçons qui seraient ceux de Saint-André jusqu'à la gare routière et de l'infrastructure d'art sur la Rivière du Mât entre Saint-André et Bras Panon. Saint-Benoît n'apparaît pas comme une priorité.

Pour limiter la congestion automobile, il convient de développer des alternatives crédibles à la voiture comme les transports en commun mais également les circulations piétonnes. En effet, les équipements, services, commerces sont concentrés sur le centre ce qui est favorable au développement des modes de déplacements doux.

Les déplacements doux, non motorisés, se distinguent en deux catégories :

- les déplacements piétonniers du quotidien. Sur Saint-Benoît, il y a peu d'aménagement qui incitent au déplacement piétonnier ; des connexions piétonnes sont à prévoir au sein des quartiers et du centre-ville afin de limiter les déplacements intra-quartiers.



Liaisons piétonnes en centre-ville qui ne fonctionnent pas : coupe gorge, pas d'aménagements, investissement par la voiture



Liaisons piétonnes en centre-ville qui fonctionnent : séparation avec la chaussée, végétation, liaisons desservants des quartiers ou des équipements (type école)



- les sentiers piétonniers. Actuellement, la ville n'est pas tournée vers la mer mais la volonté municipale opte pour un rapprochement de l'habitant vers la mer, engendrant la poursuite de l'aménagement du littoral jusqu'à Beauvallon. En parallèle, des travaux sont en cours pour endiguer la Rivière des Marsouins. Ce projet vise également à créer une promenade le long de la rivière.



Sentier littoral sur l'ancienne voie ferré – projet d'endiguement de la Rivière des Marsouins – Réalisation du sentier le long du littoral

Enfin, il existe peu de pistes cyclables : une de part et d'autre de la RN2 dans sa partie urbaine et une sur la RN3 vers l'hôpital.



Pistes cyclable le long de la RN3 et de la RN2



4.7 LA VISION DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX AU SUJET DES DEPLACEMENTS

SAR (Schéma d'Aménagement Régional) A l'échelle de l'île de La Réunion	SRIT (Schéma Régional des Infrastructures) A l'échelle de l'île de La Réunion	PDU (Plan de Déplacements Urbains) A l'échelle de la CIREST (30% de l'île)
<p>Général :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Accorder une priorité aux transports collectifs <p>Orientations liées aux déplacements :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le SAR met en évidence la réalisation du TCSP (mais est-ce toujours d'actualité ?), encourage à l'usage des modes de déplacement doux et met en évidence la nécessité de réaliser la déviation de certains centres urbains. 	<p><i>Le SRIT est en cours d'élaboration, c'est la déclinaison opérationnelle du SAR</i></p> <p>Général :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Apaiser les circulations sur les centres urbains aux profits de la qualité de vie, des modes doux et des transports collectifs • Réduire l'impact réciproque des usages d'accessibilité et de transit • Clarifier les fonctions assurées par chaque axe 	<p>Général :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Développer la performance du réseau de transports urbain et son attractivité • Repenser l'accès automobile aux centres urbains et les conditions de stationnement • Définir un réseau hiérarchisé de voiries d'agglomération • Repenser l'intermodalité • Développer les modes doux et l'accessibilité PMR • Assurer une meilleure prise en compte de la problématique des déplacements dans la politique de la ville et le développement urbain • Viser une optimisation globale des coûts, une utilisation plus rationnelle des énergies et une réduction des nuisances de la circulation automobile. <p>Orientations liées aux déplacements :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le PDU met en évidence la réalisation du TCSP (mais est-ce toujours d'actualité ?), la suppression des cars Jaunes envisagé par le CG et l'augmentation du niveau de service du réseau Alizé-Estival. • Le PDU énumère les projets routiers sur la commune de Saint-Benoît : troisième pont sur la rivière des Marsouins, contournement de Sainte-Anne, contournement du bourg de Chemin de ceinture. • Des parkings seront créés en lien avec le TCSP (Bourbier les Bas) (mais est-ce toujours d'actualité ?) • Le PDU favorise les aménagements des cœurs de bourg à vocation piétonne (en favorisant une ville de distances courtes) ainsi que le développement de la pratique du vélo. • Le PDU propose de développer une coopération avec la CINOR et d'inciter à la réalisation de PDE et à la pratique du covoiturage.



4.8 SYNTHÈSE DES ENJEUX SUR LA THÉMATIQUE DÉPLACEMENT

Saint-Benoît souhaite favoriser les déplacements en transport collectif sur son territoire afin de réduire les nuisances environnementales, de lutter contre la congestion et d'offrir une solution de transport adapté à l'ensemble de sa population. La ville prévoit ainsi de prendre une part active aux projets de transport structurants portés par la Région et la CIREST sur son territoire : Aménagement de la RN2 entre Bourbier et le Rond-Point des Plaines en boulevard urbain, mise en place du Réseau Régional de Transport Guidé, déploiement du SDRIC et du Sentier Littoral Est, réorganisation de la desserte du centre-ville en transport urbain, évolution du réseau Estival...

En coordination avec la CIREST et la Région, une réflexion doit être lancée quant au positionnement d'un pôle d'échanges majeur au plus près des commerces en rive gauche ou en rive droite du centre-ville. Ce pôle d'échanges doit permettre à l'ensemble des usagers du réseau Estival d'accéder aux commerces du centre-ville sans effectuer de correspondance. Il doit être positionné stratégiquement au plus près des grands axes de circulation et disposer d'une grande visibilité pour l'ensemble de la population. A vocation principalement urbaine, il est à articuler avec la gare interurbaine située à l'écart du centre-ville. Saint-Benoît souhaite également proposer une desserte des principaux pôles d'attraction (front de mer, Beaulieu, Leconardel, Butor, la rive droite...) par la mise en place de navettes urbaines. Des solutions innovantes pourront être imaginées afin de proposer une fréquence attractive à l'usager tout au long de la journée.

Saint-Anne, Identifiée comme ville relais dont l'enjeu est un développement en complémentarité avec le centre urbain de Saint-Benoît, sera doté d'un pôle d'échanges secondaire qui mixte les transports urbains et interurbains. Les échanges entre les deux réseaux seront facilités par une réflexion sur la complémentarité de l'offre (horaires) et de la tarification.

Par ailleurs la Ville souhaite étudier la mise en place d'un transport à la demande sur le reste du territoire non desservi à ce jour par les lignes régulières de transport collectif. Le transport à la demande peut aussi être mise en place en soirée dans les zones urbaines plus denses.

SYNTHÈSE DES ENJEUX :

Déplacements automobiles :

- Lutte contre la congestion
- Amélioration de la lisibilité des circulations du centre
- Requalification de la traversée du bourg en vue de créer une animation du centre

Gestion des stationnements (stationnement court pour aller dans les commerces, plus long pour aller travailler...)

- Déplacements alternatifs à la voiture
- Développement des transports alternatifs à la voiture
- Développement d'aires multimodales (parkings relais, ...)
- Généralisation des liaisons piétonnes intra quartiers et vers des équipements
- Poursuite des aménagements pour améliorer le cadre de vie du piéton (sentier du littoral, Rivière des Marsouins).