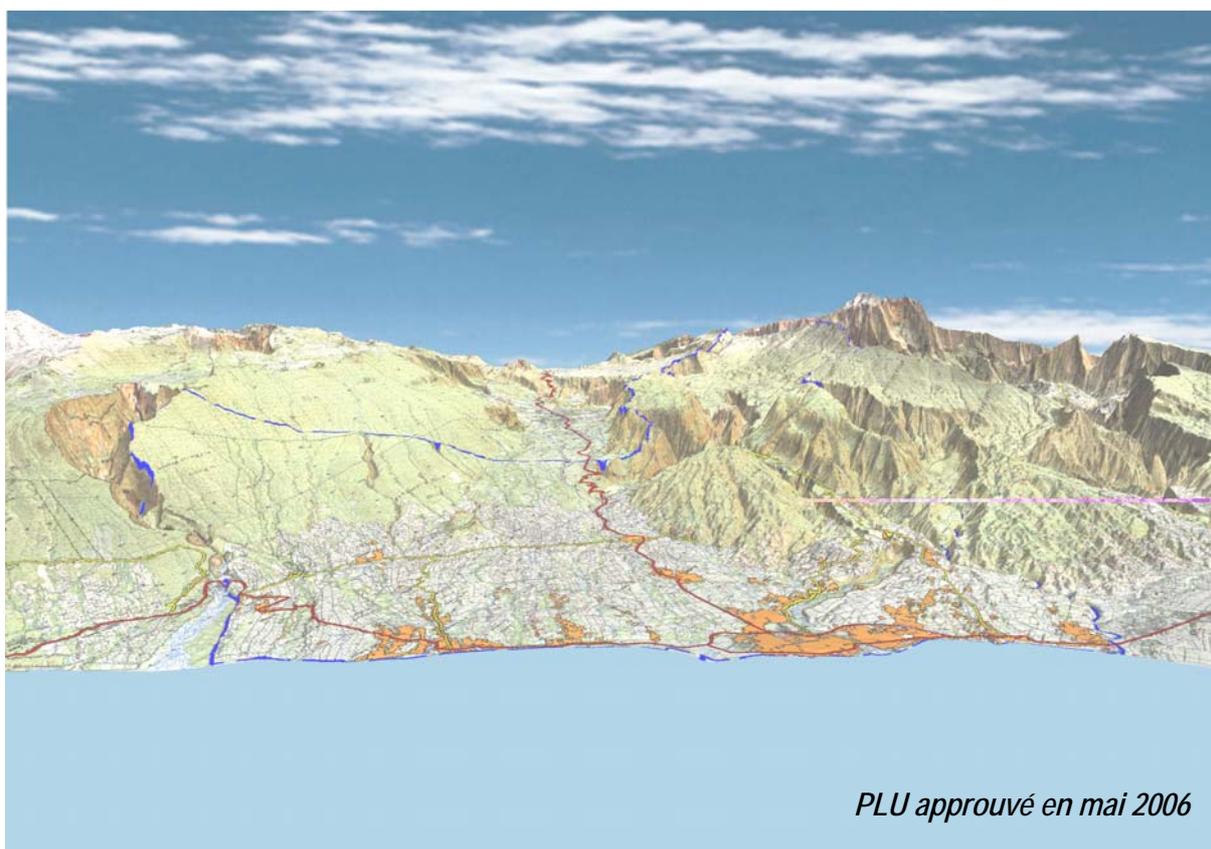


Commune de Saint-Benoît  
*Département de la Réunion*

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Rapport de présentation



**CODRA**

36, rue de la République

97400 SAINT-DENIS

Tel : 02.62.21.37.20

Fax : 02.62.21.77.88

Email : [codra.oi@wanadoo.fr](mailto:codra.oi@wanadoo.fr)

*codra*

**Ville de Saint-Benoît.**

Hôtel de Ville

Avenue Georges Pompidou

97470 SAINT-BENOIT



# SOMMAIRE

<b>INTRODUCTION : LE CONTEXTE JURIDIQUE ET ADMINISTRATIF .....</b>	<b>7</b>
<b>1. L'HISTORIQUE DU DOCUMENT D'URBANISME .....</b>	<b>8</b>
1.1. <i>L'ORIGINE DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS .....</i>	<i>9</i>
1.1.1. <b>Le premier document .....</b>	<b>9</b>
1.1.2. <b>Les différentes évolutions .....</b>	<b>9</b>
1.2. <i>L'ELABORATION DU PLU .....</i>	<i>10</i>
1.2.1. <b>Les objectifs communaux .....</b>	<b>10</b>
1.2.2. <b>La procédure mise en oeuvre.....</b>	<b>11</b>
Le diagnostic et la définition des enjeux .....	11
La présentation du projet d'aménagement et de développement durable .....	11
L'arrêt du projet de PLU .....	11
L'enquête publique .....	12
L'approbation du PLU .....	12
1.2.3. <b>La concertation préalable avec le public .....</b>	<b>13</b>
<b>2. LA PRESENTATION DE SAINT-BENOÎT .....</b>	<b>14</b>
2.1. <i>LA SITUATION GEOGRAPHIQUE .....</i>	<i>15</i>
2.2. <i>LA SITUATION ADMINISTRATIVE .....</i>	<i>16</i>
2.2.1. <b>Le découpage administratif.....</b>	<b>16</b>
2.2.2. <b>La CIREST .....</b>	<b>19</b>
<b>PREMIERE PARTIE : LE DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE .....</b>	<b>21</b>
<b>1. L'ANALYSE DEMOGRAPHIQUE .....</b>	<b>22</b>
1.1. <i>UNE FORTE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE .....</i>	<i>23</i>
1.1.1. <b>Les raisons de la croissance.....</b>	<b>23</b>
Une forte croissance naturelle liée à un taux de natalité élevé .....	23
Un solde migratoire de nouveau positif .....	23
1.1.2. <b>Les secteurs en développement .....</b>	<b>24</b>
1.2. <i>LES CARACTERISTIQUES DE LA POPULATION .....</i>	<i>26</i>
1.2.1. <b>Une population jeune .....</b>	<b>26</b>
1.2.2. <b>L'évolution des caractéristiques des ménages.....</b>	<b>28</b>
De plus en plus de ménages .....	28
La diminution de la taille des ménages .....	28
1.2.3. <b>Les contrastes spatiaux.....</b>	<b>29</b>
1.3. <i>LES PERSPECTIVES DE CROISSANCE .....</i>	<i>30</i>
1.3.1. <b>Les composantes de la croissance .....</b>	<b>30</b>
L'évolution naturelle comme moteur principal de croissance .....	30
Le solde migratoire, une variable inconnue .....	30
1.3.2. <b>La poursuite de la croissance démographique.....</b>	<b>31</b>
<b>2. L'ANALYSE DU PARC IMMOBILIER ET DE L'HABITAT .....</b>	<b>32</b>
2.1. <i>LE PARC IMMOBILIER.....</i>	<i>33</i>
2.1.1. <b>Les caractéristiques des résidences principales.....</b>	<b>33</b>
Une majorité de propriétaires .....	33
Un habitat individuel encore prépondérant .....	34
Une majorité de grands logements .....	34
Des logements de plus en plus confortables .....	34
Un taux de cohabitation qui diminue .....	35
Un rythme de construction modeste.....	36
2.1.2. <b>Le logement social .....</b>	<b>39</b>
Un parc d'habitat social omniprésent .....	39
La localisation du parc localitif social .....	40
L'évaluation de la demande.....	40
2.1.3. <b>L'habitat précaire.....</b>	<b>41</b>
Le recensement des Zones d'Habitat Précaires et Insalubres (ZHPI) .....	41
Les principaux sites concernés par l'insalubrité .....	41
Une répartition diffuse de l'habitat précaire et/ou insalubre .....	42
Les programmations en RHI .....	42
2.2. <i>LE TISSU URBAIN.....</i>	<i>44</i>
2.2.1. <b>L'historique du développement urbain .....</b>	<b>44</b>
La genèse de la commune au XVIII <sup>ème</sup> siècle .....	44
Grands travaux et prospérité agricole du XIX <sup>ème</sup> siècle .....	44
Le XX <sup>ème</sup> siècle : du village à l'urbain .....	45

2.2.2.	<b>La structure urbaine aujourd'hui</b>	<b>46</b>
	Le centre ville.....	46
	Beauvallon - Rivière des Roches .....	47
	La Confiance.....	47
	Chemin de Ceinture.....	48
	Bourbier .....	48
	L'Abondance.....	49
	Saint-François, chemin du Cap .....	49
	Sainte-Anne .....	50
	Petit Saint-Pierre.....	51
	Bras Fusil.....	51
	Bras Canot.....	52
	Cambourg .....	52
	Les Orangers.....	52
2.2.3.	<b>L'état zéro de l'urbanisation</b>	<b>53</b>
	Le support de la justification des orientations communales .....	53
	La délimitation de l'état zéro de l'urbanisation .....	53
2.2.4.	<b>La densité du tissu urbain</b>	<b>55</b>
	Les objectifs du Schéma d'Aménagement Régional .....	55
	Un tissu urbain aux densités contrastées .....	55
2.2.5.	<b>Les secteurs en fort développement</b>	<b>57</b>
2.3.	<b>L'EVALUATION DES BESOINS EN LOGEMENTS</b>	<b>58</b>
2.3.1.	<b>Les besoins annuels jusqu'en 2010</b>	<b>58</b>
	Les besoins liés à l'évolution démographique.....	58
	Les besoins pour la fluidité du parc.....	59
	Les besoins liés au renouvellement du parc .....	59
	La synthèse des besoins.....	60
2.3.2.	<b>La PRESSION FONCIERE LOCALE</b>	<b>60</b>
	Le coût du foncier .....	60
	Les demandes de déclassement.....	60
2.3.3.	<b>Les orientations du PLH de LA cirest</b>	<b>62</b>
3.	<b>L'ANALYSE SOCIO-PROFESSIONNELLE ET L'ACTIVITE ECONOMIQUE</b>	<b>64</b>
3.1.	<b>LES DONNEES SOCIO-PROFESSIONNELLES</b>	<b>65</b>
3.1.1.	<b>caractéristique de La population active benedictine</b>	<b>65</b>
	Une commune attractive.....	66
	Un niveau de qualification encore insuffisant .....	66
	Les migrations alternantes .....	68
3.1.2.	<b>La répartition de la population active sur le territoire bénédictin</b>	<b>69</b>
3.2.	<b>LE CONTEXTE ECONOMIQUE</b>	<b>70</b>
3.2.1.	<b>L'accroissement du nombre d'entreprises</b>	<b>70</b>
3.2.2.	<b>Une fiscalité plutôt attractive</b>	<b>71</b>
3.3.	<b>L'ENVIRONNEMENT COMMERCIAL DE SAINT-BENOIT</b>	<b>73</b>
3.3.1.	<b>Le commerces et services de proximité</b>	<b>73</b>
3.3.2.	<b>Le centre-ville et son image</b>	<b>74</b>
	L'hypercentre .....	74
	Le secteur centre.....	75
	Une mauvaise image du centre-ville .....	75
3.3.3.	<b>Les Grandes et moyennes surfaces</b>	<b>76</b>
3.3.4.	<b>Les enjeux du développement commercial</b>	<b>77</b>
3.4.	<b>L'INDUSTRIE ET L'ARTISANAT</b>	<b>78</b>
3.4.1.	<b>Le bilan des ZI n°1 et n° 2</b>	<b>78</b>
3.4.2.	<b>la ZI n°3 : « le Pôle bois »</b>	<b>78</b>
	La première phase.....	78
	La seconde phase .....	79
3.4.3.	<b>Les enjeux du développement industriel et artisanal</b>	<b>79</b>
3.5.	<b>LE SECTEUR PRIMAIRE</b>	<b>80</b>
3.5.1.	<b>Caractéristiques Du monde agricole</b>	<b>80</b>
	Une population agricole en baisse .....	80
	Moins d'exploitations .....	81
3.5.2.	<b>La prédominance de l'activité cannière</b>	<b>82</b>
	La superficie agricole utilisée .....	82
	La production Cannière .....	82
3.5.3.	<b>L'élevage : un secteur montant</b>	<b>83</b>
3.3.5.	<b>La pêche : une activité marginale</b>	<b>84</b>
3.3.6.	<b>Les enjeux du développement agricole</b>	<b>84</b>
3.6.	<b>L'ECONOMIE DU TOURISME</b>	<b>85</b>
3.6.1.	<b>Quelques données sur le tourisme à la Réunion</b>	<b>85</b>
3.6.2.	<b>L'hébergement et la restauration à Saint-benoît</b>	<b>86</b>
	Une offre très limitée en matière d'hébergement .....	86
	Une restauration traditionnelle.....	87

3.6.3. Les activités touristiques à saint-benoit .....	87
Découverte et itinérance.....	87
Activités de pleine nature .....	87
Activités de loisirs de proximité .....	88
3.6.4. Les sites à vocation touristique .....	88
Les sites de la Vallée de la rivière des marsouins / Vallée de Takamaka .....	88
Les sites de bord de mer .....	89
Les autres sites.....	90
3.6.5. Les enjeux du développement touristique.....	90
L'adéquation entre l'offre et la demande .....	91
Cibler les clientèles thématiques .....	92
<b>4. L'ANALYSE DES TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS .....</b>	<b>93</b>
4.1. <i>LES DEPLACEMENTS INDIVIDUELS</i> .....	94
4.1.1 La voiture : mode principal de déplacement .....	94
4.1.2 Des ménages de plus en plus motorisés .....	95
4.2. <i>LE RESEAU DES VOIES DE COMMUNICATION</i> .....	96
4.2.1. Les infrastructures routières.....	96
Les Routes Nationales .....	96
Le réseau départemental.....	97
Le réseau communal et local.....	97
Trafic et points noirs .....	97
4.2.2. Le stationnement .....	99
Le stationnement public.....	99
Les principaux projets.....	99
4.2.3. Les circulations douces.....	100
Les déplacements cyclables.....	100
Les circulations piétonnes .....	100
4.2.4. Les projets routiers .....	100
La déviation entre les RN 2 et RN 3 .....	101
Requalification de l'ancienne RN2 .....	101
Création de ronds-points à l'échangeur Bourbier-Beaulieu .....	102
4.3. <i>LES RESEAUX DE TRANSPORTS COLLECTIFS</i> .....	102
4.3.1. Le réseau local ALIZE .....	102
4.3.2. Le réseau départemental interurbain « Car Jaune » .....	103
4.3.3. Le futur TRAIN/TRAM Saint-paul – saint-benoît .....	105
<b>5. L'ANALYSE DES EQUIPEMENTS PUBLICS .....</b>	<b>107</b>
5.1. <i>LES EQUIPEMENTS A RAYONNEMENT REGIONAL</i> .....	108
5.1.1 une cité administrative.....	108
5.1.2. Le futur Pôle sanitaire de l'Est .....	108
5.1.3. Le Futur Pôle environnement.....	109
5.1.4 LE Pôle Grandes ecoles.....	110
5.1.5 Le futur stade de l'Est .....	110
5.2. <i>LES EQUIPEMENTS A RAYONNEMENT LOCAL</i> .....	111
5.2.1. Les équipements sportifs et culturels.....	111
Les équipements de sports et loisirs .....	111
Les équipements culturels.....	111
5.2.2. Les équipements socio-administratifs .....	112
5.3. <i>LES EQUIPEMENTS SCOLAIRES</i> .....	113
Les 25 établissements du 1 <sup>er</sup> degré .....	114
Les 6 établissements du 2 <sup>nd</sup> degré.....	116
<b>DEUXIEME PARTIE : L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....</b>	<b>117</b>
<b>1. LE MILIEU PHYSIQUE ET LES RESSOURCES NATURELLES .....</b>	<b>118</b>
1.1. <i>UN MILIEU PHYSIQUE CONTRAIGNANT</i> .....	119
1.1.1. Un climat tropical.....	119
Températures et précipitations.....	119
Les vents.....	120
1.1.2. La nature des sols .....	120
La géomorphologie.....	120
1.1.3. Un relief accidenté.....	121
Les unités physiques du territoire.....	121
Les pentes .....	122
1.2. <i>LES RESSOURCES EN EAU POTABLE</i> .....	123
1.3. <i>LA RICHESSE DU SOL ET DES ELEMENTS NATURELS</i> .....	124
1.3.1. Les espaces de carrières .....	124
1.3.2. Les énergies renouvelables .....	125
1.4. <i>LES ESPACES AGRICOLES</i> .....	126
1.4.1. Les prescriptions du SAR.....	126

Les espaces à vocation agricole .....	126
Les espaces agricoles de protection forte .....	127
1.4.2. La carte des potentialités carrières.....	127
<b>2. LE PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN .....</b>	<b>128</b>
2.1. <i>UN MILIEU NATUREL RICHE ET VARIE</i> .....	129
2.1.1. Une variété exceptionnelle de paysages.....	129
I. Le paysage de la zone littorale.....	132
II. LES PENTES AGRICOLES .....	136
III. LE PAYSAGE DES RAVINES.....	138
IV. LES PAYSAGES DES HAUTS.....	141
V -LE DOMAINE FORESTIER .....	145
2.1.2. Les ZNIEFF .....	146
Les ZNIEFF de type I .....	148
Les ZNIEFF de type II .....	148
2.2. <i>LES ESPACES PUBLICS PROTEGES</i> .....	149
2.2.1. Le domaine public maritime .....	149
2.2.2. Le domaine public fluvial.....	149
2.2.3. Le domaine forestier relevant du regime forestier .....	150
2.2.4. Les espaces naturels sensibles.....	151
2.3. <i>LE PATRIMOINE BATI PROTEGE</i> .....	152
2.3.1. <i>LE PATRIMOINE D'INTERET LOCAL</i> .....	152
2.3.2. Les entrées de ville .....	156
<b>3. LES RISQUES ET LES POLLUTIONS DU MILIEU NATUREL.....</b>	<b>158</b>
3.1. <i>LES RISQUES NATURELS</i> .....	159
3.1.1. Les risques d'inondations .....	159
Le réseau hydrographique.....	159
Le plan de prévention des risques naturels prévisibles(PPRI) .....	159
3.1.2. L'érosion.....	160
3.2. <i>LES RISQUES TECHNOLOGIQUES ET LES NUISANCES</i> .....	161
3.2.1. Les risques industriels .....	161
3.2.2. La pollution du milieu naturel .....	161
La pollution de l'air.....	161
La pollution du milieu maritime .....	161
3.2.3. Les nuisances .....	162
Les nuisances de bruit.....	162
Les nuisances olfactives.....	162
3.3. <i>LE REJET DES EAUX USEES</i> .....	163
<b>4. LES OUTILS JURIDIQUES DE PRESERVATION DU CADRE DE VIE.....</b>	<b>165</b>
4.1. <i>LE SCHEMA D'AMENAGEMENT REGIONAL</i> .....	166
4.1.1. Les espaces remarquables du littoral .....	166
4.1.2. Les espaces naturels de protection forte .....	167
4.1.3. Les espaces à vocation naturelle .....	168
4.1.4. Les coupures d'urbanisation .....	168
4.1.5. Le Schéma de Mise en Valeur de la Mer.....	168
4.2. <i>LE SCOT DE L'EST</i> .....	170
4.2.1. Les espaces naturels remarquables du littoral a preserver .....	170
4.2.2. Les coupures d'urbanisation.....	170
4.2.3. Les espaces naturels majeurs.....	170
4.2.4. les espaces naturels.....	171
4.3. <i>LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE</i> .....	172
4.4. <i>LES AUTRES ELEMENTS</i> .....	172
4.4.1. Les sites naturels .....	172
4.4.2. Le projet de Parc National des Hauts.....	172

## TROISIEME PARTIE : LES OBJECTIFS COMMUNAUX ET LES CHOIX RETENUS ..... 174

<b>1. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET.....</b>	<b>175</b>
1.1. <i>REPENDRE AUX BESOINS DE LA POPULATION</i> .....	176
1.2. <i>REPENDRE AUX BESOINS DU MONDE AGRICOLE</i> .....	176
1.3. <i>FAIRE DE SAINT-BENOIT UN TERRITOIRE DE TOURISME</i> .....	177
1.4. <i>RESPECTER LES NORMES SUPERIEURES</i> .....	177
1.4.1. L'article L.121-1 du code de l'urbanisme .....	178
1.4.2. Le Schema d'aménagement regional .....	179
1.4.3. Le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Est .....	180
Les orientations prévues à l'horizon 2020.....	181
1.4.4. Le Programme local de l'habitat de la CIREST.....	183
<b>2. LES MOTIFS DES DELIMITATIONS DES ZONES ET DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES .....</b>	<b>184</b>

2.1.	LES ZONES URBAINES.....	186
2.2.	LES ZONES A URBANISER.....	199
2.3.	LES ZONES AGRICOLES.....	206
2.4.	LES ZONES NATURELLES.....	213
2.5.	LE NON-RECOURS AU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS) – ARTICLE 14.....	224
2.6.	LES AUTRES DISPOSITIONS.....	225
2.6.1.	Les espaces boisés classés.....	225
2.6.2.	Les éléments paysagers et patrimoniaux.....	227
2.6.4.	Les emplacements réservés.....	227
2.6.5.	La prise en compte des risques naturels.....	228
2.2.6.	La préservation des ressources en eau.....	228
2.6.7.	article L111-1-4 du code de l'urbanisme.....	229
	Secteur AUe(2) dans le périmètre de la ZAC Isis.....	229
	La Zone industrielle n°3.....	230
	La ZAC de la Madeleine.....	230
2.6.8.	L'intégration des PAZ.....	231
	Le parti d'aménagement de la ZI n°3.....	231
	Le parti d'aménagement de la zac de la madeleine.....	232
<b>3.</b>	<b>LA JUSTIFICATION DES CHANGEMENTS REGLEMENTAIRES.....</b>	<b>235</b>
3.1.	BILAN DES SURFACES.....	236
3.2.	CES EVOLUTIONS AU REGARD DU SAR ET DU SCOT HORIZON 2005.....	238
3.3.	CES EVOLUTIONS AU REGARD DU PLH ET DES BESOINS EN LOGEMENT.....	239
	Estimation globale.....	239
	Bilan par quartier.....	239
	<b>QUATRIEME PARTIE : LES INCIDENCES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT.....</b>	<b>244</b>
	THEME D'ANALYSE 1 : DES BOURGS VIVANTS, RESEAU DE BOURGS.....	247
	THEME D'ANALYSE 2 : UN CENTRE-VILLE FORT ET STRUCTURANT.....	249
	THEME D'ANALYSE 3 : UN TERRITOIRE ATTRACTIF POUR LES HOMMES.....	251
	THEME D'ANALYSE 4 : DE GRANDS EQUIPEMENTS STRUCTURANTS.....	253
	THEME D'ANALYSE 5 : UN TERRITOIRE ATTRACTIF POUR LES ENTREPRISES.....	254
	THEME D'ANALYSE 6 : UNE AGRICULTURE FORTE ET DIVERSIFIEE.....	256
	THEME D'ANALYSE 7 : UN TERRITOIRE DE TOURISME.....	258
	<b>ANNEXES.....</b>	<b>260</b>
1.	LES SOURCES EXPLOITEES.....	261
2.	LES SIGLES UTILISES.....	263

# **INTRODUCTION : LE CONTEXTE JURIDIQUE ET ADMINISTRATIF**

7

Il s'agit, dans cette introduction dont le contenu n'est pas réglementé par les dispositions du code de l'urbanisme, de présenter l'historique du document d'urbanisme, la procédure d'élaboration du présent document et de replacer la Ville de Saint-Benoît dans son contexte géographique et administratif.

# 1. L'HISTORIQUE DU DOCUMENT D'URBANISME

## **1.1. L'ORIGINE DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS**

### **1.1.1. LE PREMIER DOCUMENT**

Le 26 octobre 1976, la Ville de Saint-Benoît approuvait son premier plan d'occupation des sols. Ce document avait été établi en deux phases :

1. l'agglomération bénédictine
2. Le reste du territoire communal

### **1.1.2 LES DIFFERENTES EVOLUTIONS**

Différentes révisions complètes ont été entreprises en 1985, 1991 et 1998. Le dernier POS approuvé en 2000 a fait l'objet de plusieurs modifications et révisions simplifiées. Ces dernières ont permis au document d'évoluer en 2004-2005 afin de permettre la réalisation de projets présentant un caractère d'intérêt général (pôle environnement, projets d'habitat social, projet de lycée...).

## 1.2. L'ELABORATION DU PLU

---

Dans le cadre de l'application de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU) n°2000-208 publiée le 13 décembre 2000 et modifiée par la Loi Urbanisme et Habitat n°2003-590 du 2 juillet 2003, la mise en révision du POS oblige la commune à élaborer un **Plan Local d'Urbanisme** (PLU) sur l'ensemble de son territoire, y compris sur les secteurs couverts par un Plan d'Aménagement de Zone (PAZ).

La municipalité souhaitant mettre en œuvre une politique adaptée à ses objectifs de développement et d'aménagement a logiquement prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme par la délibération du Conseil Municipal du 6 décembre 2002. Elle a ouvert la concertation et fixé ses modalités en application de l'article L300-2 du Code de l'Urbanisme.

### 1.2.1. LES OBJECTIFS COMMUNAUX

Les objectifs poursuivis par la Ville de Saint-Benoît sont notamment les suivants :

- faire face à une forte croissance démographique (12.000 habitants supplémentaires d'ici à 2020)
- répondre aux besoins en logements exprimés par la population,
- lutter contre l'insalubrité et les problèmes sanitaires,
- renouveler l'offre commerciale et permettre aux entreprises de s'installer et de se développer,
- assurer un bon niveau d'équipements et de services publics,
- développer l'offre touristique et de loisirs,
- mettre en valeur l'environnement naturel et plus particulièrement le littoral,
- organiser un maillage viaire cohérent au sein des quartiers et entre les quartiers,
- structurer et préserver l'espace agricole.

## 1.2.2. LA PROCEDURE MISE EN OEUVRE

### LE DIAGNOSTIC ET LA DEFINITION DES ENJEUX

La première partie du travail a consisté à réaliser un diagnostic général à l'échelle du territoire communal des différentes thématiques en matière d'aménagement et de développement (démographie, logements, déplacements, activités économiques, contraintes environnementales et techniques, etc.).

Cette analyse, qui constitue un préalable indispensable à la connaissance du territoire, a eu également pour objet de mettre en exergue les perspectives d'évolution et les enjeux dans une logique de transversalité.

### LA PRESENTATION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Conformément aux dispositions de l'article L.123-9 du code de l'urbanisme un débat au sein du conseil municipal a eu lieu au cours de la séance du 25 octobre 2004. Une présentation du PADD avait déjà été faite lors de la séance du 23 septembre 2004 et le document avait été communiqué à l'ensemble des conseillers municipaux. Ce débat a permis de présenter les orientations du projet d'aménagement et de développement durable. Les échanges ont principalement porté sur la nécessité de définir un projet qui soit l'expression de la commune, en recentrant les orientations autour des thèmes relatifs aux équipements publics, à l'habitat et au développement économique.

Le PADD a été présenté aux personnes publiques associées aux cours d'une réunion qui s'est tenue le 29 novembre 2004.

### L'ARRET DU PROJET DE PLU

Un projet de zonage et règlement a été présenté aux personnes publiques associées aux cours d'une réunion qui s'est tenue le 19 mai 2005.

Un groupe de travail s'est ensuite réuni à plusieurs reprises afin d'aborder certaines thématiques particulières :

- Réunion de travail du 01/06/2005 à la DAF
- Réunion de travail du 10/06/2005 à la DAF
- Visite de terrain du 17/06/2005
- Réunion de travail du 24/06/2005 à la DDE
- Réunion de travail du 31/08/2005 en Mairie

Suite à ces réunions, un projet de PLU pour arrêt a pu être élaboré.

Le projet de PLU pour arrêt a été présenté aux personnes publiques associées aux cours d'une réunion qui s'est tenue le 19 septembre 2005.

Ce projet de PLU a été arrêté le 29 septembre 2005 par délibération du conseil municipal.

Il a ensuite été transmis pour avis à la sous-préfecture, à l'ensemble des services de l'Etat, aux trois chambres consulaires, à la CIREST, au Département, à la Région et à divers organismes en ayant fait la demande.

### L'ENQUETE PUBLIQUE

Suite à l'avis des personnes publiques associées (3 mois), le PLU a été mis en enquête publique. Cette enquête publique, prescrite par arrêté du 19 janvier 2006, s'est déroulée du 8 février au 9 mars 2006. Huit permanences de la commission d'enquête ont été assurées dont quatre en centre-ville de Saint-Benoît et quatre à Sainte-Anne.

La conclusion de la commission d'enquête a relevé certaines difficultés dans la conciliation des demandes des personnes publiques associées et notamment de l'Etat avec les attentes de la population.

En date du 7 avril 2006, la commission d'enquête a émis **un avis favorable** au projet de plan local d'urbanisme.

### L'APPROBATION DU PLU

Le projet de PLU arrêté a été légèrement modifié afin de tenir compte des avis émis par les personnes publiques associées et plus particulièrement l'avis de l'Etat ainsi que des conclusions de la commission d'enquête.

Le projet de PLU est présenté au conseil municipal de Saint-Benoît en date du 4 mai 2006 en vue de son approbation au cours du même conseil.

### 1.2.3. LA CONCERTATION PREALABLE AVEC LE PUBLIC

L'article L.300-2 du code de l'urbanisme rend obligatoire la concertation avec le public préalablement à l'élaboration du PLU et pour toute la durée de la procédure d'élaboration. L'objectif est d'associer à la définition du projet toutes les personnes concernées dont les représentants de la profession agricole, les associations locales, les habitants etc.

Conformément aux dispositions de la délibération du conseil municipal du 06 décembre 2002 fixant les modalités de la concertation, la commune de Saint-Benoît a organisé la concertation auprès de la population au travers de :

- Une brochure de présentation des enjeux pour la commune à l'horizon 2015 ainsi que du contenu du projet d'aménagement et de développement durable a été distribuée dans chaque ménage bénédicte. Ces derniers ont été invités à formuler leurs remarques et à répondre à un questionnaire.
- Une première exposition (itinérante) sur les enjeux pour la commune à l'horizon 2015 et sur le projet d'aménagement et de développement durable s'est déroulée durant 4 semaines et en quatre lieux (Centre-ville, Rivière des roches, Sainte-Anne et Chemin de Ceinture) du 29 mars au 22 avril 2005.
- Une réunion publique s'est tenue à l'issue de la première exposition en date du 22 avril 2005.
- Une seconde exposition (accompagnée d'une brochure) portant sur l'arrêt du projet de PLU s'est déroulée du 8 février au 10 mars 2006 en centre-ville et à Sainte-Anne.
- Trois réunions publiques se sont tenues à l'issue de cette seconde exposition le 8 février (centre-ville), le 20 février (Sainte-Anne) et le 21 février (Rivière de Roches).
- Des communiqués de presse ont été diffusés dans le cadre des radios locales (Radio Festival, RFO et Radio Est) entre le 7 février et le 8 mars 2006 pour informer des dates des permanences de la commission d'enquête publique.

Par ailleurs, le public a pu s'adresser au service urbanisme pour recueillir des informations et faire part de ses observations tout au long de la procédure. Ces demandes, avis et préoccupations ont été portés sur un registre ou bien directement adressés par courrier à la mairie.

Ainsi, le bilan de cette concertation fait apparaître la nécessité d'offrir des possibilités de construire pour :

- répondre aux besoins en logements individuels,
- répondre aux besoins en logements sociaux,
- favoriser la création de nouvelles entreprises,
- développer le tourisme,
- créer des équipements sportifs et culturels.

Cette concertation, dont le bilan définitif a été tiré par délibération du conseil municipal en date du 30 mars 2006, a conforté la ville de Saint-Benoît dans les grandes orientations définies dans le PADD et les implications notamment réglementaires du dossier de PLU. Elle a fait apparaître un nombre important de demandes de déclassement.

## 2. LA PRESENTATION DE SAINT-BENOÎT

## 2.1. LA SITUATION GEOGRAPHIQUE

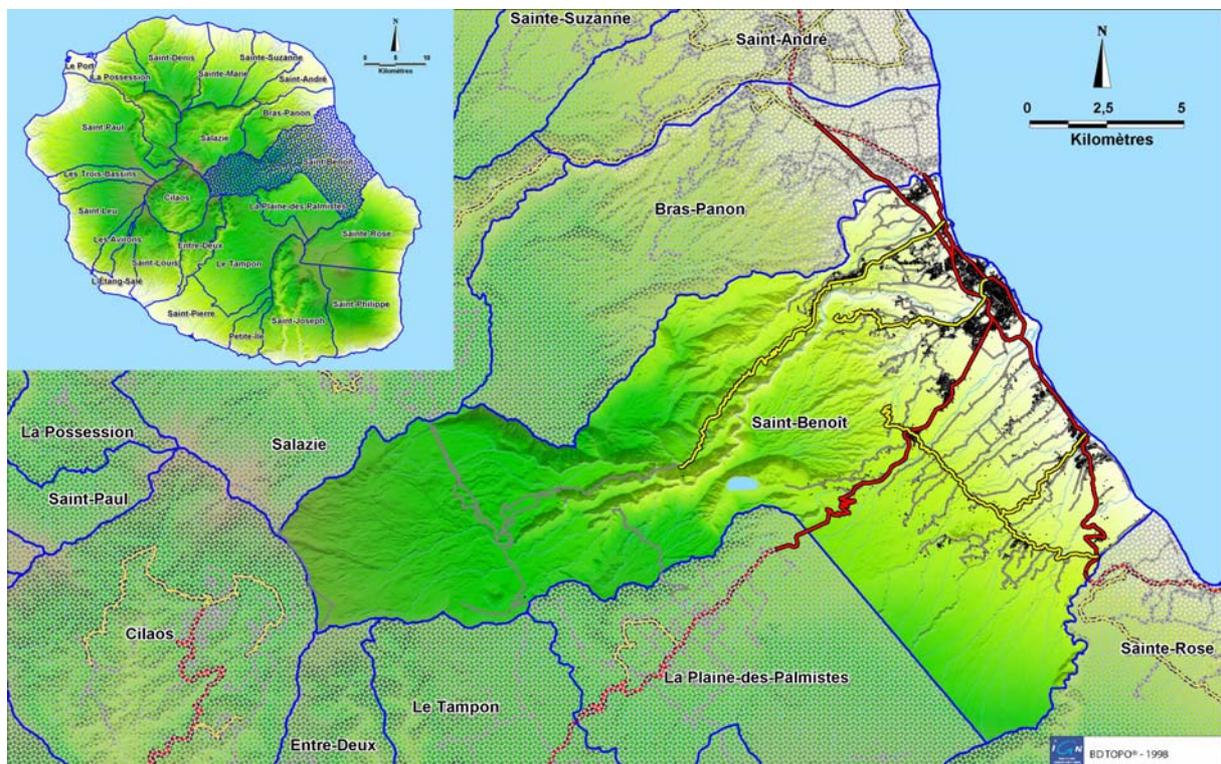
La commune de Saint-Benoît est située à l'Est de l'île de la Réunion sur la côte dite « au vent ». D'une superficie de 22.969 ha, le territoire de Saint-Benoît est délimité :

- au Nord par la rivière des Roches et la commune de Bras Panon,
- au Sud par la rivière de l'Est et la commune de Sainte-Rose,
- à l'Ouest, son territoire se prolonge jusqu'au centre de l'île ; en conséquence, cinq autres communes lui sont directement voisines : la Plaine des Palmistes, Le Tampon, l'Entre-Deux, Cilaos et Salazie.

La commune occupe une place centrale sur la cote Est, à 38 km au Sud Est de Saint-Denis. Elle est desservie :

- du Nord au Sud par la RN2 reliant le Nord de l'île (Saint-Denis) au Sud (Saint-Pierre) via la côte Est.
- d'Est en Ouest, par la RN3 reliant Saint-Benoît à Saint-Pierre via les Plaines et le Tampon.

*La situation géographique de la commune dans le Département*



## 2.2. LA SITUATION ADMINISTRATIVE

---

### 2.2.1. LE DECOUPAGE ADMINISTRATIF

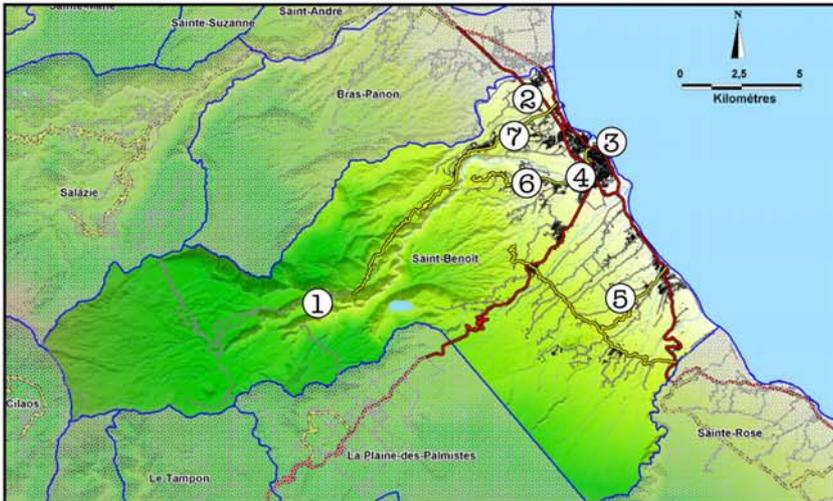
Le quartier Saint-Benoît de l'île Bourbon, devenu paroisse en 1735 et commune en 1815, est l'une des quatre sous-préfectures de l'île depuis 1968. Elle compte deux cantons et reste un centre de services dont l'aire d'influence s'étend, selon les fonctions, de Saint-André à Sainte-Rose et jusqu'à la Plaine des Palmistes.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CIREST réalisé antérieurement au PLU a établi un découpage du territoire communal en sept parties. Ce découpage a été opéré de manière à pouvoir concentrer au sein de chaque quartier des enjeux communs et afin de « coller » aux données statistiques IRIS de l'INSEE, permettant une analyse fine des secteurs. Il était donc logique de reprendre ici ce découpage afin de faciliter la cohérence et la compréhension réciproque des deux documents cadres que sont un PLH et un PLU.

Les sept unités géographiques, **grands quartiers** composant Saint-Benoît sont :

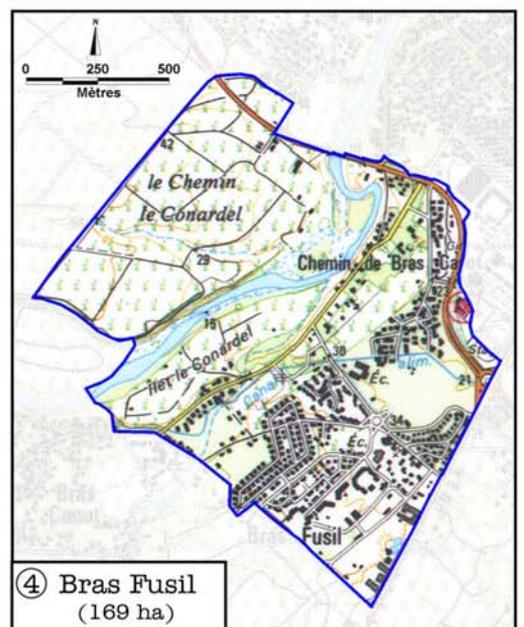
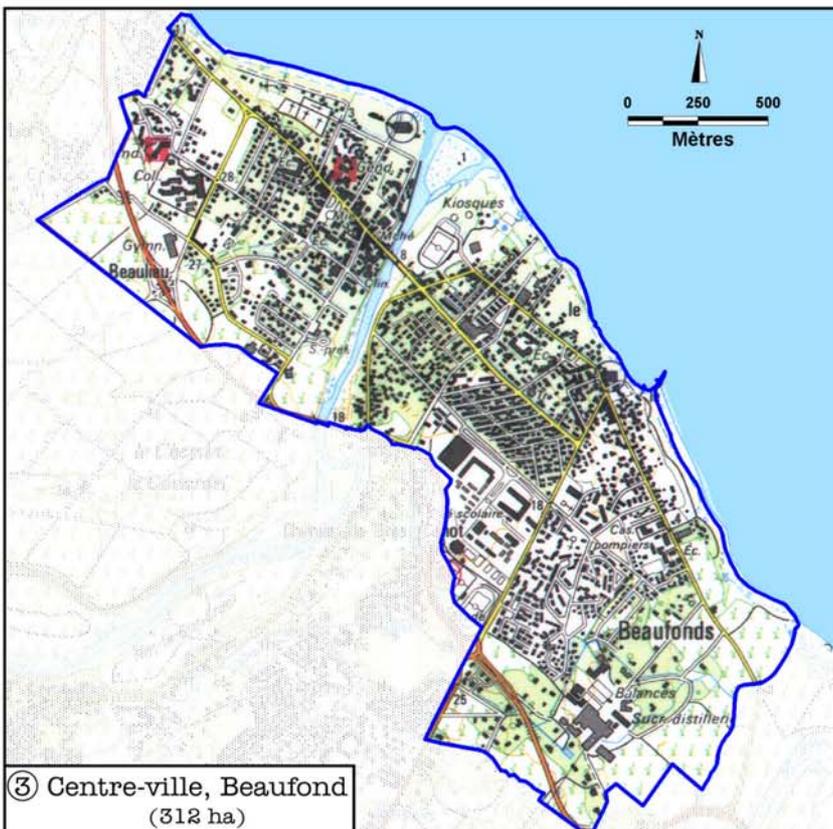
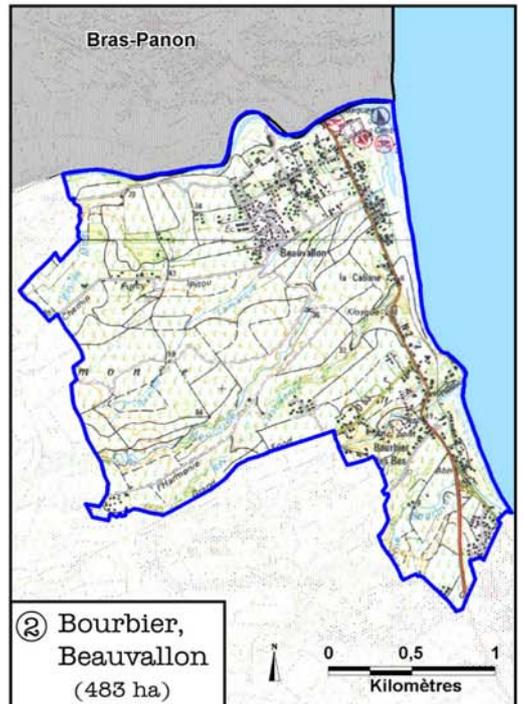
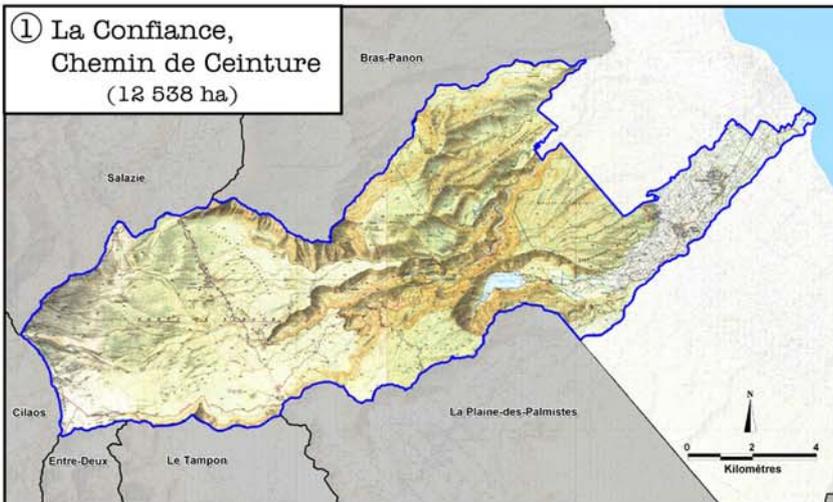
- le **Centre ville** (y compris le secteur de Beaufond) qui est limité à l'Ouest par la RN2, à l'Est par l'Océan Indien, au Nord par l'ancienne RN2 et au Sud par la ravine Sèche,
- **Bras Fusil**, quartier périphérique du centre-ville
- Les écarts les plus proches du centre que sont :
  - **Bras Canot**,
  - **Bourbier-l'Abondance**
  - **Bourbier-Beauvallon**,
- Le secteur de **Saint-Anne** regroupant toute la partie Sud de Saint-Benoît sous l'aire d'influence de Sainte-Anne Petit Saint-Pierre. Y sont notamment compris les écarts de Saint-françois, chemin du Cap, Morange, les Orangers et Cambourg

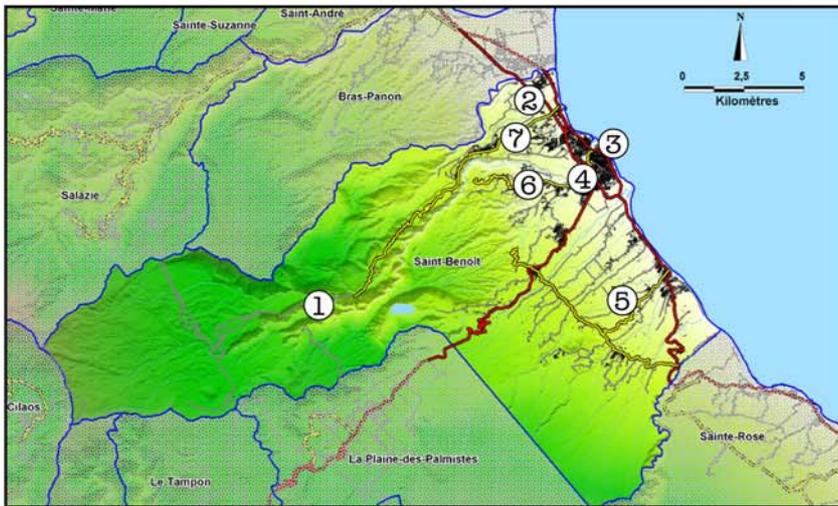
Le secteur de la **Confiance - Chemin de Ceinture** comprenant, outre ces deux écarts, toute l'étendue Ouest de la commune.



Le territoire communal  
couvre 22 969 hectares

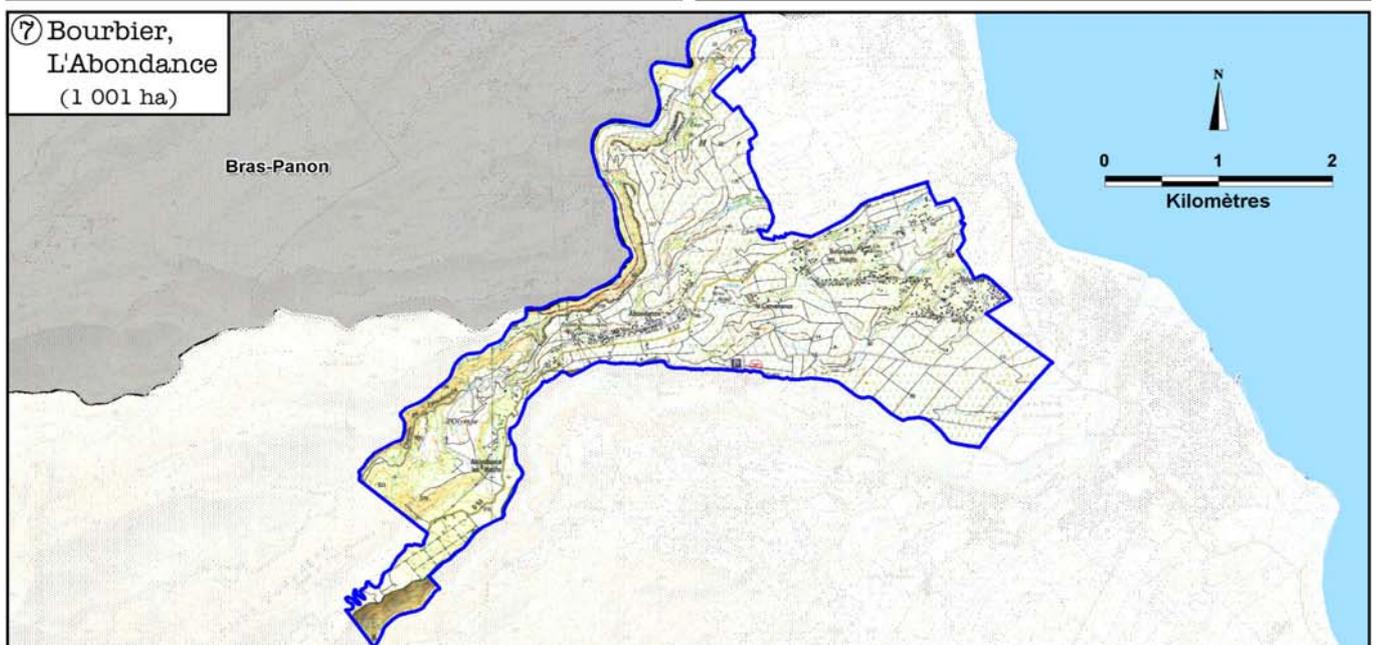
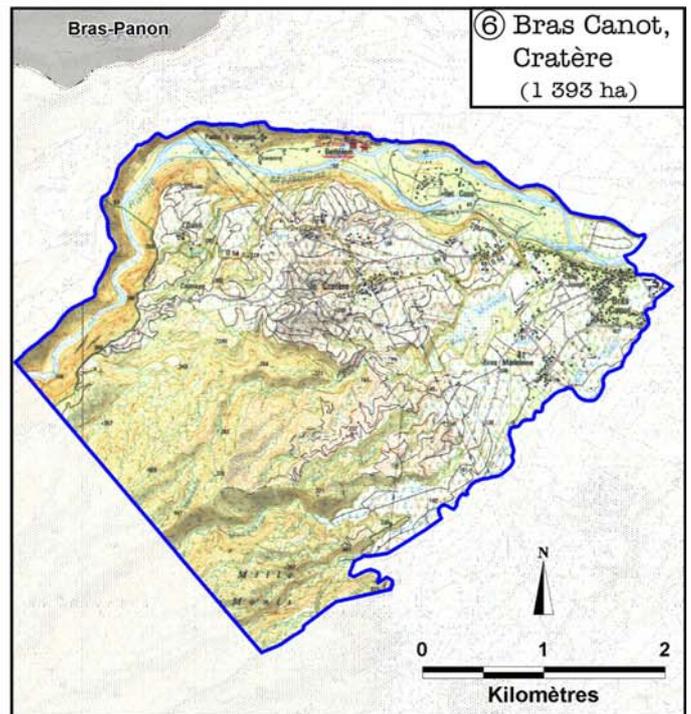
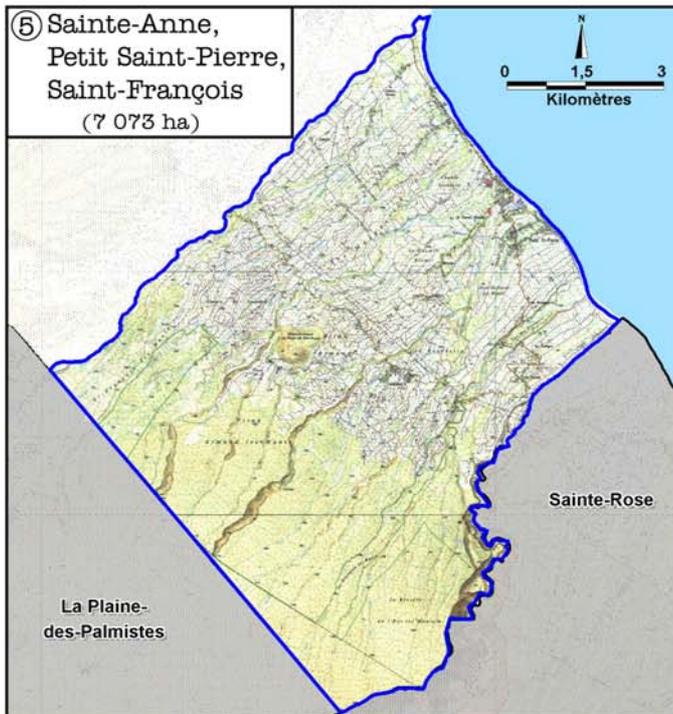
SCAN 25©, 1997  
BD-TOPO©, 1997





Le territoire communal  
couvre 22 969 hectares

SCAN 25©, 1997  
BD-TOPO©, 1997



## 2.2.2. LA CIREST

Le 19 décembre 1996, la Communauté de Communes de l'Est (CCE) est créée pour traiter en priorité le problème de la collecte, du traitement et de l'élimination des déchets sur le territoire intercommunal, qui constitue l'axe principal de la compétence en matière de protection et de mise en valeur de l'environnement qui comprend en outre la lutte contre la pollution de l'air et contre les nuisances sonores. Elle regroupait les six communes de l'Est : Bras Panon, la Plaine des Palmistes, Saint-André, Saint-Benoît, Sainte-Rose et Salazie.

Elle acquiert à cette date les autres compétences suivantes :

- **développement économique** : la création, l'aménagement, l'entretien et la gestion de zones d'activités industrielles, commerciales, tertiaires, artisanales, touristiques, portuaires ou aéroportuaires qui sont d'intérêt communautaire, et toutes les actions de développement économique d'intérêt communautaire.
- **d'aménagement de l'espace communautaire** : la réalisation du Schéma de Cohérence Territorial, création et réalisation de zones d'aménagement concerté d'intérêt communautaire, de **transport** : organisation des transports urbains au sens de la loi d'orientation des transports intérieurs n°82-1153 du 30 décembre 1982
- **d'aménagement et équipement de tourisme d'intérêts communautaires** : d'actions de promotions de communication et d'animations touristiques ainsi que les programmes et projets transversaux du Schéma Touristique d'Aménagement Global de l'Est (STAGE)
- **de lutte contre la divagation des animaux** (construction et gestion d'une fourrière refuge, capture, mesure d'accompagnement et prévention)

19

En 2002, la CCE devient la CIREST (Communauté Intercommunale Réunion Est) et élargit ainsi ses compétences en matière :

- **d'équilibre social de l'habitat** sur le territoire communautaire : Programme Local d'Habitat (PLH) ainsi que les politiques du logement d'intérêt communautaire (réserves foncières, logement social, logement des personnes défavorisées, amélioration du parc immobilier)
- **de politique de la ville** : les dispositifs contractuels de développement urbain, développement local et d'insertion économique et sociale d'intérêt communautaire, dispositifs locaux d'intérêt communautaire de prévention de la délinquance
- **de voirie et des parcs de stationnement** : la création ou l'aménagement et l'entretien des voiries et des parcs de stationnement d'intérêt communautaire,
- **d'équipements culturels et sportifs** : la construction, l'aménagement, l'entretien et la gestion d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire.

**L'émergence de la CIREST en tant que communauté d'agglomération, conduit la commune de Saint-Benoît à déterminer l'aménagement de**

son territoire au sein d'un ensemble géographique, social, économique et environnemental plus large.

# PREMIERE PARTIE : LE DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE

21

Conformément aux dispositions de l'article R.123-2 du code de l'urbanisme, le diagnostic territorial de la commune de Saint-Benoît a pour objet de présenter, au regard des prévisions économiques et démographiques, les besoins répertoriés en matière :

- de développement économique,
- d'aménagement de l'espace,
- d'environnement,
- d'équilibre social de l'habitat,
- de transports,
- d'équipements et services.

# 1. L'ANALYSE DEMOGRAPHIQUE

## 1.1. UNE FORTE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

---

La commune de Saint-Benoît compte 31547 habitants en 1999 alors qu'en 1990 elle en totalisait 26182, soit une augmentation de 5365 habitants dans la période intercensitaire. Le taux de croissance annuelle moyen de la population s'élève à 2,10% pour cette période alors qu'il était égal à 1,34% entre 1982 et 1990. Par ailleurs, le taux départemental de 1990 (1,86%) était bien supérieur à celui de Saint-Benoît. On constate donc une **accélération** de la croissance démographique positionnant Saint-Benoît, en 1999, à un rythme supérieur à celui de la CIREST (+2,0%) et du département (+1,87%). Au 1<sup>er</sup> janvier 2004, on peut estimer la population bénédicte à environ 35 000 habitants (en y appliquant un taux de croissance annuelle moyen de 2,10%). Cette première analyse mérite d'être développée plus amplement dans le présent chapitre.

### 1.1.1. LES RAISONS DE LA CROISSANCE

La croissance démographique de Saint-Benoît repose sur un fort taux de croissance naturelle ainsi que sur un solde migratoire légèrement excédentaire. Si le premier facteur est pour majeure partie le fait d'une population jeune dans son ensemble, le second facteur de la croissance s'appuie quant à lui sur une notion plus difficile à cerner, celle de l'attractivité de la commune dans son environnement régional.

#### UNE FORTE CROISSANCE NATURELLE LIEE A UN TAUX DE NATALITE ELEVE

Le taux de natalité exprime le rapport du nombre de naissances annuel moyen au cours d'une période à la population totale moyenne de la période considérée. Le taux de natalité de la période 1990-1999 s'élève à 22,50‰ pour Saint-Benoît contre 21,43‰ pour le CIREST et 20,75‰ pour l'ensemble de la Réunion. Le taux bénédicte est donc supérieur au taux réunionnais et très nettement supérieur à celui de la métropole pour la même période (12,7‰).

Par ailleurs, le taux de mortalité bénédicte (5,50‰) reste peu élevé et très proche de celui de la CIREST et du département.

Au final, la grandeur de l'écart entre le taux de natalité et le taux de mortalité (+17 points) explique l'importance de la croissance naturelle.

#### UN SOLDE MIGRATOIRE DE NOUVEAU POSITIF

Le solde migratoire établit la différence entre le nombre de départs et d'arrivées sur une même période. La progression démographique que connaît la population bénédicte est également accentuée par un solde migratoire positif pour la période 1990-1999 (+0,38%) alors que celui-ci était négatif sur la précédente période intercensitaire (-0,54%). Ainsi, la commune de Saint-Benoît a accueilli 956 personnes résidentes supplémentaires entre 1990 et 1999.

La commune Saint-Benoît se positionne donc comme de plus en plus attractive, à l'image de la CIREST et plus encore au regard de Saint-Denis dont le solde migratoire est très nettement négatif (-7929 habitants) sur la même période.

### *Les parts de la croissance démographique à Saint-Benoît*

Période 1990-1999	Solde naturel	Solde migratoire	Taux de croissance annuel moyen
Saint-Benoît	+1,72%	+ 0,38%	+ 2,10%
Saint-Denis	+ 1,54%	- 0,70%	+ 0,84%
CIREST	+ 1,65%	+ 0,41%	+ 2,06%
Département	+ 1,59%	+ 0,28%	+ 1,87%

Source : INSEE RGP 1999

## 1.1.2. LES SECTEURS EN DEVELOPPEMENT

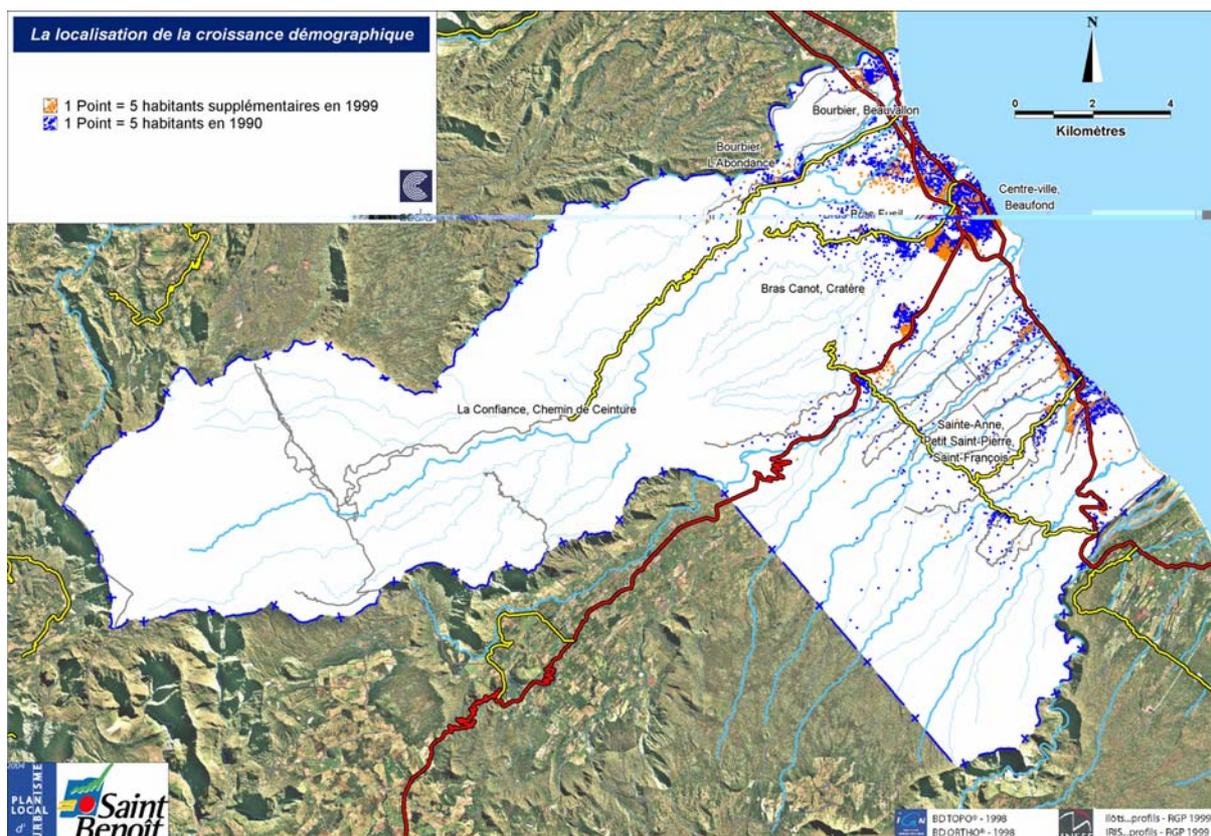
L'analyse des données des deux derniers recensements de l'INSEE permet d'identifier les quartiers de la commune qui ont connu un accroissement plus ou moins important de leur population. La croissance démographique a presque concerné tous les quartiers mais dans des proportions nettement différentes.

Secteur	Population en 1990		Population en 1999		Taux de croissance annuel moyen
Bourbier, Beauvallon	2.389	9,1%	2.499	7,9%	0,5%
Bourbier, l'Abondance	2.383	9,1%	2.995	9,5%	2,6%
Centre-ville, Beaufond	8.750	33,4%	10.224	32,4%	1,7%
Bras Fusil	2.659	10,2%	4.141	13,1%	5%
Bras Canot, Cratère	1.910	7,3%	1.746	5,5%	-1%
La Confiance, Chemin de Ceinture	1.970	7,5%	2.342	7,4%	1,9%
Sainte-Anne, Petite saint-Pierre, Saint-François	6.121	23,4%	7.600	24,1%	2,4%
<b>TOTAL</b>	<b>26.182</b>	<b>100%</b>	<b>31.547</b>	<b>100,0%</b>	<b>2,10%</b>

Source : INSEE RGP et IRIS 1999

L'analyse du tableau et de la carte suivante fait ressortir un fort contraste entre les différents quartiers de la commune :

- Le secteur de Bourbier-Beauvallon a connu un développement très modéré (+ 110 habitants supplémentaires seulement), plus faible que l'ensemble de la commune. En conséquence, son poids relatif a diminué (-1,2 points).
- les quartiers de Bourbier, Bourbier les Hauts et de l'Abondance ont connu une augmentation plus forte que l'ensemble de la commune. Ils comptent en 1999, 612 habitants supplémentaires. Le poids relatif de cet ensemble a gagné 0,5 points, le plaçant ainsi parmi les secteurs les plus dynamiques de la commune.



25

- Le quartier centre-ville – Beaufond est le plus important de la commune. Son poids dans la population bénédictine a diminué (-1point) alors que sa population a gagné 1474 habitants entre 1990 et 1999.
- Le quartier de Bras Fusil est de loin le plus dynamique d'un point de vu démographique. Son poids relatif à très nettement augmenté (+2,9 points) et son taux de croissance est très élevé (+5%).
- Le secteur Bras Canot – Cratère est le seul à avoir perdu en population (-164 habitants). Son poids relatif dans la population bénédictine à logique diminué (-1,8 points).
- Le secteur La Confiance - Chemin de Ceinture a vu sa population augmenter dans des conditions sensiblement équivalentes à l'ensemble de Saint-Benoît. En conséquence, son poids relatif reste inchangé ou presque.
- Le secteur de Saint-Anne – Petit Saint-Pierre, y compris Saint-François a connu une hausse de sa population à hauteur de 1479 habitants supplémentaires. Son poids relatif a augmenté (+0,7points). C'est l'un des écarts des plus dynamiques.

**Le taux d'accroissement annuel moyen à Saint-Benoît est supérieur à la moyenne départementale. Cette croissance due pour 82% au solde naturel et 18% au solde migratoire est inégalement répartie sur l'ensemble du territoire bénédictin.**

## 1.2. LES CARACTERISTIQUES DE LA POPULATION

### 1.2.1. UNE POPULATION JEUNE

La population bénédictine apparaît jeune, à l'image de la population réunionnaise. Les profils des pyramides des âges (voir page suivante), de type pyramidal, pour la Réunion et Saint-Benoît, montrent clairement l'importance des classes jeunes. En comparaison, le profil dionysien présente un début de vieillissement de la population.

#### *La population par classes d'âge*

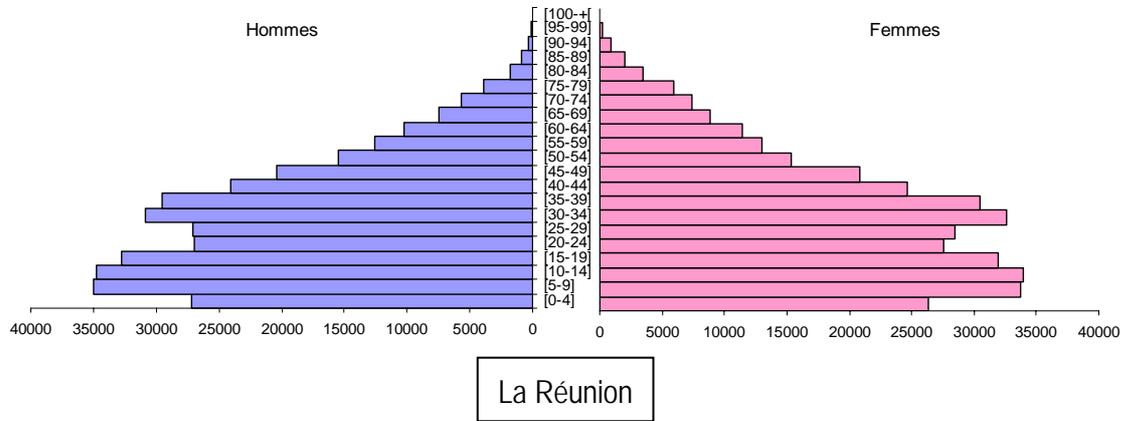
Classes d'âge	Saint-Benoît	Saint-Denis	CIREST	Réunion	Métropole
moins de 20 ans	39,0%	33,4%	38,6%	36,2%	24,6%
20 - 39 ans	31,7%	34,0%	32,2%	33,1%	28,1%
40 - 59 ans	19,8%	22,4%	19,6%	20,7%	26,0%
60 - 74 ans	6,8%	7,3%	7,0%	7,2%	13,6%
plus de 75 ans	2,7%	2,9%	2,7%	2,8%	7,7%
Total	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

*Source : INSEE RGP 1999*

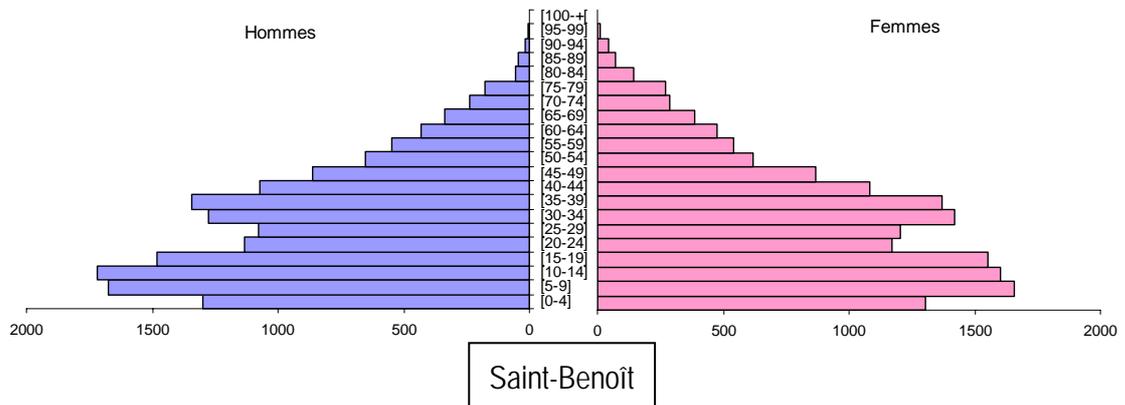
La part des moins de 20 ans dans la population bénédictine est largement dominante et cette même part est supérieure à celle de la CIREST, de la Réunion et de Saint-Denis. Si dans l'ensemble la population réunionnaise est jeune (69,3 % pour les moins de 40 ans), la population bénédictine l'est encore plus (70,7% pour les moins de 40 ans).

Les accidents des profils réunionnais et bénédictins visibles sur les pyramides des âges pour les classes 20-29 ans correspondent à une évacuation des jeunes adultes vers Saint-Denis et vers la métropole. On remarquera d'ailleurs que le profil dionysien n'est pas accidenté pour les 20-29 ans du fait de la réception d'une partie de cette évacuation liée à l'université et aux emplois concentrés par la capitale régionale. C'est le même phénomène qui conduit aussi une partie des jeunes adultes réunionnais à quitter l'île pour la métropole.

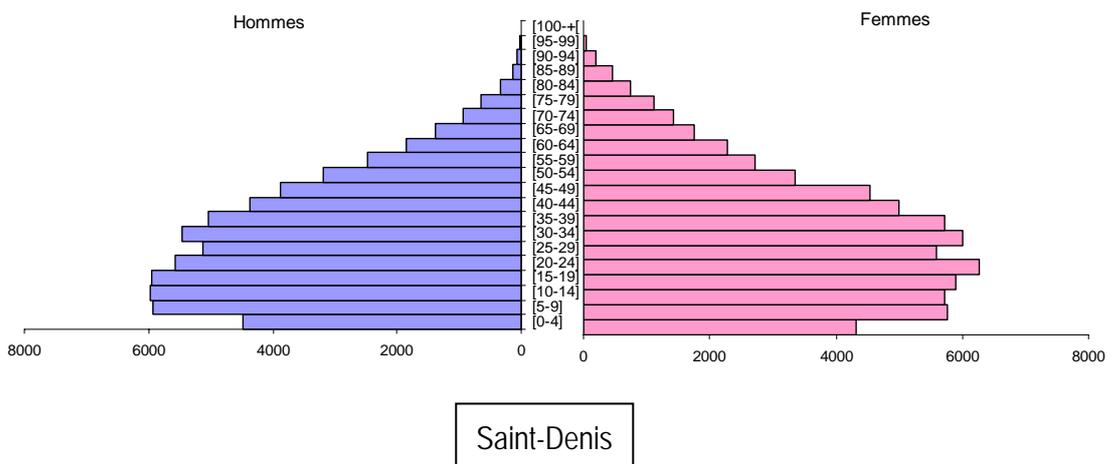
**Les pyramides des âges suivantes montrent les profils de population pour la Réunion, Saint-Benoît et Saint-Denis :**



La Réunion



Saint-Benoît



Saint-Denis

Source : INSEE RGP 1999

## 1.2.2. L'EVOLUTION DES CARACTERISTIQUES DES MENAGES

Le ménage correspond à l'ensemble des personnes résidant dans un même logement, qu'elles aient ou non un lien de parenté. Un ménage, au sens statistique, peut donc ne comprendre qu'une seule personne.

### DE PLUS EN PLUS DE MENAGES

A Saint-Benoît, le nombre de ménage a augmenté de 37% entre 1990 et 1999 passant ainsi de 6.704 à 9.188 ménages soit 2484 ménages supplémentaires. Cette évolution trouve deux explications :

- le dynamisme de la croissance démographique vu précédemment,
- les modifications de composition des ménages. La famille traditionnelle cède du terrain devant d'autres modes de vie. L'union libre poursuit sa progression et la part des familles monoparentales augmente.

### LA DIMINUTION DE LA TAILLE DES MENAGES

L'évolution de la taille des ménages est un facteur fondamental d'observation et explicatif de la demande toujours pressante de logement. En effet, le desserrement des ménages (décohabitation notamment mais aussi séparation et recomposition) induit une part importante des besoins en logement.

Entre 1990 et 1999, la taille des ménages a sensiblement diminuée à Saint-Benoît, passant de 3,9 personnes par ménages en 1990 à 3,42 en 1999. Ce desserrement se poursuit aujourd'hui. Cependant, cette diminution est moins rapide pour Saint-Benoît (-1,37%/an) que pour l'ensemble de la CIREST (-1,44%/an) et nettement plus lent en comparaison du taux réunionnais (-1,57%/an).

Le tableau suivant décline la taille des ménages par secteur à Saint-Benoît:

	Taille moyenne en 1990	Taille moyenne en 1999	Taux de variation annuel
Bourbier, Beauvallon	4,04	3,49	-1,63%
Bourbier, l'Abondance	4,01	3,60	-1,19%
Centre-ville, Beaufond	3,77	3,23	-1,71%
Bras Fusil	3,59	3,38	-0,69%
Bras Canot, Cratère	3,96	3,37	-1,78%
La Confiance, Chemin de Ceinture	4,11	3,65	-1,29%
Sainte-Anne, Petit Saint-Pierre, Saint-François	4,07	3,65	-1,20%
Saint-Benoît	3,9	3,42	-1,37%
CIREST	4,0	3,49	-1,44%
Réunion	3,76	3,26	-1,57%

Source : INSEE RGP 1999

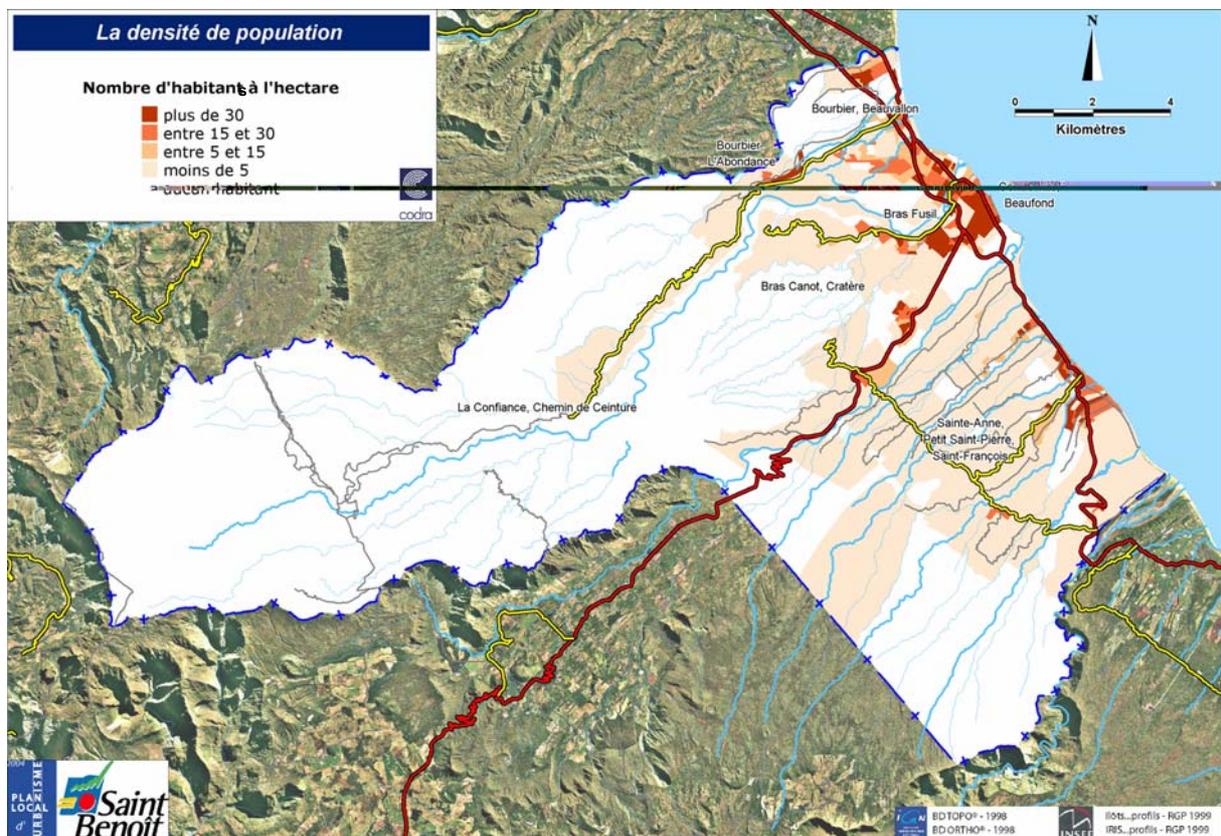
Le desserrement à lieu dans tous les secteurs de la commune. Trois secteurs connaissent une diminution plus rapide de la taille des ménages : le centre-ville, Bras Canot et Bourbier Beauvallon. Ces secteurs sont ceux qui ont connu la plus faible augmentation de population entre 1990 et 1999, voire une diminution (Bras Canot).

A l'inverse, le quartier de Bras-Fusil qui a connu le plus fort taux d'accroissement de la population (5%) connaît un desserrement plus lent. Outre la dynamique démographique, la lenteur du desserrement s'explique par une taille de ménage plus faible, à la base, que pour le reste de la commune.

### 1.2.3. LES CONTRASTES SPATIAUX

Les contrastes dans la répartition spatiale de la population sur le territoire communal témoignent de l'histoire du développement urbain de la commune, où la présence d'axes de circulation, de voies de desserte et les opportunités foncières ont favorisé l'émergence d'un tissu urbain peu structuré.

La carte suivante nous montre qu'au sein d'un même quartier, d'un même écart, la population est très inégalement répartie. Cela témoigne des éléments précédents et plus exactement d'un foncier rare et maîtrisé depuis peu par quelques opérateurs y réalisant des ensembles sociaux.



Les contrastes de densité entre les quartiers et au sein des quartiers traduisent une urbanisation au coup par coup pour répondre aux besoins en logements d'une population jeune.

## 1.3. LES PERSPECTIVES DE CROISSANCE

---

En matière de prévisions démographiques, il est difficile de déterminer précisément les perspectives de croissance. Cette partie a donc surtout pour objet d'évaluer différentes hypothèses qui permettront de cadrer au mieux le poids de la population à Saint-Benoît pour les années à venir.

### 1.3.1. LES COMPOSANTES DE LA CROISSANCE

Le taux de croissance de la population de Saint-Benoît a atteint 2,10% par an entre 1990 et 1999. Il est probable que ce taux diminue progressivement au cours de la prochaine décennie. Cependant, les multiples composantes susceptibles d'interférer en matière de croissance démographique nécessitent une analyse spécifique.

#### L'EVOLUTION NATURELLE COMME MOTEUR PRINCIPAL DE CROISSANCE

En raison du vieillissement de la population, le solde naturel qui exprime la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès sur une période donnée, devrait, à terme, diminuer légèrement. En effet, l'allongement de la durée de vie moyenne ne pourra compenser la diminution progressive du taux de natalité pour les dix prochaines années. Il est néanmoins difficile d'affirmer qu'une telle évolution se fera sentir dès la prochaine décennie. Différentes hypothèses peuvent donc être dressées quant à l'importance de ce facteur démographique d'ici 2015.

Ainsi, la part liée au solde naturel dans la croissance démographique restera stable ou sera diminuée de 10% et 15% selon les hypothèses.

#### LE SOLDE MIGRATOIRE, UNE VARIABLE INCONNUE

Le solde migratoire demeure la variable la plus délicate à déterminer. En effet, il est possible pour la municipalité de mettre en œuvre des politiques variables en matière de progression démographique, situées entre la politique de contrôle du développement et la politique attractive. Ces actions peuvent influencer sur le seuil démographique en favorisant ou non l'implantation de nouveaux ménages.

Ainsi, il est possible de déterminer trois hypothèses de croissance :

- une hypothèse « moyenne » qui repose uniquement sur la poursuite des tendances observées durant la décennie passée sans intervention majeure sur les possibilités d'accueil de nouvelles populations,
- une hypothèse « restrictive » qui conduit la ville à limiter les possibilités de développement urbain et par conséquent réduire les possibilités d'accueil de nouvelles populations (taux diminué de 10%),
- une hypothèse « progressiste » qui conduit la ville à favoriser le développement urbain et par conséquent permettre l'accueil de nouvelles populations (taux

augmenté de 30%). Cette idée est notamment renforcée par la récente mise à 2X2 voies de la RN2 entre Saint-Denis et Saint-Benoît.

En fonction des trois hypothèses de croissance évoquées précédemment, il est possible de déterminer un taux de croissance annuel moyen pour les dix prochaines années.

Le tableau suivant indique les taux retenus :

Hypothèse	Part liée au solde naturel	Part liée au solde migratoire	Taux de croissance annuel moyen
Hypothèse progressiste	+ 1,72%	+ 0,49%	+ 2,21%
Hypothèse moyenne	+ 1,55%	+ 0,38%	+ 1,93%
Hypothèse restrictive	+ 1,46%	+ 0,34%	+ 1,80%

### 1.3.2. LA POURSUITE DE LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

Le tableau suivant présente les trois hypothèses de croissance jusqu'en 2015 :

Hypothèse	Population en 1999	Population en 2005	Population en 2010	Population en 2015
Hypothèse progressiste (2,21%)	31.547	35.970	40.120	44.760
Hypothèse moyenne (1,93%)	31.547	35.380	39.930	42.830
Hypothèse restrictive (1,80%)	31.547	35.110	38.390	41.970

L'hypothèse progressiste est celle qui colle au plus près des prévisions du SCOT (+60.000 habitants pour la CIREST à l'horizon 2020). Cependant, l'hypothèse moyenne, sans doute la plus réaliste au vu du rythme des évolutions actuelles, conduit à une population de l'ordre de 39.930 habitants en 2010 pour la commune de Saint-Benoît.

31

Un tassement démographique plus important peut être envisagé à plus long terme entraînant une baisse de la croissance démographique sur la période 2010-2020. Mais compte tenu de la réalité présente des mouvements migratoires, notamment des échanges régionaux, le solde migratoire pourrait s'avérer supérieur à l'actuel dans la prochaine décennie, notamment du fait de la récente amélioration de la desserte entre Saint-Denis et Saint-Benoît (mise à 2X2 voie effectuée) qui a réduit considérablement les temps de trajet.

Par ailleurs, les possibilités d'urbanisation au Nord du territoire communal (future ZAC de Beauvallon, ZAC privé de Bourbier) offriront un potentiel non négligeable pour l'accueil de migrants quotidiens travaillant dans la région dionysienne.

Au vu d'une transition démographique annoncée pour 2025, il est possible de considérer que la croissance démographique connaîtra une certaine stabilité (soit une position entre l'hypothèse progressiste et l'hypothèse moyenne), pour atteindre au cours de la décennie suivante un taux annuel moyen de l'ordre d'1,80% environ (hypothèse restrictive). Dans ce cas, on peut estimer que la commune de Saint-Benoît comptera environ 47.000 habitants en 2020.

**La commune de Saint-Benoît doit faire face à une augmentation de sa population. Selon les différentes hypothèses de croissance, la population attendue avoisinera 35.000 personnes en 2005 et environ 40.000 personnes en 2010.**

## **2. L'ANALYSE DU PARC IMMOBILIER ET DE L'HABITAT**

## 2.1. LE PARC IMMOBILIER

La commune de Saint-Benoît totalisait 10.261 logements en 1999 contre 7.560 en 1990 soit une augmentation de +2.701 logements en 9 années. Ce rythme annuel de la construction (3,45%) est légèrement inférieur à celui de la CIREST (3,56%) et supérieur à celui du Département (3,38%).

Type de logements	Parc en 1990	Parc en 1999	Evolution	Part dans le parc immobilier	Moyenne CIREST en 1999	Moyenne Réunion en 1999	Moyenne métropole en 1999
Résidences principales	6.704	9.188	+2.484	89,5%	88,7%	90,3%	83,0%
Résidences secondaires	42	79	+37	0,8%	2,2%	1,6%	10,1%
Logements vacants	814	994	+180	9,7%	9,1%	8,1%	6,9%
TOTAL	7.560	10.261	+2.701	100%	100%	100,0%	100,0%

Source : INSEE RGP 1999

### 2.1.1. LES CARACTERISTIQUES DES RESIDENCES PRINCIPALES

En 1999, le parc de résidences principales comportait 9.188 logements, parc qui a progressé à un rythme de 3,56% par an dans la période intercensitaire, soit un taux 1,5 fois supérieur à celui de la croissance démographique.

#### UNE MAJORITE DE PROPRIETAIRES

Le statut d'occupation des résidences principales à Saint-Benoît se caractérise par la prédominance des propriétaires. En effet, près de 56% des ménages sont propriétaires de leur logement. Cependant, la part des propriétaires bénédicins reste inférieure à celle de la CIREST. Dans le même temps la proportion de locataires à Saint-Benoît a très peu évolué mais elle reste tout de même nettement supérieure à celle de la CIREST (+3,5 points). Globalement les taux bénédicins s'orientent vers la moyenne Réunionnaise.

Statut d'occupation	Saint-Benoît en 1990		Saint-Benoît en 1999		La CIREST en 1999		La Réunion en 1999	
	Nombre	Taux	Nombre	Taux	Nombre	Taux	Nombre	Taux
Propriétaires	3.542	52,8%	5.120	55,7%	17.334	59,4%	115.801	53,9%
Locataires ou sous-locataires	2.495	37,2	3.453	37,6%	9.827	33,7%	86.323	40,1%
Logés gratuitement	667	10,0%	615	6,7%	2.005	6,9%	12.920	6,0%
TOTAL	6.704	100%	9.188	100%	29.166	100%	215.044	100,0%

Source : INSEE RGP 1999

## UN HABITAT INDIVIDUEL ENCORE PREPONDERANT

En 1999, les logements individuels représentaient 78,5% des résidences principales de Saint-Benoît, alors qu'en 1990 ceux-ci représentaient 87,1%. Bien que la part du logement collectif dans le parc communal soit encore inférieure à celle qu'il occupe au niveau départemental (19,1% contre 22,2%), son volume ne cesse de s'accroître passant ainsi de 592 logements collectifs en 1990 à 1.753 en 1999 pour une augmentation supérieure à 10 points. Par ailleurs, le taux de logement collectif à Saint-Benoît reste nettement supérieur à celui de la CIREST (13,5%).

Type de logements	Résidences principales à Saint-Benoît en 1990		Résidences principales à Saint-Benoît en 1999		Résidences principales CIREST en 1999		Résidences principales à la Réunion en 1999		Moyenne en métropole en 1999
	Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage	
Maison individuelle	5.835	87,1%	7.203	78,5%	24.460	84,0%	160.295	74,5%	55,9%
Logement collectif	592	8,8%	1.753	19,1%	3.932	13,5%	47.747	22,2%	41,3%
Habitation de fortune	276	4,1%	68	0,7%	242	0,8%	1.742	0,8%	0,0%
Autre	-	-	149	1,7%	477	1,6%	5.260	2,5%	2,8%
TOTAL	6.703	100%	9.173	100%	29.111	100%	215.044	100,0%	100,0%

Source : INSEE RGP 1999

## UNE MAJORITE DE GRANDS LOGEMENTS

La majorité des résidences principales bénédiclines est constituée de grands logements. Environ 65 % des logements ont au moins quatre pièces soit une proportion légèrement supérieure à celle de 1990 mais qui reste inférieure à celle de la CIREST (67,1%) et supérieure à celle du département (60,3%). Cette prédominance des grands logements s'explique par l'importance même des logements individuels, généralement plus spacieux que les logements collectifs.

34

Nombre de pièces	Résidences principales à Saint-Benoît en 1990		Résidences principales à Saint-Benoît en 1999		Résidences principales CIREST en 1999		Résidences principales à la Réunion en 1999	
	Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage
1 ou 2	907	13,5%	1.090	11,9%	3.080	10,6%	33.000	15,4%
3	1.527	22,8%	2.106	23,0%	6.480	22,3%	52.273	24,3%
4	2.023	30,2%	2.899	31,6%	9.351	32,1%	67.114	31,2%
5 et plus	2.246	33,5%	3.078	33,5%	10.200	35,0%	62.657	29,1%
TOTAL	6.703	100%	9.173	100%	29.111	100%	215.044	100,0%

Source : INSEE RGP 1999

## DES LOGEMENTS DE PLUS EN PLUS CONFORTABLES

Le niveau de confort des logements bénédiclines s'est nettement amélioré depuis 1990 pour atteindre aujourd'hui un niveau général égal à celui de l'ensemble de la Réunion. Seule, la proportion des résidences principales ne bénéficiant pas de l'eau chaude reste plus élevée que celles de la CIREST et du département. D'ailleurs leur nombre a augmenté (+342 résidences), témoignant ainsi d'une paupérisation d'une partie de la population et de la construction de logements précaires.

Confort du logement	Résidences principales à Saint-Benoît en 1990		Résidences principales à Saint-Benoît en 1999		Résidences principales CIREST en 1999		Résidences principales à la Réunion en 1999	
Avec l'électricité	6.225	92,9%	8.957	97,6%	28.256	97%	211.654	98,4%
Sans eau	999	14,9%	121	1,3%	334	1,1%	2.470	1,1%
Eau froide seulement	3.672	54,8%	4.014	43,8%	11.544	39,7%	135.755	36,9%
Avec baignoire ou douche	5.073	7,6%	8.490	92,6%	26.907	92,4%	198.925	92,5%
Avec WC à l'intérieur du logement	4.749	70,8%	8.419	91,8%	26.655	91,6%	195.652	91,0%

Source : INSEE RGP 1999

## UN TAUX DE COHABITATION QUI DIMINUE

Le taux de cohabitation correspond au nombre de personnes par logement. A Saint-Benoît, le taux moyen de cohabitation s'élève à 3,42 alors qu'à l'échelle du département il est de 3,28. Il convient toutefois de noter que ce taux diminue nettement, puisqu'en 1990, il atteignait 3,9 à Saint-Benoît, 4% dans la CIREST et 3,79 dans le Département. Rappelons qu'en métropole, la taille moyenne des ménages est passée de 2,60 à 2,46 personnes au cours de la même période.

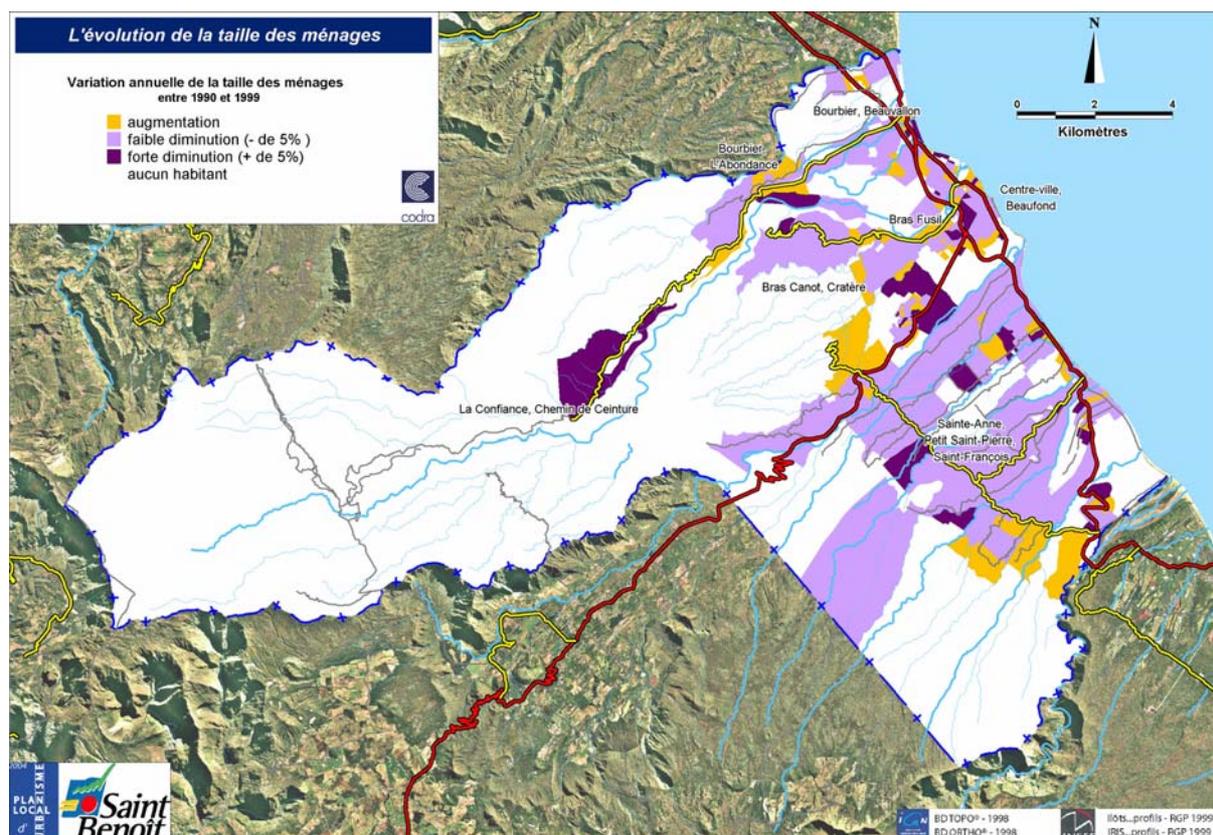
Ce taux n'est pas homogène pour l'ensemble des quartiers (voir tableau et carte page suivante). Le centre-ville a le taux de cohabitation le plus bas de la commune. Cela s'explique notamment par l'importance des logements collectifs et un phénomène culturel qui conduit bon nombre de couples à s'installer en dehors de la ville pour élever les enfants. C'est aussi là, la recherche d'un habitat individuel.

35

Mais l'étude plus fine du territoire montre surtout que les secteurs où le taux de cohabitation est le plus bas, sont les quartiers qui ont fait l'objet d'opérations nouvelles d'urbanisation. Cela est notamment le cas pour le Centre-ville, ou encore Bras-Fusil. Par ailleurs, les quartiers de Beauvallon, la Confiance-Chemin de Ceinture ou encore Saint-Anne-Petit saint-Pierre n'ont pas connu de véritable opération d'urbanisation, notamment en collectif. Leur taux est donc parmi les plus élevés. Cela traduit un besoin de décohabitation plus important aujourd'hui sur ces secteurs.

Secteur	Nombre d'habitants en 1999	Nombre de résidences principales	Nombre d'habitants par logement
Bourbier, Beauvallon	2.499	719	3,49
Bourbier, l'Abondance	2.995	831	3,60
Centre-ville, Beaufond	10.224	3.167	3,23
Bras Fusil	4.141	1.228	3,38
Bras Canot, Cratère	1.746	518	3,37
La Confiance, Chemin de Ceinture	2.342	642	3,65
Sainte-Anne, Petite saint-Pierre, Saint-François	7.600	2.083	3,65
Saint-Benoît	31.547	9.188	3,42
CIREST	101.730	29.166	3,49
Réunion	706.180	215.268	3,26

Source : INSEE RGP et IRIS 1999



## UN RYTHME DE CONSTRUCTION MODESTE

36

Le parc de résidences principales a augmenté de 2.470 unités entre 1990 et 1999, soit une moyenne par an d'environ 274 logements. Cependant, il s'agit d'une variation nette, qui ne tient pas compte des démolitions ni des changements d'affectation.

Le rythme réel de construction est en fait supérieur puisque les données SICLONE de la construction (logements autorisés) de 1991 à 1999 indiquent un rythme moyen de 381 logements par an, en précisant toutefois qu'il s'agit des logements autorisés et non effectivement construits. Ceci place Saint-Benoît en 9<sup>ème</sup> position des communes de la Réunion après Saint-Denis (1.754 logements par an), Saint-Paul (1.169 logements par an), Saint-Pierre (795 logements par an), Le Tampon (735 logements par an), Saint André (579 logements par an), Sainte-Marie (516 logements par an), Saint Louis (453 logements par an) et Saint-Joseph (383 logements par an).

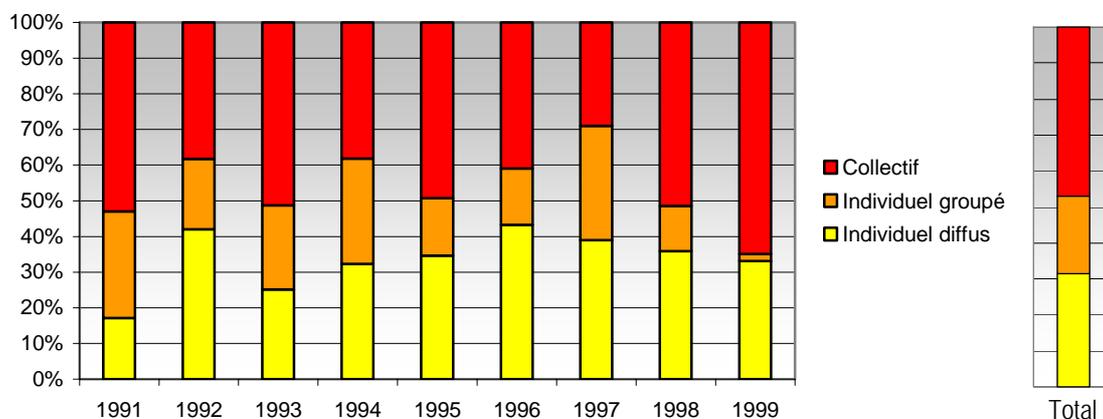
La part de Saint-Benoît dans le rythme de la construction à la Réunion est légèrement plus faible (4,25%) que le poids de la population bénédicte dans le département (4,46%).

### Logements autorisés à Saint-Benoît

Logements autorisés	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	Total	Moyenne annuelle
Individuel diffus	121	111	77	141	114	131	133	138	118	1084	120
Individuel groupé	211	52	72	129	53	48	109	49	7	730	81
Collectif	374	101	157	167	162	124	99	198	232	1614	179
<b>TOTAL</b>	<b>706</b>	<b>264</b>	<b>306</b>	<b>437</b>	<b>329</b>	<b>303</b>	<b>341</b>	<b>385</b>	<b>357</b>	<b>3428</b>	<b>381</b>

Source : Fichier SICLONE

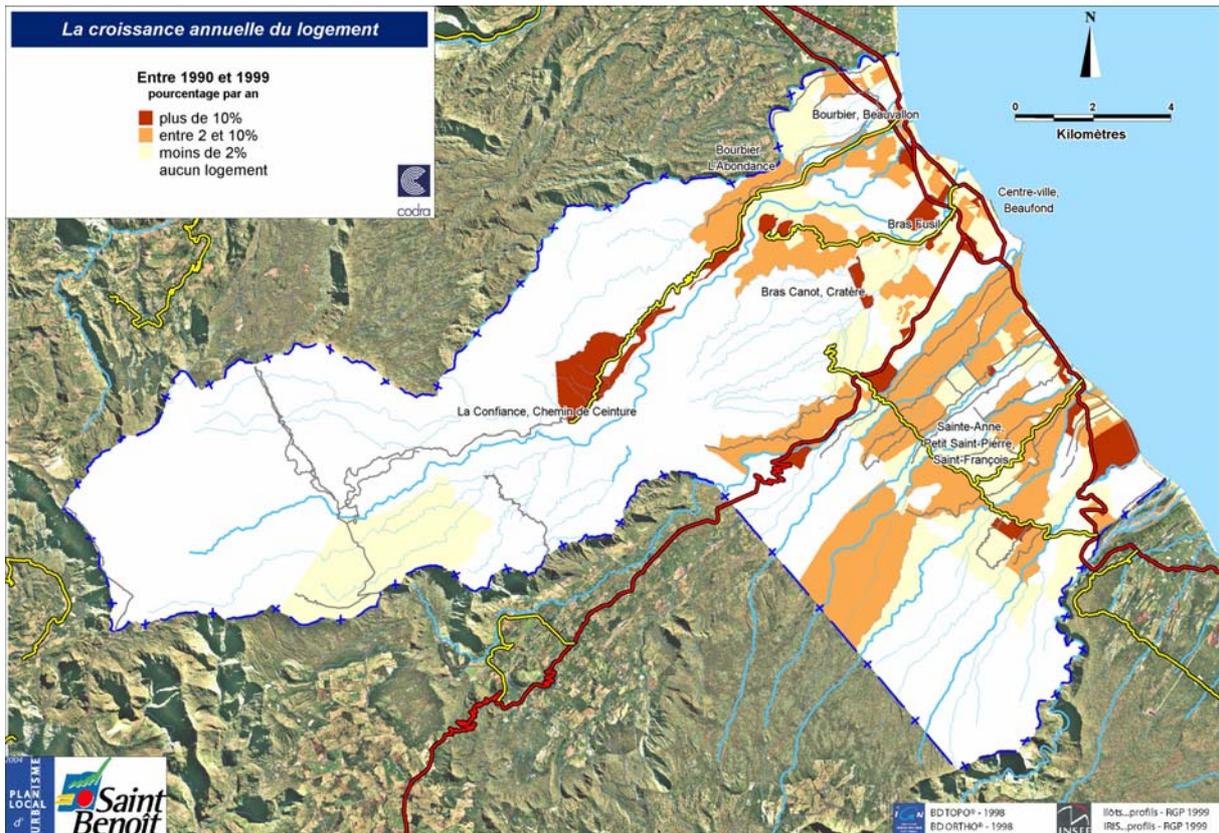
#### En proportion :



Il convient de noter que selon les données de l'INSEE, 3.413 logements ont été construits à Saint-Benoît entre 1990 et 1999. Ce chiffre est globalement le même que celui des données issues du fichier SICLONE, qui ne relève que les logements autorisés.

Sur la base de ces données SICLONE, il est possible de noter :

- une stabilité du rythme de la construction depuis 1995,
- Une irrégularité globale de l'évolution des logements en individuel groupé et collectif montrant l'inconstance des opérations.
- Une nette augmentation de la proportion des logements collectifs depuis 1997 mais au détriment de l'individuel groupé.
- Une année 1999 particulièrement « bonne » pour les logements collectifs et très mauvaise « pour les logements individuels groupés.



Avec un rythme annuel de construction d'environ 380 logements, le parc immobilier a nettement augmenté au cours de la dernière décennie 1990, sans toutefois répondre à l'ensemble des besoins exprimés par la population.

## 2.1.2. LE LOGEMENT SOCIAL

Afin de répondre aux besoins en logements de la commune pour reloger les familles des zones d'habitat insalubre et pour permettre le desserrement des ménages, de réels efforts ont été consentis en matière de création de logements sociaux au cours de ces dernières années. Durant la dernière décennie le parc de logements sociaux a doublé pour l'ensemble de la CIREST.

### UN PARC D'HABITAT SOCIAL OMNIPRESENT

En 2002, le parc locatif social bénédictin représentait 2.323 logements, hors LTS<sup>1</sup>, (source EPLS 2002), soit 46% du parc social de la CIREST. Saint-Benoît est donc la première commune de l'Est pour la réalisation de logements sociaux.

On peut donc aisément considérer qu'environ un quart des résidences principales de Saint-Benoît est un logement locatif social en 2002 contre seulement 15% env. en 1990. Par ailleurs, les logements collectifs représentent la majorité de ce parc social (75%).

#### *L'offre en locatif social par opérateur à Saint-Benoît*

Logements locatifs sociaux	SIDR	SHLMR	SEMPRO	SEDRE	SEMAC
Nombre	1.153	315	278	50	527
Part	49,6%	13,6%	12%	2,2%	22,7%

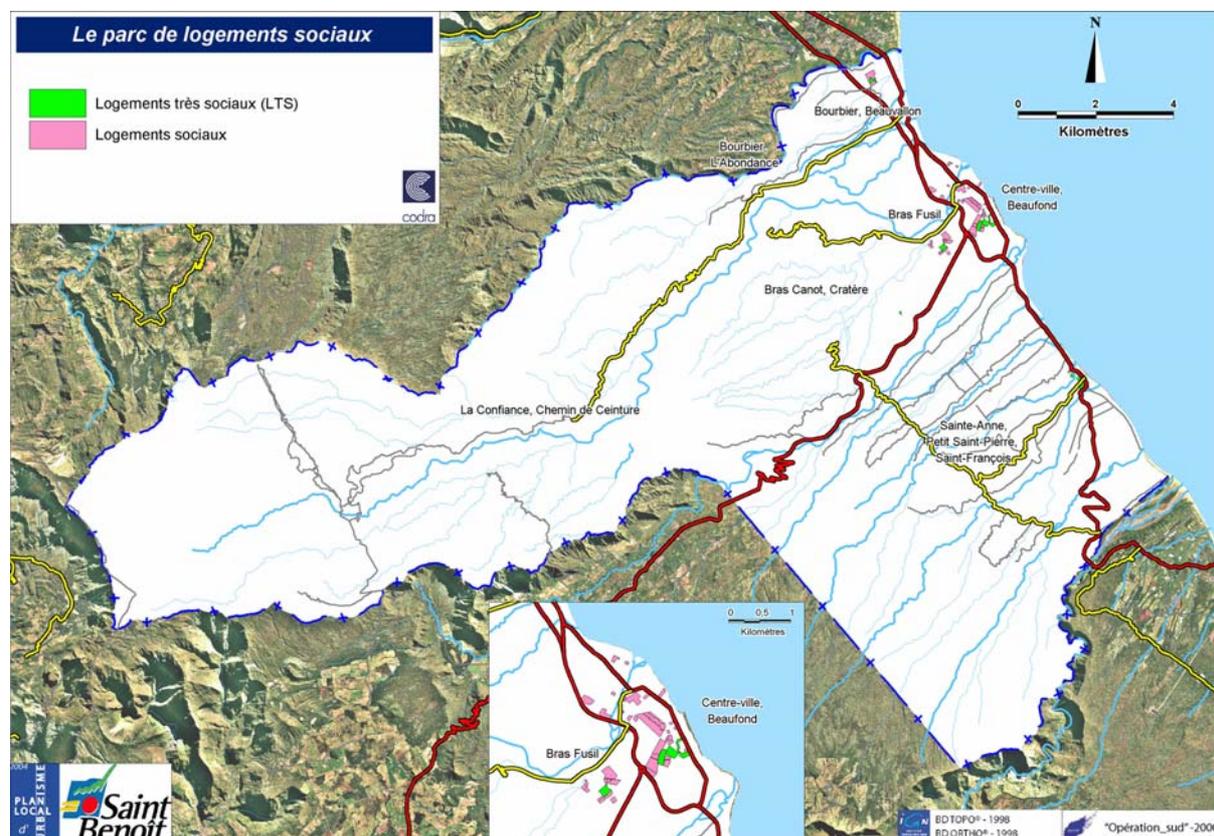
*Source : EPLS 2002*

La SIDR et la SEMAC totalisent à elles deux près des trois quarts des logements sociaux bénédictins. La SIDR possède le parc le plus ancien. Rappelons que 43% des logements sociaux de la commune sont antérieure à 1990. Le parc à donc plus que doublé dans la dernière décennie, traduisant ainsi une demande et des besoins importants.

<sup>1</sup> 371 LTS à Saint-Benoît, logements construits entre 1978 et 1984. La commune et la SEMAC procèdent à la vente des logements.

## LA LOCALISATION DU PARC LOCATIF SOCIAL

Le centre-ville et ses abords (Bras Fusil) concentrent l'essentiel des logements sociaux de la commune. Les réalisations de la ZAC Madeleine en continuité du secteur de Bras Fusil viendront renforcer plus encore ces caractéristiques.



40

## L'EVALUATION DE LA DEMANDE

LA SIDR et la SEMAC totalisent à elles deux environ 75% du parc de logement social de la commune. En 2003, la SIDR enregistrait 357 demandes et la SEMAC 391 demandes (hors mutation). Depuis 2000, la SEMAC totalise 1230 demandes toujours insatisfaites en 2004.

Les motifs les plus souvent avancés par les demandeurs sur le territoire de la CIREST concernent :

- 1- le logement jugé trop petit (besoin de décohabitation)
- 2- le coût du logement
- 3- les problèmes d'insalubrité

**Saint-Benoît possède près de la moitié des logements sociaux de la CIREST.**

## 2.1.3. L'HABITAT PRECAIRE

### LE RECENSEMENT DES ZONES D'HABITAT PRECAIRES ET INSALUBRES (ZHPI)

En 1999, l' AGORAH (Agence pour l'Observation de la Réunion, l'Aménagement et l'Habitat) a réalisé un inventaire des zones d'habitat précaires et insalubres sur la commune de Saint-Benoît afin de réactualiser le recensement ZHPI de l'AUR (Agence d'Urbanisme de la Réunion) effectué en 1988. L'inventaire des ZHPI est basé sur l'état global de l'habitat, l'alimentation en eau potable et en électricité, les sanitaires et l'évacuation des eaux usées, l'implantation dans des zones à risques, etc.. Sont définies comme insalubres les logements dangereux pour le bien être physique, mental et social des personnes qui y vivent et/ou qui résident à leur proximité.

En 1988, 20 sites de moins de 100 logements insalubres avaient été recensés totalisant 596 logements précaires et/ou insalubres, soit environ 9% des résidences principales. En 1999, 749 logements précaires ou insalubres ont été recensés soit 8,2% des résidences principales, dont 465 pouvant être améliorés et 284 à détruire. Si le nombre de logements insalubres croit encore (+153 dans la décennie), leur proportion diminue. D'ailleurs la part des logements insalubres à Saint-Benoît (8,2%) est inférieure à celle de la CIREST (9,1%) et à celle de la Réunion (9,5%).

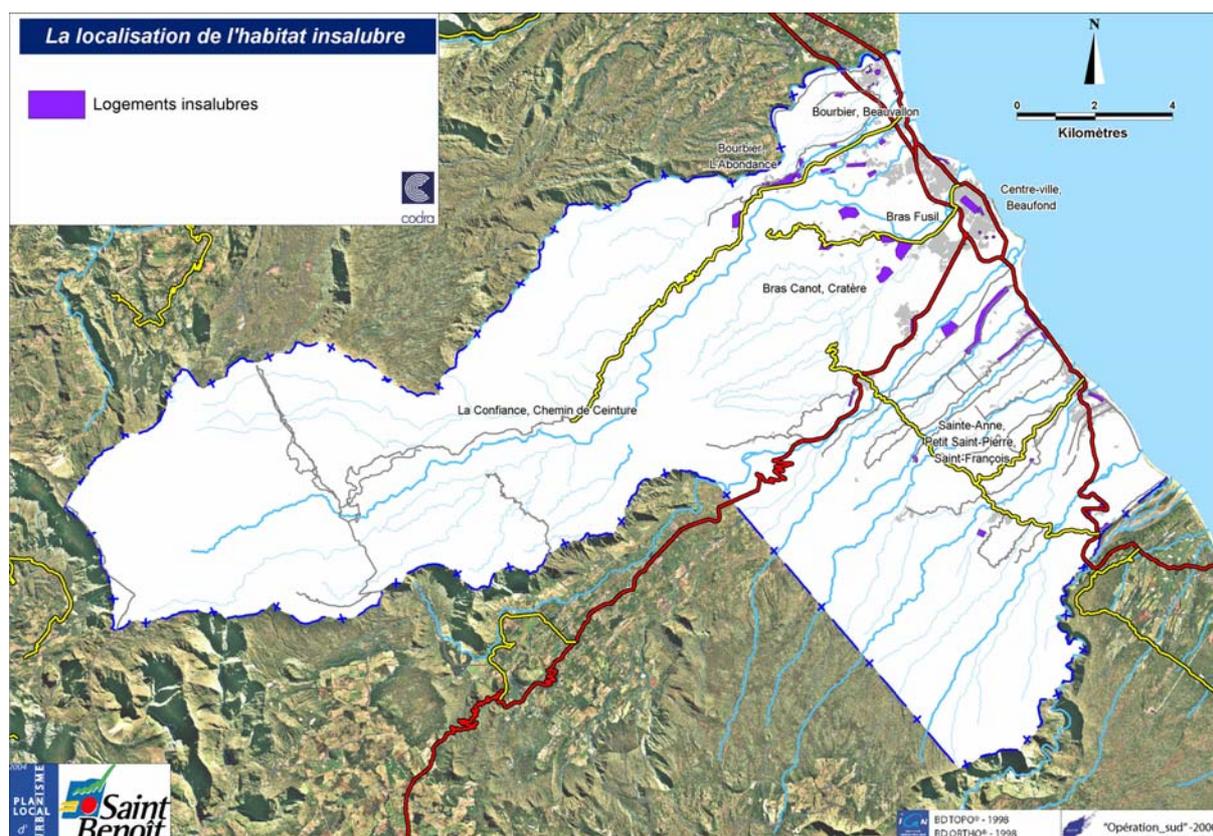
#### *Détails par quartiers*

Secteur	Nombre de logements à améliorer	Nombre de logements à détruire	Total des logements précaires et/ou insalubres	
			Total	% du parc total de logement
Bourbier, Beauvallon	8	22	30	4%
Bourbier, l'Abondance	40	63	103	13,8%
Centre-ville, Beaufond	234	21	255	34%
Bras Fusil	-	-	-	-
Bras Canot, Cratère	-	81	81	10,8%
La Confiance, Chemin de Ceinture	18	5	23	3,1%
Sainte-Anne, Petite saint-Pierre, Saint-François	165	92	257	34,3%
<b>TOTAL</b>	<b>465</b>	<b>284</b>	<b>749</b>	<b>100%</b>

Source : AGORAH 1999

### LES PRINCIPAUX SITES CONCERNES PAR L'INSALUBRITE

Les écarts sont ici les secteurs les plus concernés par l'habitat insalubre comme le montrent le tableau précédent et la carte suivante. 66% des logements insalubres sont effectivement localisés en dehors du centre-ville. Tous les bourgs sont ici concernés mais dans diverses proportions. Bras Canot est le plus touché avec 15,6 % de ses résidences principales, viennent ensuite le secteur de Bourbier-l'Abondance (12,4%) ainsi que le secteur de Sainte-Anne-Petit Saint-Pierre-Saint François (12,3%). 8% des résidences principales du centre-ville sont tout de même touchés.



### UNE REPARTITION DIFFUSE DE L'HABITAT PRECAIRE ET/OU INSALUBRE

Les poches d'habitat précaire groupé sont les plus visibles, ils forment des bidonvilles en quelque sorte. Au contraire, les logements insalubres ou précaires diffus, alternent avec des constructions plus récentes et/ou aux normes. Elles sont clairsemées et sont donc plus difficiles à identifier.

42

A Saint-Benoît, ces logements précaires ou insalubres sont majoritairement de l'habitat diffus (58,6% en diffus contre 41,6% en groupé), soit 439 logements en habitat diffus et 310 logements en groupé. Cette tendance est encore plus nette à l'échelle de la CIREST puisque 65,5% des habitats insalubres sont du type diffus. Au contraire, pour l'ensemble de la Réunion, la part des logements insalubres en groupé est plus importante que celle des diffus (52,2% contre 47,8%).

Cette spécificité de l'Est peut s'expliquer notamment par une densité globale des constructions moins importante que dans le Nord et l'Ouest par exemple. Par ailleurs, l'Est totalise aussi moins d'opérations d'urbanisme (lotissement, permis groupé) susceptibles de donner lieu à des poches d'habitat insalubre du type groupé.

### LES PROGRAMMATIONS EN RHI

La commune de Saint-Benoît comporte 7 périmètres de RHI concernant au total 770 logements à améliorer ou à créer.

L'étude de structuration des bourgs de Saint-Benoît réalisée en 2004 propose la création d'autres périmètres RHI dont la RHI multi-sites (voir tableau suivant).

**Les opérations RHI programmées à Saint-Benoît**

Nom de l'opération	Contenu du programme	Etat d'avancement
RHI Bourbier les Rails	36 logements	Terminée
RHI centre-ville (1 <sup>ère</sup> tranche)	48 logements	En cours
RHI Bouvet, Butor, Caserne (2 <sup>ème</sup> tranche)	80 logements	En cours, 16 LES réalisés
RHI Bras Canot	80 logements	Terminée
RHI Joseph Hubert	195 logements	En cours
RHI Petit Saint-Pierre	31 logements + 150 améliorations	En cours
RHI Beaufond	150 logements programmés	A l'étude
RHI multi-sites (Abondance, Sainte-Marguerite, Cratère, Cambourg)	-	Etude pré-opérationnelle

Source : Diagnostic PLH 2003 - CODRA

Avec près de 750 logements précaires répartis sur l'ensemble de son territoire, la commune Saint-Benoît développe une véritable politique de résorption de l'habitat insalubre. Cependant, cette tâche est rendue plus difficile du fait de la répartition diffuse des logements insalubres.

## 2.2. LE TISSU URBAIN

---

### 2.2.1. L'HISTORIQUE DU DEVELOPPEMENT URBAIN

Les paragraphes suivants sont inspirés et/ou extraits de deux ouvrages :

- *La Réunion : « du battant des lames au sommet des montagnes »*, Catherine Lavaux, 1998
- *Saint-Benoît : un « quartier réunionnais » (XVIIIe – XXe siècle)*, AHIOI, 1990

#### LA GENESE DE LA COMMUNE AU XVIII<sup>EME</sup> SIECLE

La première décennie du XVIII<sup>eme</sup> siècle voit les quatre premiers colons s'installer à Saint-Benoît entre la rivière des Roches et la rivière des Marsouins. A partir de 1720, la colonisation des terres de l'Est va s'accélérer pour atteindre en 1731 la ravine Saint-Pierre, c'est à dire l'actuel écart de Petit Saint-Pierre. Au cours de cette période, la région est suffisamment peuplée pour qu'une section de la paroisse de Sainte-Suzanne y soit créée. Elle aboutira à la construction d'une église et d'un presbytère terminés en 1735 grâce à l'appui du Gouverneur Pierre Benoît Dumas. La paroisse prend alors le nom de Saint-Benoît, rendant ainsi hommage à son bienfaiteur.

Au cours de ce siècle, le quartier de Saint-Benoît va se développer prospérant de la culture du café et autres plantes et épices (vanille, girofler...), grâce notamment à Joseph Hubert (1747-1825), agronome et botaniste, propriétaire d'importants terrains, qui expérimenta et acclimata la culture de nombreuses plantes. En 1780, la première jetée, construite au Butor, servira au transport des marchandises.

A l'aube du XIX<sup>eme</sup> siècle, Saint-Benoît, région agricole prospère et réputée pour ses produits, compte 6.000 habitants (2<sup>nd</sup> quartier de l'île par la population). Le quartier reste cependant isolé des autres régions de l'île du fait de ses ravines encaissées et des rivières, souvent violentes, difficiles à franchir.

#### GRANDS TRAVAUX ET PROSPERITE AGRICOLE DU XIX<sup>EME</sup> SIECLE

*« Saint-Benoît, comme toutes les paroisses de l'île n'est ni un bourg, ni un village ; c'est un charmant quartier situé au Bord de la mer, dont l'Eglise est une Eminence. Il est séparé en deux par la rivière des Marsouins qu'on passe sur un pont composé de deux gros madriers fixés par des chaines de fer (...). »*

Bory de Saint-Vincent, 1801

En 1815, Saint-Benoît devient une commune délimitée par la rivière des Roches et la rivière de l'Est. Elle englobe, à cette époque, La Plaine des palmistes et Bras-Panon qu'elle perdra respectivement en 1859 et 1882.

1815 : construction d'un pont sur la Rivière des Marsouins. Il résistera jusqu'en 1865.

1829 : construction de deux ponts suspendus (premiers du genre en France) sur la rivière du Mât et la rivière des Roches. Ils seront remplacés par des ponts métalliques en 1861.

1887 : arrivée du chemin de fer à Saint-Benoît qui constitue le terminus de la ligne. Les obstacles naturels sont enfin maîtrisés.

Tous ces grands travaux vont contribuer à l'essor agricole de Saint-Benoît. Au début du siècle, la culture de la canne à sucre se met progressivement en place suite à plusieurs ouragans qui décimèrent les dernières plantations de café et d'épices, déjà sur le déclin.

De 1848 à 1960, l'histoire de la commune de Saint-Benoît peut s'apparenter à un microcosme de l'histoire Réunionnaise. En l'espace de quelques années, la physionomie rurale et les structures sociales subissent les conséquences d'une révolution sociale et économique. Après avoir connu, un siècle et demi d'esclavage, la société coloniale était ébranlée par le décret de 1848 qui émancipait les esclaves des colonies françaises. Ainsi, d'une structure économique régie par le travail servile, l'économie réunionnaise devient une économie de type capitaliste utilisant une main d'œuvre à très bas prix, celles des engagés indiens et africains qui remplace celles des anciens esclaves des plantations. Cette époque voit aussi une accélération certaine de la concentration du foncier.

En 1850, la qualité de la canne y est réputée, la commune compte alors 20.000 habitants. En 1887, époque du chemin de fer, quatre usines sucrières entourent la ville à Beaulieu, Beaufond, Beauvallon et la Confiance. A la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle, Saint-Benoît reste l'une des premières communes productrices de sucre dans l'île. La commune est alors développée de part et d'autre de la rivière des marsouins. Les maisons de la rive droite sont notamment protégées des crues par un quai.

Sur cette même période Sainte-Anne se voit érigé en paroisse et totalise 1.000 habitants en 1882, vivant essentiellement de la confection de sacs d'emballage en vacoa.

### LE XX<sup>ème</sup> SIECLE : DU VILLAGE A L'URBAIN

45

La Réunion à la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle perd son rôle d'escale vers les Indes après la construction du Canal de Suez et son rôle de base française dans l'océan indien après la conquête de Madagascar en 1885. Par ailleurs, l'afflux de nombreux engagés, notamment indiens, a favorisé les épidémies. Choléra et paludisme déciment la population et Saint-Benoît n'échappe pas à cette situation.

Le début du XX<sup>ème</sup> siècle correspond à la poursuite de ces « années noires ». La démographie et le développement, d'une façon générale, progressent peu.

En 1950, une grande partie de Saint-benoît est détruite par un grand incendie. La ville sera reconstruite autour de l'église et le long de la rivière des Marsouins. Saint-Benoît perdit assurément une importante partie de son patrimoine architectural dans cet événement.

Dans la deuxième moitié du XX<sup>ème</sup>, Saint-Benoît se reconstruit d'une façon peu structurée, passant ainsi d'une physionomie de gros village rural à un « vaste espace suburbain ». L'urbanisation diffuse et lâche va aussi gagner progressivement tous les écarts. L'un des objectifs du PLU est notamment de permettre une structuration cohérente de la commune et notamment de son centre-ville, qui passerait ainsi de l'« urbain » à la « ville » dans la première moitié du XXI<sup>ème</sup> siècle.

## 2.2.2. LA STRUCTURE URBAINE AUJOURD'HUI

L'héritage du développement urbain et agricole de Saint-Benoît se traduit aujourd'hui par une structure urbaine spécifique, composée de nombreux quartiers plus ou moins indépendants les uns des autres.

### LE CENTRE VILLE

Le centre-ville peut être délimité au Nord par la Route Hubert Delisle, à l'Est par la RN22 et au sud par cette même RN2 et l'ancienne usine sucrière de Beaufond. La Rivière des marsouins et sa ravine particulièrement encaissée scinde le centre-ville en deux parties : rive gauche et rive droite.

#### Rive gauche

La rue Hubert Delisle offrant quelques services et équipements, et l'ancienne RN2 constituent les entrées de ville du centre-ville Rive Gauche. Elles se prolongent par l'Avenue Georges Pompidou, artère principale du centre, parsemée de commerces et de services en rez-de-chaussée et offrant la place du Général de Gaulle au regard (mairie, église et fontaine). Immeubles anciens - vétustes et patrimoniaux- et plus récents, s'y côtoient à une hauteur de R à R+1, rarement au dessus. Les rue Montfleury et de l'Eglise, nettement moins commerçantes ceinturent avec l'Avenue Georges Pompidou, l'îlot presque purement administratif (Mairie, médiathèque, équipements publics divers, église...).

Ce centre-ville rive gauche, ouvre directement, à l'Ouest, sur l'avenue François Mitterrand où se côtoient grands équipements (clinique, préfecture...) et logements collectifs récents. L'avenue est large et flanquée d'une contre allée piétonne plantée très agréable. Cet espace contraste très nettement avec l'hypercentre très resserré et plutôt vétuste.

Quelques ruelles partant de l'Avenue Georges Pompidou se fauillent vers le front de mer. Ici, la maison individuelle reprend sa place à proximité du front de mer où le végétal domine. Quelques ruines (ancienne gare routière notamment) semblent en attente d'une valorisation ultérieure.

#### Rive droite

L'avenue Jean Jaurès est le prolongement de l'Avenue Georges Pompidou, après le pont. C'est là une vision cependant bien différente de celle de la Rive Gauche. En effet, commerces et services, offrant une grande animation en journée dans la Rive Gauche, se retrouvent nettement plus clairsemés sur la rive droite. Les constructions vétustes en R+1 vont très vite céder la place à de petits collectifs (R+2) denses. L'emprise restreinte va s'élargir pour faire place à une chaussée plus confortable.

La partie Est de cette Rive Droite est organisée autour des rues Amiral Bouvet, rue de la Mairie, quartier de la Marine. C'est là un tissu déstructuré, alternant habitat individuel, entrepôts plus ou moins désaffectés, services éparés. Seules la rue de la Marine permet d'accéder vraiment au front de mer.

L'Ouest et le Sud du centre-ville rive droite, articulé autour des rue Villèle et Chatelin se compose de grands équipements (lycée et stade... à l'Ouest) et d'une vaste zone où habitat individuel et collectif se côtoient. La trame viaire reste difficile à lire.

**La valorisation des terrains littoraux doit permettre de reconquérir l'interface centre-ville/littoral dans son intégralité. Les espaces**

intermédiaires entre le front de mer et l'hypercentre devraient en conséquence faire l'objet de profondes mutations. L'incitation à une urbanisation plus dense pour le centre-ville doit aussi conduire celui-ci à s'élever et s'affirmer dans les prochaines années.

### BEAUVALLON - RIVIERE DES ROCHES

Cet écart est délimité au Sud par le chemin Furcy Pitou, à l'Ouest par la RN2 2X2 voie actuelle, au Nord par la rivière des Roches et sa ravine et à l'Est par le littoral. L'ensemble du bourg s'est organisé au départ, de part et d'autre de la rue « la paix », d'orientation Est-Ouest. La trame urbaine, assez lâche, présente de nombreuses dents creuses ainsi que des parcelles construites d'une superficie importante. L'habitat y est exclusivement de type individuel.

L'ancienne RN2 marque la séparation avec l'espace littoral. Ce dernier est constitué par une urbanisation linéaire le long de l'ancienne RN2. A l'embouchure de la Rivière des Roches se trouve la base nautique de Beauvallon ainsi que quelques équipements sportifs (terrain de tennis et stade de football). Le littoral a été récemment aménagé en promenade. Le site constitue un attrait touristique notamment par les installations des pêcheurs de bichiques.

Les projets d'urbanisation (future ZAC de Beauvallon) en bordure Sud du chemin Furcy Pitou devraient relancer à long terme le dynamisme du secteur. Par ailleurs, le collecteur d'eaux pluviales réalisé le long du chemin Furcy Pitou doit permettre de libérer des terrains pour l'urbanisation. D'autre part, l'attractivité touristique du littoral doit être renforcée. Ce bourg a fait l'objet d'une étude de structuration menée en 2003-2004.

### LA CONFIANCE

Le bourg de la Confiance est traversé par la le long de la RN3 menant de Saint-Benoît à Saint-Pierre. C'est sur la frange droite de la RN3 que se trouvent la majorité des constructions, à l'Ouest du domaine Carrère. La trame viaire y est presque cohérente et dessert un habitat individuel tout d'abord peu dense puis se densifiant au Nord et vers l'Ouest.

La partie Sud de la RN3 est constituée par une mince frange d'urbanisation caractérisée par un habitat individuel plutôt modeste. Ce secteur, en contrebas de la route nationale, comprenant très peu de chemins, manque d'entretien et certaines extrémités de chemin sont encombrées de carcasses de véhicules et envahies de végétation. On peut aussi y remarquer la présence de quelques dents creuses.

Le développement futur de ce quartier reste incertain car le bourg est entouré de riches terres agricoles et son développement est subordonné aux choix du tracé de la future déviation de la RN3. Ce

quartier présente aussi un potentiel touristique important du fait de la présence du Domaine et de sa situation sur la route des Plaines. Ce bourg a fait l'objet d'une étude de structuration menée en 2003-2004.

### CHEMIN DE CEINTURE

Le bourg de Chemin de Ceinture est traversé par la RN3 menant de Saint-Benoît à Saint-Pierre. L'ensemble de l'urbanisation s'est réalisé au sud de la RN3 (partie gauche). Seul un lotissement agricole, dégradé aujourd'hui avait été réalisé sur la partie Nord.

Concernant la partie au Sud de la RN3, l'ensemble est constitué par des lotissements de qualité moyenne à bonne, généralement réalisés en cul de sac. De fait, la trame viaire est peu lisible.

Le positionnement géographique (mi pente) de Chemin de Ceinture en fait un quartier à enjeux pour les prochaines décennies. Le SCOT(2020) prévoit d'en faire une ville des hauts (équipements et services induits). L'orientation de son développement est aussi subordonnée à la réalisation d'une déviation de la RN3. Ce bourg a fait l'objet d'une étude de structuration menée en 2003-2004.

### BOURBIER

48

Le secteur de Bourbier est vaste, il s'étend en plusieurs écarts.

- Bourbier les Bas

Cet écart est se situe de part et d'autre de la RN2. La partie la plus importante et la plus structurée est organisé autour de deux axes : l'anciennes RN2 et la RD53 dite route de Takamaka. Des lotissements de qualité y ont récemment été réalisés. La frange littorale et les autres poches d'urbanisation restent peu structurées.

- Bourbier

Cet écart situé en périphérie du centre-ville de Saint-Benoît, à l'Est de la RN2 comporte notamment le secteur commercial Bourbier Beaulieu (Jumbo Score, Mac Donald ...). ON y accède par le chemin Goyaves. L'habitat de type individuel est organisé le long d'un réseau viaire peu structuré. On y rencontre donc de nombreuses dents creuses. Seuls les lotissements récents (à l'Ouest et à l'Est) présentent une organisation structurée.

- BOURBIER les Hauts

Ce quartier montre une organisation linéaire de l'habitat individuel le long des chemins Jean Robert et Béliér. Une opération de ZAC privée doit permettre de restructurer cet écart.

L'ensemble du secteur Bourbier présente des enjeux importants en termes de développement de l'habitat individuel puisque les quartiers sont relativement bien situés sur les mi-pentes, en entrée de commune. C'est l'un des secteurs clé de la commune.

### L'ABONDANCE

Le village d'Abondance constitue une originalité au regard des autres écarts de la commune de Saint-Benoît en ce sens qu'il n'est pas traversé par une RD ou un chemin. On y accède effectivement par la route de Takamaka mais le village s'est développé de façon linéaire à l'écart de cette route, au Nord, laissant ainsi une frange agricole entre les habitations et la route. L'habitat y est exclusivement de type individuel, modeste voire vétuste à très vétuste par endroit. Il souffre d'une insuffisance certaine du réseau viaire. Certains secteurs, notamment les plus proches de la Rivière des roches (proximité du Bassin la Mer), sont enclavés.

La problématique du bourg réside dans le choix entre un développement urbain le long de la RD ou bien plus au nord vers la ravine. Ce dernier choix permettrait de structurer le village. Cet écart a fait l'objet d'une étude de structuration menée en 2003-2004.

49

### SAINT-FRANÇOIS, CHEMIN DU CAP

Le quartier Saint-François est organisé de part et d'autre de la RN2 entre le centre-ville de Saint-Benoît et Saint-Anne Petit Saint-Pierre. C'est un village rue où se côtoient constructions récentes et vieilles demeures typiques de l'habitat créole.

Le quartier s'évade dans les hauts par le chemin du Cap autour duquel s'est développé un habitat individuel diffus et généralement vétuste. Un lotissement plus récent a été réalisé sur les premières pentes de ce chemin.

Les enjeux liés à ce quartier s'expriment en termes de structuration du chemin du Cap et de traitement de la traversée de Saint-François avec mise en valeur des cases patrimoniales. Cet écart a fait l'objet d'une étude de structuration menée en 2003-2004.



*Cases patrimoniales traditionnelles à Saint-François*

## SAINTE-ANNE

Le bourg de Saint-Anne est délimité au Nord par le chemin Déroland et au Sud par la ravine du Petit Saint-Pierre. Par ailleurs, le village aux caractères villageois, est scindé en deux parties par la ravine Saint-Anne.

Traversé par la RN2, le bourg est développé depuis celle-ci et en direction des hauts. La première partie, rive gauche de la ravine Sainte-Anne est constituée d'un habitat individuel de qualité moyenne. L'église de Sainte-Anne, réputée dans toute l'île pour son architecture et les pèlerinages qui y ont lieu, siège aux abords de la ravine.



*Sainte-Anne et son église*



50

La partie du village développée sur la rive droite possède, elle, deux centralités. L'une organisée à la jonction avec le chemin Morange (commerces, services, cimetière paysagers) et l'autre plus haut sur le chemin Morange, à hauteur de la mairie (équipements publics).

Dans l'ensemble, les constructions sont plus denses que dans les autres écarts mais restent majoritairement du type habitat individuel.

**Sainte-Anne est un bourg aux forts enjeux urbanistiques notamment pour ce qui concerne l'entrée de village puisque les alentours du chemin Déroland doivent notamment recevoir un lycée à l'horizon 2007 et l'ensemble du secteur pourrait se voir transformé. Sainte-Anne est un bourg qui a un caractère villageois. La problématique réside dans un clivage entre l'affirmation du côté urbain ou la préservation du**

**caractère villageois. Cet écart a fait l'objet d'une étude de structuration menée en 2003-2004.**

### PETIT SAINT-PIERRE

Cet écart est délimité au Nord par la Ravine du Petit Saint-Pierre et à au Sud par les espaces agricoles et la ravine des Orangers. Petit Saint-Pierre est traversé par la RN2 distinguant ainsi les Hauts des Bas.

Ce bourg s'organise autour de trois chemins principaux : en parallèle au littoral, le chemin du bassin bleu, en perpendiculaire, les chemin Gazet et Gallias. On peut distinguer une partie haute pour ces chemins au dessus de la départementale.

Le secteur de Petit Saint-Pierre les bas est constitué de grandes villas présentant assez peu de problème d'insalubrité. Par ailleurs, le secteur souffre d'une insuffisance du réseau viaire. On y remarque aussi de nombreuses dents creuses à combler.

Petit Saint-Pierre les Hauts est constitué de villas plus modestes ou l'on note des problèmes de vétusté et d'insalubrité certains. Là encore, l'habitat est essentiellement tourné vers l'individuel.

**Cet écart devra faire l'objet d'une structuration de son réseau viaire, support indispensable à un développement organisé de l'habitat individuel et/ ou collectif.**

51

### BRAS FUSIL

Le quartier de Bras Fusil est délimité au Sud par la RN3, au Nord par le chemin de Bras Canot et à l'Est par la RN2. Bras Fusil est un site qui relève de la logique urbaine agglomérée de Saint-Benoît. Plus qu'un écart, il se signal comme un quartier partie prenante du phénomène citadin. Ce quartier matérialise notamment l'entrée de ville de Saint-Benoît. Toutefois, en se repérant à la tache d'urbanisation continue, c'est un secteur éloigné du centre-ville de Saint-Benoît (3 km). La structure en équerre formée par les RN2 et RN3 n'est pas propice à l'osmose des quartiers et les coupures infligées par l'actuelle RN2 et par la cité scolaire renforce l'effet d'éloignement.

Ce secteur est aujourd'hui le « poumon » de Saint-Benoît en termes de développement de l'habitat et des équipements de la commune. C'est un quartier péricentral composé de zones d'activités, zones d'habitat et futures zones d'activité, d'équipements et d'habitat (ZAC ISIS et ZAC MADELEINE).

Actuellement, l'urbanisation y est mixte, se composant de rues vouées à l'habitat collectif (rue Jean Monet par exemple) de type R+2 et de rues et ruelles d'habitat individuel plutôt dense.

**L'accomplissement de ce quartier sera atteint après la réalisation des programmes des trois ZAC. Bras Fusil sera alors l'une des centralités urbaines et économiques de la commune de Saint-Benoît.**

## BRAS CANOT

Le quartier de Bras Canot, développé autour de la RD 54 est presque exclusivement composé "habitat individuel. Celui est organisé de façon lâche et très désordonné ce qui a favorisé l'enclavement de certaines parcelles. Etant donné sa situation par rapport au quartier de Bras Fusil, Bras Canot participera dans le futur à la logique de centralité du secteur.

**Une structuration du réseau viaire est indispensable afin de désenclaver certaines parcelles privées et susciter ainsi une relance de la construction privée. Cet écart a fait l'objet d'une étude de structuration menée en 2003-2004.**

## CAMBOURG

Le quartier de Cambourg est composé d'un tissu d'habitat individuel qui prend place du côté haut de la RD 3, pour l'essentiel. Le quartier qui voit apparaître un début de mitage et des besoins croissant de résorption d'habitat insalubre, souffre d'un manque de cohérence et d'organisation de ces voies de desserte.

## LES ORANGERS

Le petit quartier des orangers est traversé par la RN3 entre la rivière de l'Est et la ravine des Orangers. Il constitue l'entrée sur le territoire de la commune de Saint-benoît. Il est composé d'habitat de type individuel clairsemé.

**Cet écart, éloigné des secteurs les plus dynamiques de la commune, devra s'orienter vers une activité liée au tourisme et aux loisirs.**

## 2.2.3. L'ETAT ZERO DE L'URBANISATION

La délimitation de l'état zéro de l'urbanisation constitue le préalable indispensable pour évaluer les incidences des orientations communales en matière d'aménagement et de développement urbains.

### LE SUPPORT DE LA JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS COMMUNALES

La compatibilité du PLU avec les autres documents tels que le SAR et le SCOT, exige une connaissance précise de la tache urbaine à un moment donné. C'est à partir de cet état zéro de l'urbanisation que la justification des orientations communales pourront être évaluées vis-à-vis notamment :

- de la gestion équilibrée du territoire,
- du calcul des zones d'extension urbaine autorisées par le SAR.

### LA DELIMITATION DE L'ETAT ZERO DE L'URBANISATION

La délimitation de l'état zéro de l'urbanisation est réalisée à partir de la couche bâtie de la BD Topo 1997. En effet, il s'agit d'une base de données partagée par l'ensemble des praticiens de l'aménagement, qui de surcroît est issue de l'analyse de la couverture aérienne effectuée en 1997 par l'IGN. Cette base de données présente l'avantage d'être la référence exploitable sous SIG, dont la date de parution demeure la plus rapprochée de celle du SAR (approuvé le 6 novembre 1995).

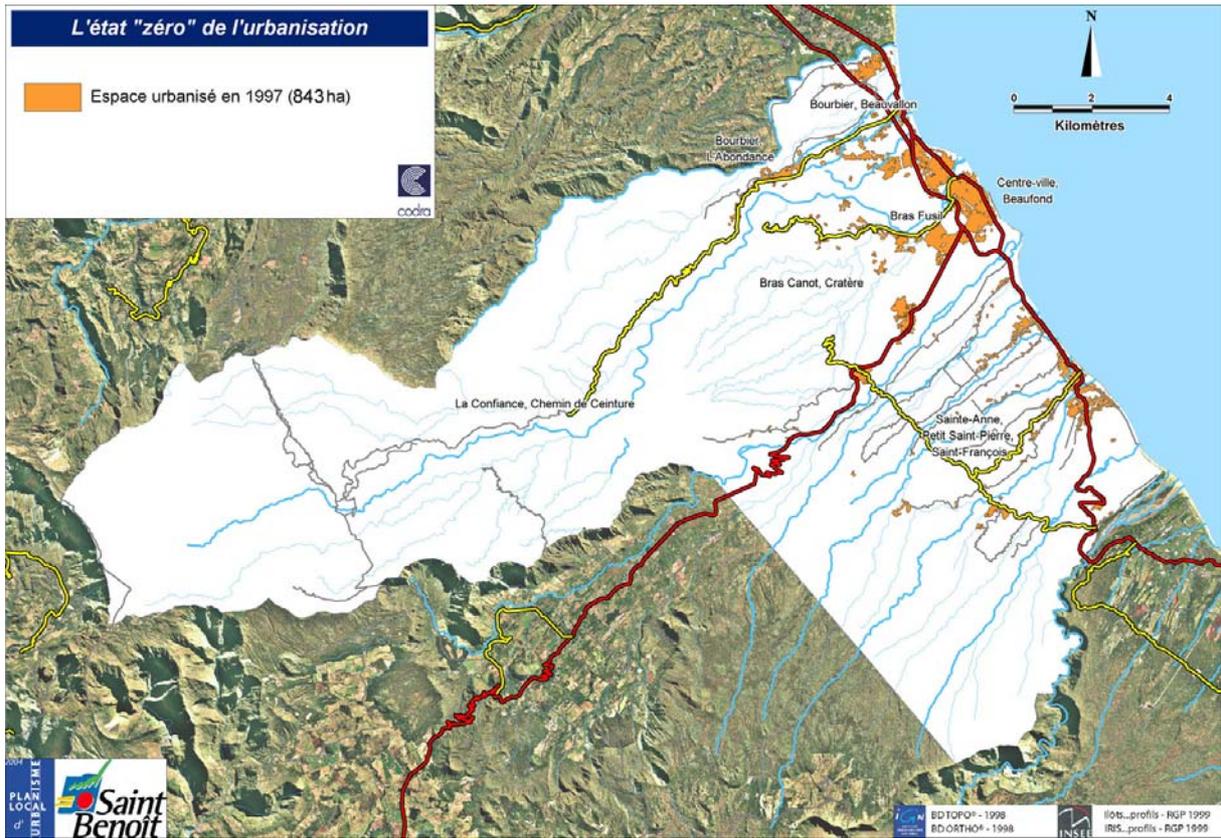
53

Ainsi, est délimité autour de chaque construction un cercle d'un rayon de 20 mètres de large. Cette distance permet d'intégrer à la fois la construction elle même mais également les abords et les parties extérieures de la construction (jardin, parking, voirie, etc.).

La suppression des constructions isolées et des poches bâties n'excédant pas 5 constructions, permet de conserver uniquement les bâtiments suffisamment agglomérés susceptibles de participer à la notion d'enveloppe urbaine.

Ensuite, chaque périmètre ainsi créé, est assemblé de manière à constituer l'enveloppe urbaine. Toutefois, il est indispensable d'exploiter l'orthophotoplan pour compléter l'état zéro de l'urbanisation afin de tenir compte de certains équipements structurants faisant partie du tissu urbain aggloméré. Il s'agit notamment des équipements publics tels que les stades, les cimetières, les espaces publics minéralisés, des principales voies et axes routiers, etc..

Ainsi, sur les 22.969 hectares du territoire communal, 704 hectares étaient déjà bâtis en 1997(voir carte suivante).



## 2.2.4. LA DENSITE DU TISSU URBAIN

### LES OBJECTIFS DU SCHEMA D'AMENAGEMENT REGIONAL

Le Schéma d'Aménagement Régional (SAR), approuvé par décret en date du 6 novembre 1995, a fixé les principes fondamentaux pour l'aménagement et le développement des communes réunionnaises jusqu'à l'horizon 2005.

Ces orientations reposaient notamment sur la nécessité de réaliser 120.000 logements en dix ans sur l'ensemble du département. Le tissu urbain se caractérisant par une faible densité et son développement s'effectuant le plus souvent au détriment des espaces agricoles et naturels, le SAR a mis en place le principe de densification et d'extension urbaine limitée pour atteindre cet objectif.

La densification des agglomérations constituait et constitue toujours un impératif majeur. Ainsi, afin d'inciter les communes à rationaliser la consommation des zones d'extension urbaine, les auteurs du SAR ont fixé un objectif de densité de 30 logements à l'hectare. La détermination de ce seuil doit répondre au principe d'un développement urbain tant quantitatif que qualitatif. En effet, il est rappelé qu'il faut « *construire beaucoup, mais également inscrire l'action dans la durée et dans le respect des manières d'habiter* ».

### UN TISSU URBAIN AUX DENSITES CONTRASTEES

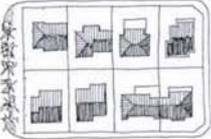
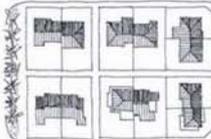
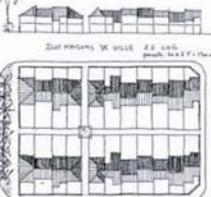
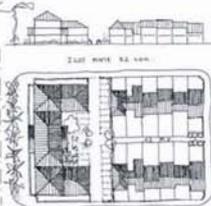
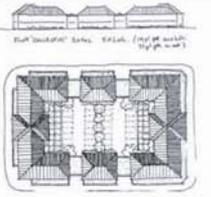
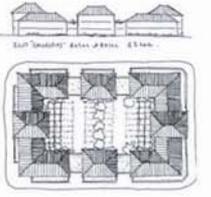
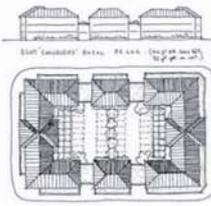
55

Pour l'ensemble de la commune on totalisera 10.261 logements en 1999 pour une tache urbaine de 1997 comprenant 704 ha. Soit un maximum de 14,5 logements par hectare.

L'analyse de la densité du tissu urbain des différents quartiers de l'île montre ses limites du fait du caractère même du territoire réunionnais et bénédicte. Les quartiers, les villes se développent au fur et à mesure des opérations et donc des opportunités foncières. D'autre part, les superficies occupées par les équipements publics ne sont pas déduites des calculs de densité ; ceux-ci sont donc faussés. Aussi, il ne ressort pas beaucoup d'intérêts de comparer la densité des quartiers entre eux. D'une manière générale, après lecture urbaine des quartiers, les secteurs de Bras Fusil et le centre-ville apparaissent comme ayant un tissu urbain plus dense que les autres quartiers. Ces différences proviennent des vocations voulues pour les secteurs : habitat individuel pour Bourbier, collectif pour Bras Fusil (...).

Toutefois, si l'on retient une autre unité géographique qui est celle de l'opération ou de l'ilot (ZAC, lotissement.), les densités constatées diffèrent sensiblement.

Les croquis et photographies qui suivent présentent les différentes formes urbaines qui peuvent être envisagées à l'ilot.

	 <p>Maisons individuelles sur lots libres (8 parcelles de 450 m<sup>2</sup>). → <b>20 logements à l'hectare.</b></p> <p><i>Forme courante de la construction libre individuelle.</i></p>
	 <p>Maisons jumelles sur lots libres (12 parcelles de 312 m<sup>2</sup>). → <b>30 logements à l'hectare.</b></p> <p><i>Peut convenir pour des formes d'accession aidée en milieu semi-urbain.</i></p>
	 <p>Maisons de ville (22 parcelles de 130 m<sup>2</sup>). → <b>56 logements à l'hectare.</b></p> <p><i>Forme la plus adaptée pour le LLS dans des quartiers ruraux voire semi-ruraux. Peut permettre une densification des centres-bourgs ou une alternative pour l'accession aidée en milieu urbain.</i></p>
	 <p>Ilot mixte : 20 collectifs (R+1+combles et R+2+combles) et 12 maisons de ville, soit 32 logements. → <b>81 logements à l'hectare.</b></p> <p><i>Ilot mixte permettant une introduction mesurée de collectif. Contribue à la densification et la structuration des bourgs semi-ruraux en ménageant des variations de densités.</i></p>
	 <p>Ilot collectif (R+1+C). COS 1,0 : 51 logements. → <b>129 logements à l'hectare.</b></p> <p><i>Ensemble collectif susceptible de voir le jour dans une opération d'aménagement type ZAC. Peut comporter différents types de locatifs. Peut également convenir à l'accession intermédiaire.</i></p>
	 <p>Ilot collectif R+1+C et +2+C. COS 1,33 : 63 logements. → <b>159 logements à l'hectare.</b></p> <p><i>Ensemble collectif pouvant être construit dans le cadre d'une opération d'aménagement ou dans le but de redensifier certains secteurs centraux. Pour tous types de produits (du locatif social à l'accession haut de gamme).</i></p>
	 <p>Ilot collectif : R+2+C. COS 1,6 : 76 logements. (ou plus) → <b>192 logements à l'hectare.</b></p> <p><i>Ensemble collectif dense pouvant être envisagé de manière ponctuelle, dans le cadre de la densification de secteurs centraux où le collectif est déjà bien présent.</i></p>



## 2.2.5. LES SECTEURS EN FORT DEVELOPPEMENT

En regard aux évolutions constatées dans la période intercensitaire (1990-1999), il apparaît que l'ensemble de la commune a connu un fort développement (+37% de résidences principales et + 20,5 % de population).

### *Evolution comparée des résidences principales*

Secteur	Résidences principales en 1990		Résidences principales en 1999		Croissance des résidences principales	Croissance de la population
	Nombre	% / commune	Nombre	%/ commune	% période	% période
Bourbier, Beauvallon	591	8,8%	719	7,8%	21,7%	4,6%
Bourbier, l'Abondance	595	8,9%	831	9%	39,7%	25,7%
Centre-ville, Beaufond	2.319	22,2%	3.167	22%	36,6%	16,8%
Bras Fusil	740	11%	1.228	13,4%	65,9%	55,7%
Bras Canot, Cratère	481	7,2%	518	5,6%	7,7%	-8,5%
La Confiance, Chemin de Ceinture	477	7,1%	642	7%	34,6%	18,9%
Sainte-Anne, Petite saint-Pierre, Saint-François	1.501	22,4%	2.083	22,7%	38,8%	24,2%
<b>TOTAL</b>	<b>6.704</b>	<b>100%</b>	<b>9.188</b>	<b>100%</b>	<b>37%</b>	<b>20,5%</b>

Source : INSEE RGP et IRIS 1999

Le quartier de Bras-Fusil figure comme le secteur connaissant le plus fort développement avec le plus fort taux d'accroissement de logement et de population de la commune. La situation s'accroîtra probablement dans les prochaines années avec la réalisation de la ZAC Madeleine en continuité directe avec le quartier.

57

Le secteur du Bourbier et ceux au Sud de la Ravine Sèche se placent ensuite comme les plus dynamiques en terme de développement de l'habitat et de croissance de la population.

Seul le quartier de Bras Canot semble en difficulté avec une perte de population malgré une augmentation, certes modeste, du nombre des résidences principales.

## 2.3. L'EVALUATION DES BESOINS EN LOGEMENTS

En matière de programmation de logements, il est difficile d'affirmer un nombre exact mais il s'agit de formuler différentes hypothèses qui permettront de cadrer au mieux la production nécessaire à la satisfaction des besoins.

### 2.3.1. LES BESOINS ANNUELS JUSQU'EN 2010

Les besoins annuels en logements se mesurent en totalisant trois composantes :

- les besoins des ménages en résidences principales : c'est le résultat le plus direct de l'accroissement démographique et concomitamment de l'évolution des structures familiales (réduction du nombre de personnes par ménage),
- les besoins du marché : c'est la traduction de l'évolution des logements vacants nécessaires à la fluidité du marché, et celle des résidences secondaires, sur la base des taux de 1999,
- les besoins du parc : c'est-à-dire les besoins liés au renouvellement du parc ancien.

Au préalable, il faut souligner que cette programmation s'entend tous types de logements confondus : logements nouveaux en accession, en locatif, en individuel, en collectif, issus de la réhabilitation d'un parc précédemment vacant, social, privé etc.

58

#### LES BESOINS LIES A L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

Les besoins liés à l'évolution démographique reposent sur le rythme de croissance et la taille des ménages :

- selon l'hypothèse moyenne, la population continuera de croître à un rythme de 1,93% par an. Ainsi, la population devrait atteindre 35.000 habitants en 2005 et 40.000 en 2010.
- la taille des ménages a diminué de 1,37% par an sur la dernière période intercensitaire atteignant 3,42 personnes en 1999. On considère que cette diminution se poursuit, soit 2,94 personnes par ménage en 2010.

Ainsi, les besoins annuels liés à l'évolution démographique, sachant que le parc de résidences principales atteint 9.188 logements en 1999, sont pour l'horizon 2010 :

$$\frac{\frac{40.000}{2,94} - 9.188}{11 \text{ ans}} = 402 \text{ logements /an}$$

### LES BESOINS POUR LA FLUIDITE DU PARC

Le cumul des parts des résidences secondaires et des logements vacants donne 10,5% du parc total en 1999. Ce chiffre, bien que légèrement supérieur à la moyenne départementale, peut être retenu comme hypothèse de cadrage. Le principe est de maintenir, dans la production future, un volume de logements qui contribuera à favoriser la fluidité sur le marché. Ainsi, sur la base de 402 logements nouveaux par an, il convient de prévoir pour l'horizon 2010 :

402	x	10,5%	=	42 logements
-----	---	-------	---	--------------

### LES BESOINS LIES AU RENOUVELLEMENT DU PARC

Le renouvellement du parc immobilier correspond aux logements construits pour remplacer le parc ancien vétuste (rénovation) ou ayant changé d'affectation.

Parc de logements total en 1999	-	Parc de logements total en 1990	=	Variation du parc
10.261	-	7.560	=	2.701

59

Nombre de logements construits après 1990	-	Variation du parc entre 1990 et 1999	=	Logements nouveaux utilisés pour le renouvellement du parc
3.413	-	2.701	=	712

Le renouvellement annuel du parc a été sur cette période de 1,18% par rapport au parc des résidences principales de 1990, soit environ 79 logements construits par an, pour remplacer le parc ancien ou ayant changé d'affectation. Si l'on considère que ce taux se maintiendra au cours de la prochaine décennie, il convient de prévoir pour l'horizon 2010 :

9.188	x	1,18%	=	108 logements
-------	---	-------	---	---------------

## LA SYNTHÈSE DES BESOINS

L'analyse de ces besoins s'exprime uniquement en termes quantitatifs. Il est évident que la caractéristique des logements (tailles, logements collectifs ou individuels, logements sociaux, en accession ou en location, etc.) devra tenir compte des besoins exprimés par la population.

Synthèse	Besoins annuels - horizon 2010
- Besoins liés à l'évolution démographique	402
- Réserve pour la fluidité du parc	42
- Besoins liés au renouvellement du parc	108
<b>TOTAL</b>	<b>552</b>

L'objectif à retenir, dans l'état actuel de l'analyse, doit viser au minimum 550 logements nouveaux par an. Cela correspond à un besoin global de 6.070 logements entre 1999 et 2010.

### 2.3.2. LA PRESSION FONCIERE LOCALE

60

La pression foncière peut s'analyser à partir de différents indicateurs, notamment dans le cadre d'un observatoire du foncier, mais également au travers des demandes des particuliers, dite demandes de déclassement, directement adressées à la commune.

#### LE COUT DU FONCIER

Très peu de données sont directement disponibles pour Saint-Benoît, en l'absence d'observatoire du foncier spécifique à l'Est.

Globalement, en 2001, le prix du mètre carré de terrain à bâtir atteignait 75 €. Ce prix n'a cessé d'augmenter ces dernières années.

#### LES DEMANDES DE DECLASSEMENT

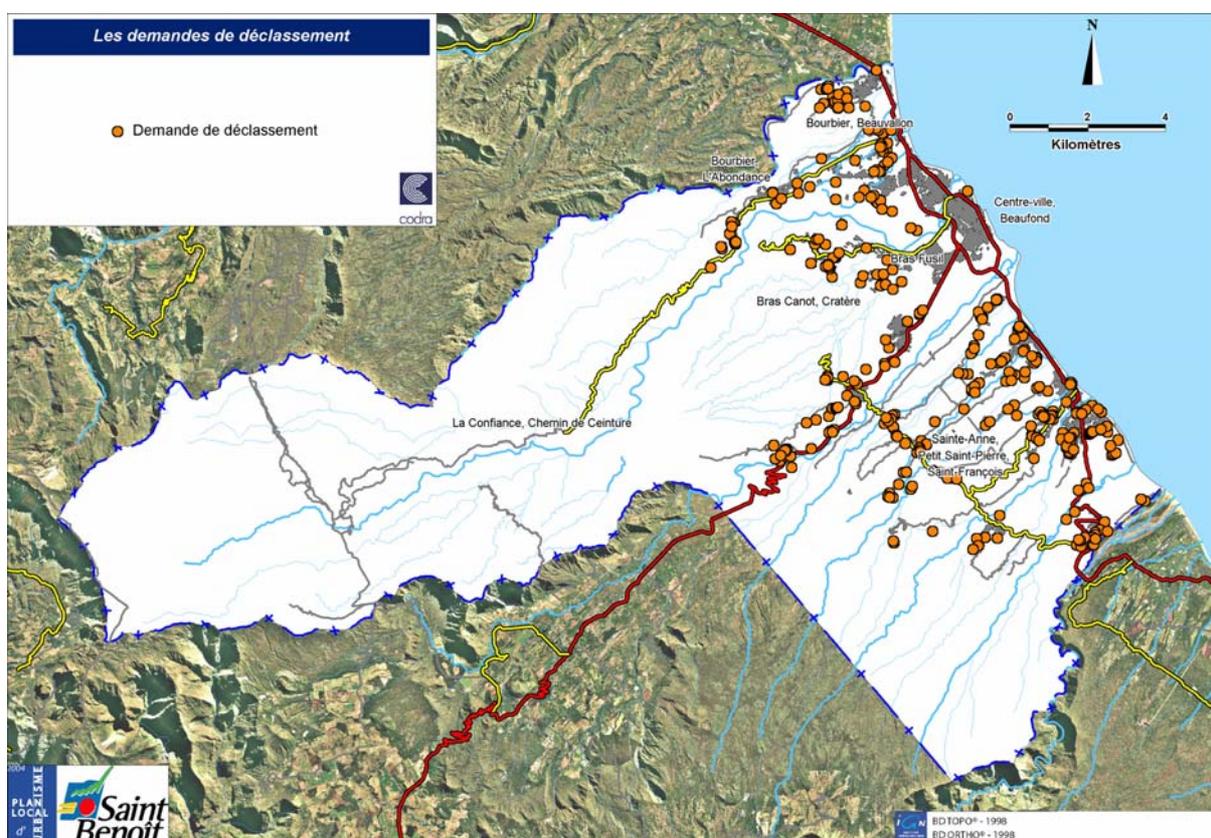
En janvier 2005, le service de l'urbanisme de la ville de Saint-Benoît avait répertorié plus de 300 demandes de déclassement de terrain sur le territoire de la commune.

L'essentiel de ces demandes concerne des terrains situés en zone agricole et plus particulièrement en zone agricole de protection forte. Les projets envisagés sont généralement des constructions d'habitation ou encore des lotissements.

**Statut des terrains concernés par les demandes de déclassement au regard du POS approuvé en 2000**

Zones du POS (2000)	En pourcentage
NC	15,5%
NCpf	63%
NCd	13,5%
<b>Total zones agricoles</b>	<b>92%</b>
ND	4,5%
Autres zones	3,5%

Source : recensement des services municipaux



61

Les terres agricoles et plus particulièrement celles repérées parmi les plus intéressantes pour l'agriculture et les paysages (NCpf et NCd) font l'objet d'une pression importante de la part :

- de particuliers désireux d'y construire une habitation,
- de promoteurs désireux d'y réaliser des lotissements.

### 2.3.3. LES ORIENTATIONS DU PLH DE LA CIREST

L'hypothèse retenue dite « au fil de l'eau » du Programme Local de l'Habitat de la CIREST donne comme objectif moyen à atteindre : 1.700 logements nouveaux chaque année, pour l'ensemble de la CIREST.

Or, en 1999, le parc total de logement de la commune de Saint-Benoît (10.261 log.) représentait 31,2% du parc total de logements de la CIREST (32.892). On peut donc estimer que l'objectif du PLH pour la commune de Saint-Benoît s'élève à :

1.700	x	31,2%	=	<b>530 logements</b>
-------	---	-------	---	----------------------

530 logements nouveaux doivent donc être construits par an sur la commune de Saint-Benoît pour répondre aux objectifs du PLH et donc pour satisfaire aux besoins constatés et pressentis pour les années à venir.

Cette programmation de 530 logements s'entend tous types de logements confondus : logements nouveaux en accession, en locatif, en individuel, en collectif, issus de la réhabilitation d'un parc précédemment vacant (...).

Le PLH propose la répartition suivante pour répondre aux besoins dans les six prochaines années (application des taux CIREST à Saint-Benoît) :

62

- <b>Renouvellement :</b>	23%	soit	<b>731</b>	d'ici à 2010
- <b>Desserrement :</b>	30%	soit	<b>954</b>	d'ici à 2010
- <b>Croissance démographique :</b>	40%	soit	<b>1.272</b>	d'ici à 2010
- <b>Fluidité :</b>	7%	soit	<b>223</b>	d'ici à 2010

Déclinaison par type de produits (application des taux CIREST à Saint-Benoît) :

- <b>Locatif social</b>	30%	soit	<b>159</b>	par an
- <b>LES</b>	20%	soit	<b>106</b>	par an
- <b>Accession intermédiaire</b>	8%	soit	<b>42</b>	par an
- <b>Marché privé</b>	42%	soit	<b>223</b>	par an

## Déclinaison par grands quartiers et type de produits :

Secteur	Logements nécessaires horizon 2010	Locatif social	Accession sociale	Accession aidée	Marché privé
Bourbier, Beauvallon	150	15	30	15	90
Bourbier, l'Abondance	250	50	50	25	125
Centre-ville, Beaufond	1.000	300	100	50	550
Bras Fusil	700	280	70	70	280
Bras Canot, Cratère	400	120	80	40	160
La Confiance, Chemin de Ceinture	100	-	-	-	(100)
Sainte-Anne, Petite saint-Pierre, Saint-François	600	180	120	60	240
Saint-Benoit	3200	945	450	260	1.545

Source : PLHI avril 2004 - CODRA

# **3. L'ANALYSE SOCIO-PROFESSIONNELLE ET L'ACTIVITE ECONOMIQUE**

## 3.1. LES DONNEES SOCIO-PROFESSIONNELLES

L'île de la Réunion compte environ 300.000 actifs en 2003 dont 99.500 chômeurs soit plus de 200.000 actifs occupés et un taux de chômage d'environ 33%. Ce taux était de 41,6 % en 1999 au moment du recensement de 1999. La nette différence s'explique par une méthode de calcul différente<sup>2</sup> et par la création de nombreux emplois aidés depuis la fin des années 1990 (6.030 nouveaux emplois-jeunes entre 1999 et 2002 par exemple, mais aussi les CES, CAE, CIA...).

Les seules données disponibles pour le niveau communal proviennent du recensement de 1999. L'analyse qui suit repose donc sur ces dernières données.

### 3.1.1. CARACTERISTIQUE DE LA POPULATION ACTIVE BÉNÉDICTINE

	ACTIFS	CHOMAGE					
		Nombre de chômeurs		Dont moins de 25 ans		Dont chômeurs de plus d'un an	
		nombre	% des actifs	nombre	% des chômeurs	nombre	% des chômeurs
Saint Benoît	12.455	5.787	46,5%	1.384	23,9%	4.200	72,6%
CIREST	40.689	18.452	45,3%	4.114	22,3%	13.181	71,4%
Réunion	298.847	124.203	41,6%	27.020	22%	89.701	72%

Source : INSEE RGP 1999

La population active bénédictine a fortement augmenté (+25%) entre 1990 et 1999, grâce à une augmentation de la population supérieure à 20% sur la même période. Cependant, le nombre de chômeurs (inclus dans le calcul de la population active) a encore plus augmenté (+34%).

Le taux de chômage bénédictin est supérieur à celui de la CIREST, lui-même supérieur à celui de l'ensemble de la Réunion. De même le chômage des jeunes de moins de 25 ans est plus important à Saint-Benoît que pour l'ensemble de l'île. Par contre, la proportion des chômeurs de plus d'un an rejoint globalement la moyenne Réunionnaise.

<sup>2</sup> L'enquête Emploi de l'INSEE permet de cerner le chômage au sens du Bureau International du Travail (BIT). Cette notion est différente de celle utilisée pour le recensement de la population qui correspond à la perception que l'enquêté a de sa situation.

### Caractéristiques des emplois occupés en 1999

	Population active occupée		Dont CES, emplois jeunes		Dont CDD et emplois saisonniers		Fonction publique	
	Nombre	% des actifs	Nombre	% des actifs occupés	Nombre	% des actifs occupés	Nombre	% des actifs occupés
Saint-Benoît	6.668	53,5%	463	6,9%	750	11,2%	950	14,2%
CIREST	22.237	54,7%	2.281	10,3%	2.482	11,2%	2.873	12,9%
Réunion	173.677	58%	13.408	8%	18.243	11%	28.987	17%

Par ailleurs, Saint-Benoît bénéficie peu d'emplois aidés en 1999 au regard de la l'ensemble de la CIREST et de la Réunion. Cela explique notamment l'importance du chômage des moins de 25 ans et celle des chômeurs de longue durée.

### UNE COMMUNE ATTRACTIVE

Le taux d'attraction de l'emploi est le rapport exprimé en pourcentage entre les emplois offerts dans la commune et les actifs ayant un emploi qui résident dans la commune.

#### L'évolution du taux d'attraction

	Nombre d'emploi en 1999	Taux d'attraction en 1999	Taux d'attraction en 1990
Saint-Pierre	21.532	134,4%	134,2%
Le Tampon	10.809	74,6%	77,0%
Saint-André	7.827	82,9%	79,9%
Saint-Benoît	6.817	102,2	102,5

Source : INSEE 1999 et TER 1994-95

66

La commune de Saint-Benoît offre plus d'emploi qu'elle ne loge d'actifs occupés. En effet, en 1999 6817 emplois existaient sur le territoire communal alors que la commune ne possédait que 6.668 actifs. Cette situation montre qu'en 1999 pour 100 résidents actifs, 102 emplois sont offerts sur le territoire communal. Cela place Saint-Benoît parmi la commune les plus attractives pour l'emploi après Le Port, Saint-Pierre et Saint-Denis. Saint-Benoît est d'ailleurs la seule commune de la CIREST à présenter un taux d'attraction supérieur à 100.

### UN NIVEAU DE QUALIFICATION ENCORE INSUFFISANT

#### Le niveau de qualification en 1999

	Aucun diplôme		Niveau secondaire		Niveau supérieur	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Saint-Benoît	12.064	62,8%	6.087	31,7%	1.068	5,5%
CIREST	39.099	62,3%	19.684	31,4%	3.925	6,3%
La Réunion	254.291	57,4%	148.507	33,5%	40.555	9,1%
Métropole	8.511.666	20,0%	26.630.578	62,4%	7.502.712	17,6%

Source : INSEE IRIS 1999

Plus encore que dans la CIREST et dans l'île, la population bénédicte reste peu qualifiée avec seulement 5,5% de la population qui atteint le niveau supérieur.

### Un taux de chômage supérieur à la moyenne départementale

Le tableau suivant nous montre que le taux de chômage à Saint-Benoît est plus important que pour l'ensemble de la CIREST et de la Réunion. En 1999, près de 5 points séparaient Saint-denis de Saint-Benoît.

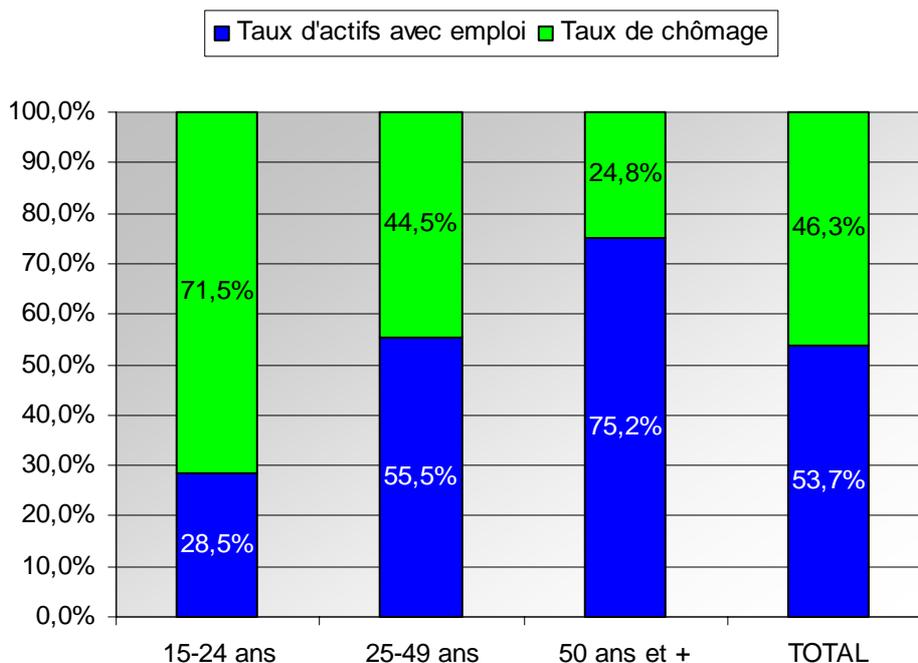
#### L'évolution du taux de chômage

	Taux de chômage en 1990	Taux de chômage en 1999
Saint-Benoît	43,1%	46,5%
CIREST	42,8%	45,3%
La Réunion	36,9%	41,7%

Source : INSEE, RGP 1999 et TER 2001-2002

Ainsi malgré l'attractivité précédemment constatée la Ville de Saint-Benoît connaît les mêmes difficultés que le reste du département.

#### Structure du chômage à Saint-Benoît en 1999



Source : INSEE RGP et IRIS 1999

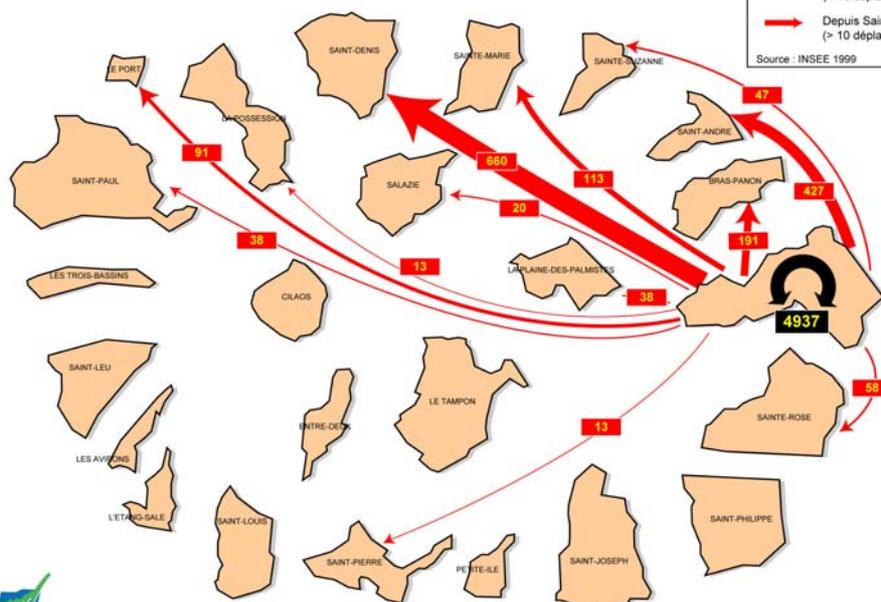
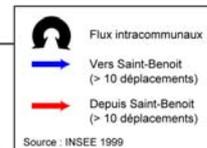
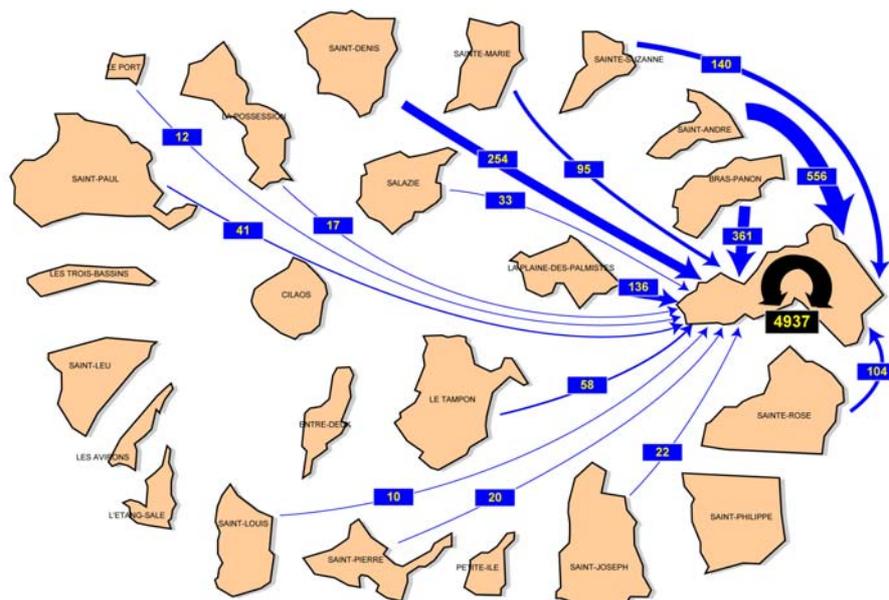
Le taux de chômage des jeunes est très élevé (plus de 70%). Ce taux diminue à mesure du vieillissement des actifs mais reste fort puisque environ un actif sur deux n'a pas d'emploi.

## LES MIGRATIONS ALTERNANTES

On appréhende la structure des flux de déplacements notamment à travers les déplacements domicile-travail, dits migrations alternantes ou pendulaires (chaque actif ayant un emploi réalise quotidiennement une migration entre son lieu de résidence et son lieu de travail). Les migrations alternantes traduisent assez bien le niveau d'attraction d'un secteur sur un autre.

**PLU DE SAINT-BENOIT**  
**DÉPLACEMENTS DOMICILE - TRAVAIL**  
**POUR LA COMMUNE DE SAINT-BENOIT EN 1999**

CODRA  
 Septembre 2003



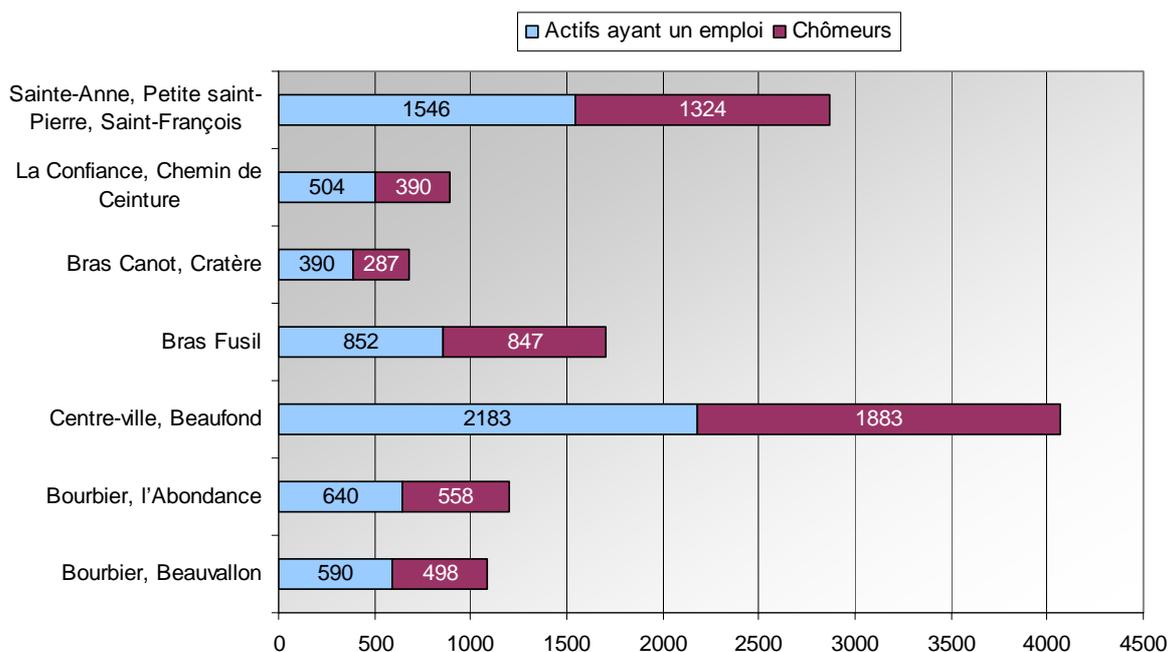
En 1999, sur les 6.700 actifs bénédictins ayant un emploi, 4937 travaillaient dans la commune. Plus de 1750 personnes travaillaient en dehors de la commune mais majoritairement au Nord de Saint-Benoît entre Saint-Denis et Bras Panon. Les communes les plus attractives étant Saint-Denis et Saint-André.

De même la plupart des travailleurs se rendant à Saint-Benoît viennent des communes situées plus au Nord. Saint-André et Bras Panon sont les communes les plus représentées.

### 3.1.2. LA REPARTITION DE LA POPULATION ACTIVE SUR LE TERRITOIRE BENEDICTIN

La répartition géographique de la population active Bénédictine est proportionnelle au poids démographique de chaque quartier. On notera que le taux de chômage est quasiment le même d'un quartier à l'autre, les extrêmes étant le secteur Bras Canot-Cratère, 42,4% et Bras Fusil 49,9%. Le quartier de Bras Fusil peut donc être considéré comme le plus touché par le chômage.

*La population active par quartier en 1999*



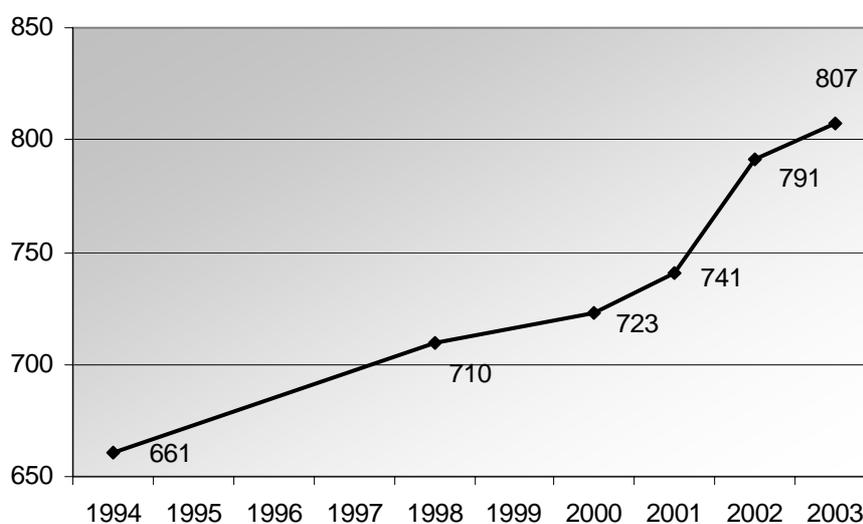
Source : INSEE RGP 1999

Un taux de chômage globalement élevé et encore plus chez les jeunes ainsi qu'une population très peu qualifiée fragilisent la situation sociale Bénédictine. Cependant, l'attractivité de Saint-Benoît reste positive. La Ville, sous préfecture de l'Est, dispose d'atouts mais doit impérativement œuvrer pour la formation professionnelle et la création d'emplois.

## 3.2. LE CONTEXTE ECONOMIQUE

### 3.2.1. L'ACCROISSEMENT DU NOMBRE D'ENTREPRISES

*Evolution du nombre d'entreprises à Saint-Benoît*



Source : TER 2003-2004

Saint Benoît a connu une augmentation de +22% du nombre de ses entreprises depuis 1994 mais celle-ci reste inférieure à celle de l'ensemble de l'île : +31,8%. Cependant, il apparaît plutôt positif de constater que le nombre d'entreprises n'a cessé d'évoluer positivement depuis le début des années 1990 pour s'élever au 1<sup>er</sup> janvier 2003 à 807 entreprises tous secteurs confondus.

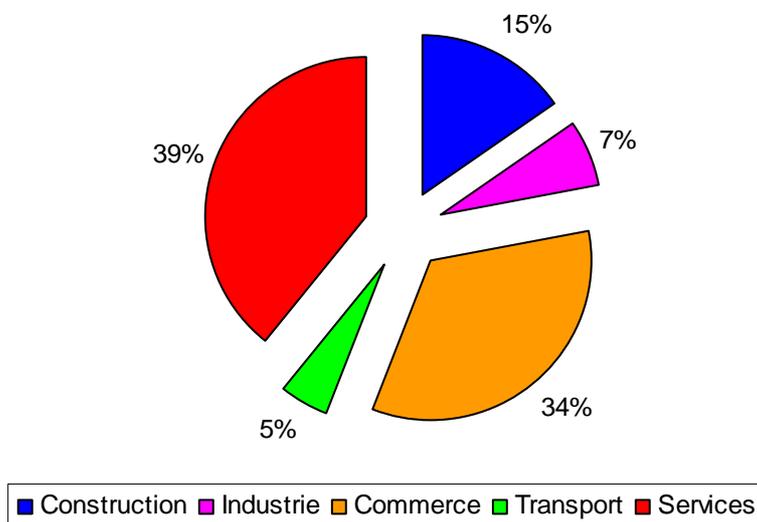
A l'image du département, durabilité des entreprises et nouvelles créations sont à l'origine de ces évolutions positives.

*Le nombre d'entreprises inscrites au champ ICS en 2003*

Secteurs d'activités	Saint-Benoît		CIREST	Département
	Nombre	Part au sein de la CIREST	Nombre	Nombre
Construction	123	25,5%	482	3.577
Industrie	53	23,0%	230	2.240
Commerce	275	27,5%	1.000	9.009
Transport	40	22,1%	181	1.499
Services	316	30,6%	1.033	11.262
<b>TOTAL</b>	<b>807</b>	<b>27,6%</b>	<b>2.926</b>	<b>27587</b>

Source : TER 2003-2004

Les entreprises bénédictines représentent plus d'un quart des entreprises de la CIREST. Les entreprises de services représentent une part supérieure à 30% des entreprises du même secteur dans la CIREST. Cette différenciation par rapport aux autres secteurs s'explique assurément par la présence de la sous-préfecture.



Source : TER 2003-2004

La répartition des entreprises par secteur est semblable à celle de la CIREST et de l'ensemble du département. Le secteur tertiaire : services et commerces dominent largement devant la construction. Si l'activité de services arrive en tête, en termes d'évolution sur les 10 dernières années (+39,2%), le secteur de la construction (bâtiment) a connu aussi une forte expansion (+30%).

71

### 3.2.2. UNE FISCALITE PLUTOT ATTRACTIVE

La taxe professionnelle (TP) est un critère déterminant dans les stratégies d'implantation des entreprises. En effet, une commune disposant d'un faible taux est nettement plus attractive qu'une commune ayant fixé un taux élevé. Aujourd'hui ce sont les établissements publics intercommunaux (EPCI) qui disposent de cette taxe, soit la CIREST pour l'Est. Les taux votés par les conseils municipaux avant le transfert à la CIREST vont s'harmoniser progressivement pour former un seul taux pour la CIREST en 2013.

#### *L'harmonisation du taux de la taxe professionnelle*

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Saint-Benoit	23,8	23,7	23,6	23,5	23,4	23,3	23,2	23,1	23	22,9	22,8	22,7	22,6
Saint-André	24,28	24,14	24	23,86	23,72	23,58	23,45	23,3	23,17	23,03	22,9	22,75	22,6
Moyenne départementale	23,2%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Source : CIREST

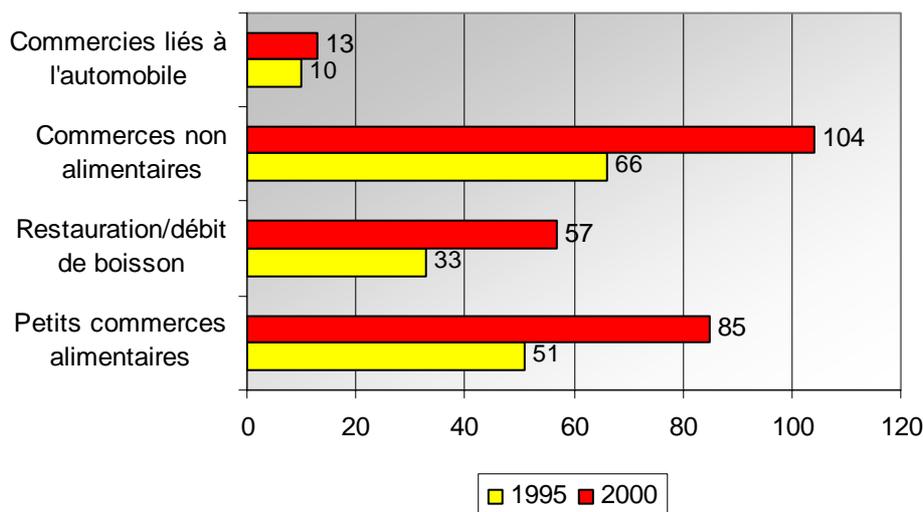
Le tableau précédent compare Saint-Benoît à Saint-André, principale autre ville du bassin économique de l'Est. Le taux bédictins étant inférieur à celui de Saint-André, la commune de Saint-Benoît se présente donc comme fiscalement plus attractive.

## 3.3. L'ENVIRONNEMENT COMMERCIAL DE SAINT-BENOIT

### 3.3.1. LE COMMERCES ET SERVICES DE PROXIMITE

La commune de Saint-Benoît a vu le nombre de ses commerces et services nettement augmenter entre 1995 et 2000. 99 nouveaux commerces et services se sont ouverts durant cette période (hors non permanent, marché).

*Evolution du secteur commercial entre 1995 et 2000*



Source : Diagnostic commercial de Saint-Benoît, 2000, M<sup>2</sup>C

Le secteur des commerces non alimentaires a vu s'ouvrir 38 commerces supplémentaires, soit une augmentation de +57% en 5 ans. Cependant, ce sont les secteurs « restauration/débit de boissons » et les petits commerces alimentaires qui ont connu la plus forte évolution avec respectivement +72% et +67%. Cette puissante évolution traduit un certain retard accumulé dans les années 1990 qui se comble progressivement jusqu'aux années 2000, afin d'accompagner la croissance démographique.

**Commerces et services dans les écarts en 2003**

Les différents bourgs	Nombre de commerces et services
Abondance	5
Cratère	1
La Confiance	6
Chemin de ceinture	5
Saint-françois	6
Beauvallon	7
Sainte-Anne	26
Saint-Pierre	5
Cambourg	2

Source : étude de structuration des bourgs ruraux de Saint-Benoît ES-OI et Eric SIBAUD, 2003

Concernant la répartition géographique de ces commerces et services, hors centre-ville, seul l'écart de Sainte-Anne propose une quantité et une diversité de commerces intéressante. Les autres bourgs en sont souvent très dépourvus. Cependant, les commerces présents dans ces écarts se sont souvent diversifiés afin de répondre aux besoins de la population, au moins pour les produits de première nécessité.

### 3.3.2. LE CENTRE-VILLE ET SON IMAGE

74

#### L'HYPERCENTRE

L'hyper centre de Saint-Benoît est constitué par l'avenue Georges Pompidou et la rue Louis Brunet.

#### **Typologie admise pour déterminer le degré de spécialisation ou de diversification d'un pôle commercial**

Secteurs	Petite ville diversifiée	Grand Pôle spécialisé	Saint-Benoît
Equipement de la personne	15%	Entre 25 et 60%	27%
Equipement du foyer	15%	<8%	6,3% + 12,7%*
Services commerciaux	25%	15%	19%
Cafés, Hôtels, Restaurants	10-15%	20-30%	4,8%
Loisirs, sports, culture	6%	>15%	3,2%
Alimentation	14%	<7%	12,7%
Entretien de la personne	3-5%	3-5%	14,3%

\* : les bazars (12,7%) sont rattachés à cette catégorie bien qu'on y trouve une diversité de produits pouvant entrer dans diverses catégories.

**Définitions :**

Equipement à la personne : commerces de vêtements, chaussures et accessoires. C'est le secteur qui pousse le consommateur à flâner, donc stratégique pour l'animation des centres-villes.

Equipement du foyer : matériau, meubles, outillage électroménager, articles de ménages (...)

Services : de la teinturerie à la vidéothèque, coiffeur, banque, agence diverses(...).

Loisirs, sports et culture : commerces vendant des jouets, matériel Hi Fi, sports, pêche, CD, livres (...).

Entretien à la personne : santé, beauté, hygiène

*Source : Source : Diagnostic commercial de Saint-Benoît, 2000, M<sup>2</sup>C*

Au regard des chiffres précédents, Saint-Benoît possède des caractères d'une petite ville diversifiée avec cependant quelques attributs de grand pôle spécialisé concernant l'équipement à la personne (27%) et l'équipement du foyer (6,3%).

Les services commerciaux, les commerces d'alimentation et d'entretien à la personne sont très présents et font de Saint-Benoît une « petite ville diversifiée ».

Cependant le secteur hôtellerie-restauration et débit de boisson est peu représenté. Ceci est dû à un phénomène général sur l'île où bon nombre de commerces d'alimentation pratiquent la vente au comptoir.

## LE SECTEUR CENTRE

La rive droite de la rivière des marsouins tient aussi une activité commerciale non négligeable avec les commerces de l'avenue Jean Jaurès, le marché hebdomadaire du samedi et le centre commercial des Vacoas spécialisé dans l'équipement de la personne.

En outre, ces activités bénéficient de l'attraction exercée par l'hypermarché Champion et le supermarché Score. Le marché est très actif et représente aux environs de 50% de l'approvisionnement en fruits et légumes.

## UNE MAUVAISE IMAGE DU CENTRE-VILLE

Lors de l'étude du diagnostic commercial réalisé par M<sup>2</sup>C en 2000, plusieurs points négatifs avaient été relevés concernant l'image du centre-ville. Ceux-ci semblent persister aujourd'hui :

- Présentation peu attrayante des façades, vitrines peu mises en valeur
- Fermeture tôt et même en journée
- Offre commerciale vétuste, les commerçants n'ont pas conscience des changements de comportement du consommateur, pas d'anticipation, produits bas de gamme dominants
- Difficulté de stationnement et de circulation pour les clients du centre-ville
- Problème d'insécurité, de vols



*Produits bas de gamme...*



*Circulation et stationnement difficiles...*

76

On remarquera cependant que le centre-ville concentre piétons et automobiles et joue son rôle d'animation urbaine justifiant, ici, l'un des caractères d'un grand pôle spécialisé.

### 3.3.3. LES GRANDES ET MOYENNES SURFACES

La ville de Saint-Benoît a connu comme les autres villes de la Réunion, une émergence des moyennes et grandes surfaces alimentaires. Si le phénomène a été plus tardif dans l'Est, aujourd'hui, Saint-Benoît est bien équipé avec :

- 2 hypermarchés (>2.500 m<sup>2</sup>) : 7.700 m<sup>2</sup> de surface commerciale au total
- 4 supermarchés (>400 m<sup>2</sup> et <2.500 m<sup>2</sup>) : 3.400 m<sup>2</sup> de surface commerciale a total
- Et bientôt un nouveau supermarché (2007) : 1000 m<sup>2</sup> supplémentaires.

Un hypermarché de 4.200 m<sup>2</sup> a pris place dans le secteur Bourbier Beaulieu, devenu secteur commercial et qui pourrait accueillir un supermarché discount alimentaire ainsi qu'un supermarché de

bricolage. Le site est, en outre, bien desservi par l'échangeur de Bourbier-Beaulier. L'hypermarché est aussi accompagné d'une galerie commerciale de 1.000 m<sup>2</sup> environ. Cette grande surface attire aujourd'hui assurément une clientèle large venant notamment de Sainte-rose, la Plaine des Palmistes mais aussi de Bras Panon.

Le second hypermarché, 2.500m<sup>2</sup>, est situé rive droite dans le secteur « centre » de la ville de saint-Benoît.

Concernant les grandes surfaces spécialisées, Saint-Benoît compte, en 2005, 12 établissements pour une surface commerciale d'environ 10.500 m<sup>2</sup>.

### **3.3.4. LES ENJEUX DU DEVELOPPEMENT COMMERCIAL**

Saint-Benoît souffre d'une mauvaise image de son centre-ville et le développement des grandes surfaces contribue à la perte de moral des commerçants du centre-ville.

*« Les forces du centre commercial (comme celui de Bourbier/Beaulieu) sont en quelque sorte les faiblesses du centre-ville » M<sup>2</sup>C, 2000*

Dans les centres commerciaux, les commerçants sont choisis en fonction de leur complémentarité et chacun est conscient de ses gains personnels lors d'actions de promotion. Cela n'est pas le cas en centre-ville où l'indépendance des commerçants et leur disparité ainsi que les lobbies rendent difficile la moindre action.

Les enjeux pour Saint-Benoît dans les dix prochaines années sont de répondre aux dysfonctionnements constatés dans le diagnostic commercial de 2000 repris dans notre étude. Les réponses à apporter peuvent être :

- Un « traitement urbain » du centre-ville et résolvant les problèmes de stationnement et de circulation tous modes (automobile, piétons, cycles).
- Une revalorisation des espaces publics du centre-ville
- Un développement de l'habitat de moyen et haute gamme dans le centre-ville, notamment tourné vers l'océan
- L'incitation au développement d'activités tertiaire en centre-ville
- (...)

Par la revitalisation de son centre-ville, Saint-Benoît devrait affirmer son caractère de ville diversifiée, au cœur de l'Est.

Concernant les moyennes et grandes surfaces, il apparaît que la commune de Saint-Benoît disposera d'une gamme complète et optimale après la réalisation d'un supermarché du type discount alimentaire (prévu en 2007). La création de supermarchés supplémentaires ne pourrait qu'être liée à une augmentation majeure de la population au niveau des bourgs de Saint-Benoît, constituant ainsi des équipements commerciaux de proximité.

**Par la revitalisation de son centre-ville, Saint-Benoît devrait affirmer son caractère de ville diversifiée, au cœur de l'Est.**

## 3.4 L'INDUSTRIE ET L'ARTISANAT

---

Ce secteur concerne pour l'essentiel les trois zones industrielles situées dans le secteur de Bras Fusil, de part et d'autre de la RN3 en direction des plaines. Une zone franche urbaine (ZFU) pourrait prochainement être mise en place sur le secteur de Bras-Fusil et inclurait ainsi les 3 zones industrielles.

### 3.4.1 LE BILAN DES ZI N°1 ET N° 2

Les zones industrielles n°1 et n°2 situées dans le secteur de Bras Fusil, sur la RN3 entre le rond point des plaines et la futur ZAC de la Madeleine, concernent une quarantaine de parcelles construites. Ces deux zones ont accueilli des activités d'artisanat avec ateliers et quelques entreprises de services.

Ces zones sont quelque peu vieillissantes et souffrent d'une médiocre qualité de traitement des parcelles et de l'espace public. Si elles paraissent remplies, plusieurs parcelles en friches ont cependant été recensées. Ces zones sont appelées à améliorer leur image et pourraient être revalorisés par l'implantation de pépinières d'entreprises, notamment.

### 3.4.2. LA ZI N°3 : « LE POLE BOIS »

#### LA PREMIERE PHASE

La phase une de la ZI n°3 doit être le support du Pôle Bois de Saint-Benoît. Elle a été conçue pour recevoir une scierie. Une scierie existe aujourd'hui à Saint-Denis, l'EURL sciage de Bourbon dont l'ONF est l'actionnaire majoritaire. La nouvelle structure sera différente car l'ONF se retire progressivement de l'actionariat et un pôle d'actionnaire a été mis en place. La coopérative d'artisans FIBRE est notamment pressenti comme actionnaire potentiel.

La nouvelle scierie devrait être livrée en 2007. Cette scierie aura pour fonction 1<sup>ère</sup> transformation du bois en produit semi-fini (planchettes). Ce sera en fait l'outil industriel de la filière bois locale. Sa future capacité a été étudiée, elle sera de 10.000 m<sup>3</sup>/an pour le cryptomeria et 800 à 900 m<sup>3</sup>/an pour le bois de tamarin. Une douzaine d'emplois devraient être créés à l'occasion de la mise en place de la scierie.

La ZI n°3 a aussi été conçue pour accueillir des activités liées à la scierie comme notamment la production de lambris ou encore de bardeaux (...).

Cependant cette zone n'est pas fixée sur une filière « bois réunionnais », certains artisans de la coopérative FIBRE pourraient y développer leur activité, notamment le traitement du bois importé (...).

## LA SECONDE PHASE

La seconde phase de la ZI n°3 a aussi été réalisée. Aujourd'hui, elle accueille l'usine SCPR (Société de Concassage et Préfabrication de la Réunion sur 2 ha environ.

Plusieurs scénarios sont encore envisagés pour terminer cette seconde phase. En tout état de cause, la seconde phase pourrait accueillir l'extension du Pôle Bois si celui-ci s'avère trop à l'étroit dans l'espace de la phase 1.

Deux options sont envisagées pour l'espace restant :

- l'une proposant une quinzaine de lots d'une superficie de 1.100 à 1.200 m<sup>2</sup> ;
- l'autre organisant 6 lots de 2.500 à 2.700 m<sup>2</sup>.

### 3.4.3. LES ENJEUX DU DEVELOPPEMENT INDUSTRIEL ET ARTISANAL

Les **emplois** qui seront créés par la scierie et ceux induits du « pôle bois » auront un impact non négligeable dans le contexte actuel de chômage.

Par ailleurs l'organisation d'un pôle industriel (Pôle bois) permettra de **structurer durablement le tissu économique** bénédicтин, c'est-à-dire maintenir les emplois nouvellement créés.

D'autre part, la revalorisation des ZI n°1 et n°2 contribuera à cette structuration du tissu économique et l'installation d'une pépinière d'entreprises fournira les bases essentielles pour le **lancement de nouvelles entreprises**.

Par ailleurs, il peut être attendu des bénéfices importants en cas de création d'une zone franche urbaine sur une partie du territoire communal.

Les trois zones industrielles constituent l'armature du réseau industriel et artisanal de la Ville de Saint-Benoît. La création d'un pôle bois et les revalorisations des ZI n°1 et n°2 permettront de poser les bases d'un développement industriel et artisanal structuré.

## 3.5 LE SECTEUR PRIMAIRE

### 3.5.1. CARACTERISTIQUES DU MONDE AGRICOLE

#### UNE POPULATION AGRICOLE EN BAISSSE

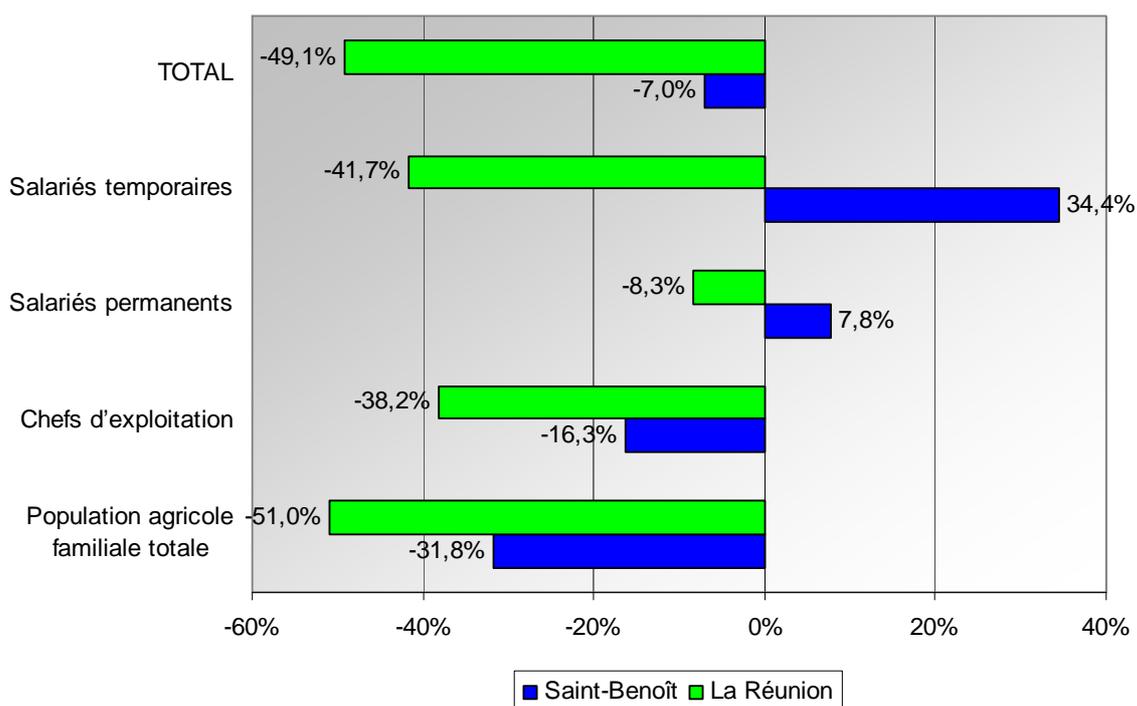
##### *Evolution comparée de la population agricole entre 1989 et 2000*

Population agricole	Saint-Benoît		La Réunion	
	1989	2000	1989	2000
Population agricole familiale totale	3.547	2.419	71.270	34.896
<i>dont chefs d'exploitation</i>	783	655	15.198	9.387
Salariés permanents	64	69	1.942	1.780
Salariés temporaires	523	703	7.553	4.406
<b>TOTAL</b>	<b>4.134</b>	<b>3.846</b>	<b>80.765</b>	<b>41.082</b>

Source : RGA, 1989 et 2000

L'effectif total de la population agricole est en très nette baisse sur l'ensemble de l'île (cf. tableau précédent et graphique suivant) puisqu'en une dizaine d'année celui-ci diminué de moitié (-49%). Saint-Benoît présente d'emblée une caractéristique bien différente sur la même période puisque la population agricole bénédicte n'a diminué que de 7%.

80



De même pour la Réunion, l'ensemble des types de population agricole a diminué alors que salariés permanents et temporaires ont augmenté à Saint-Benoît. Cette constatation nous conduit à démarquer Saint-Benoît d'une tendance régionale forte. Saint-Benoît reste assurément un territoire où la population garde de fort ancrages agricoles (plus de 12% de la population est encore agricole contre moins de 6% pour l'ensemble de l'île).

### MOINS D'EXPLOITATIONS

La définition statistique de l'exploitation agricole est donnée par le décret et l'arrêté du 24 janvier 2000 prescrivant le recensement. Elle se définit comme une unité économique répondant simultanément aux trois conditions suivantes :

- elle fournit des produits agricoles,
- elle atteint ou dépasse 1 hectare de Surface Agricole Utilisée (SAU) ou 20 ares de cultures spécialisées ou présente une activité suffisante de production agricole estimée en effectifs d'animaux, en surface de production ou en volume de production,
- elle est soumise à une gestion courante indépendante.

#### *Evolution de la taille des exploitations*

Taille des exploitations	Saint-Benoît			La Réunion		
	1989	2000	Evolution	1989	2000	Evolution
Moins de 1 ha	106	58	-45,3%	5.413	2.301	-57,5%
1 à 5 ha	355	277	-22%	7.280	4.390	-39,7%
5 à 20 ha	311	303	-2,6%	2.310	2.476	+7,2%
20 ha et plus	11	14	+27,3%	195	220	+12,8%
<b>TOTAL</b>	<b>783</b>	<b>652</b>	<b>-16,7%</b>	<b>15.198</b>	<b>9.387</b>	<b>-38,2%</b>

Source : RGA, 1989 et 2000

La tendance pour l'ensemble de la Réunion et pour Saint-Benoît est à une diminution du nombre d'exploitations. Là encore, Saint-Benoît connaît une diminution moins nette que l'ensemble de l'île (-16% contre -38%).

Cette diminution du nombre d'exploitations s'accompagne d'une augmentation de la taille moyenne de celles-ci. En 1989 une exploitation bénédicte comptait en moyenne 4,88 ha alors qu'en 2000 elle en compte 5,77.

#### *Evolution du nombre d'exploitants*

Age des exploitants	Nombre de chefs exploitants à Saint-Benoît				La Réunion en 2000	
	En 1989		En 2000		Nombre	Part
Moins de 35 ans	263	33,6%	130	19,8%	1.960	20,9%
De 35 à 49 ans	298	38%	350	53,4%	4.394	46,8%
De 50 à 64 ans	199	25,4%	159	24,3%	2.728	29,1%
65 ans et plus	23	2,9	16	2,4%	305	3,2%
<b>TOTAL</b>	<b>783</b>	<b>100%</b>	<b>655</b>	<b>100%</b>	<b>9.387</b>	<b>100,0%</b>

Source : RGA, 1989 et 2000

A l'image de la Réunion, les exploitants vieillissent et sont de moins en moins remplacés. Les exploitants de moins de 35 ans étaient 263 en 1989 alors qu'en 2000 ils sont deux fois moins nombreux et ne représentent plus qu'à peine 1/5 des exploitants contre 1/3 en 1989.

## 3.5.2. LA PREDOMINANCE DE L'ACTIVITE CANNIERE

### LA SUPERFICIE AGRICOLE UTILISEE

#### *L'évolution de la SAU à Saint-Benoît entre 1989 et 2000*

Type de cultures	Superficie en hectares		
	1989	2000	Evolution
Cultures maraîchères et céréalières	17	28	+65%
Cultures industrielles et plantes aromatiques	3.433	2.805	-18%
<i>dont canne à sucre</i>	3.396	2.791	-18%
Jachères, cultures fourragères, herbes	85	354	+316%
Jardins, vergers et cultures florales	292	512	+75%
<b>TOTAL</b>	3.827	3.699	-3%

Source : RGA, 1989 et 2000

La superficie agricole utilisée totale a diminué de 3% entre 1989 et 2000. Plusieurs explications peuvent être avancées pour expliquer cette diminution dont notamment : le grignotage des terres agricoles par l'urbanisation, les friches de plus en plus nombreuses...

En 2000, plus de 75% de cette SAU reste exploitée en canne à sucre malgré une diminution de 18% de la superficie cannière. La superficie occupée par la canne représente encore plus de 12% du territoire communal. Par ailleurs les 501 exploitations cannières de Saint-Benoît représentent 45% des exploitations cannières de la CIREST et 11% des exploitations cannières de la Réunion.

Les autres types de culture ont, elles, augmenté traduisant ainsi une amorce de diversification d'une agriculture jusque là monotype cannière. Les cultures fruitières (litchis, bananes, ananas) occupent 480 ha en 2000 contre 286 ha en 1989. Cette augmentation confirme les récentes évolutions allant dans le sens de la diversification. Ce secteur participe grandement à l'image de la commune, réputée dans toute l'île pour la qualité de ses fruits. Il est notamment envisagé de créer un label « qualité Bras Canot » pour les litchis.

### LA PRODUCTION CANNIERE

Les communes produisant le plus de canne :

- **Saint-Pierre** 296.500 tonnes soit **16%** de la production Réunionnaise
- **Saint-André** 219.800 tonnes soit **11,9%** de la production Réunionnaise
- **Saint-Benoît** 217.000 tonnes soit **11,7%** de la production Réunionnaise

Saint-Benoît est la troisième commune de l'île pour la production de canne à sucre après Saint-Pierre et saint-André. Les agriculteurs bénédictins assurent près de 12% de la production cannière de l'île et 35 de la production de la CIREST.

### 3.5.3. L'ELEVAGE : UN SECTEUR MONTANT

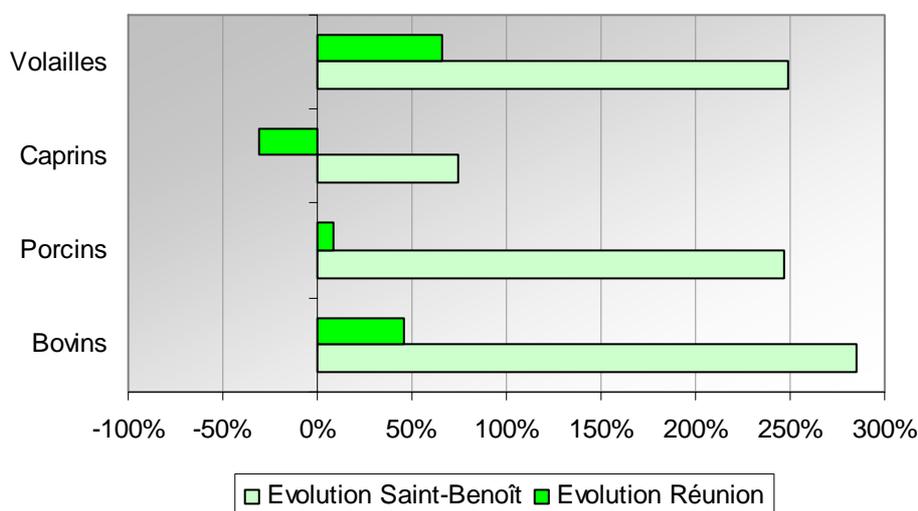
*Effectifs et importance de Saint-Benoît dans l'élevage réunionnais*

Type d'élevage	Effectif Saint-Benoît		Effectif Réunion		Part de Saint-Benoît	
	1989	2000	1989	2000	1989	2000
Bovins	124	478	18.601	27.092	0,67%	1,8%
Porcins	1.799	6.245	70.921	76.873	2,54%	8,1%
Caprins	738	1.290	31.318	21.594	2,36%	6,0%
Volailles	28.096	97.943	1.348.031	2.241.364	2,08%	4,4%

Source : RGA, 1989 et 2000

Si la production animale bénédictine restait marginale au regard de la production totale réunionnaise en 1989, elle a pris un poids de plus en plus important dans la période intercensitaire. Les effectifs bovins, porcins et volailles ont plus que triplé entre 1989 et 2000 à Saint-Benoît et ces augmentations sont bien supérieures à celles de l'ensemble de l'île comme le montre le graphique suivant.

*Evolution comparée des effectifs selon le type d'élevage*



Source : RGA, 1989 et 2000

Là encore Saint-Benoît se démarque du reste de l'île et affirme progressivement sa place dans l'élevage réunionnais.

### 3.3.5. LA PECHE : UNE ACTIVITE MARGINALE

La pêche à Saint-Benoît constitue une activité très marginale. L'embouchure de la Rivière des Roches constitue cependant une importante station pour les pêcheurs de bichiques.



*Pêcheurs de bichiques à l'embouchure de la Rivière des Roches*

### 3.3.6. LES ENJEUX DU DEVELOPPEMENT AGRICOLE

84

Le monde agricole reste essentiellement tourné vers la production de canne à sucre malgré l'amorce d'une diversification. Dans la prochaine décennie, il apparaît primordial de poursuivre les efforts de diversification.

Par ailleurs, le développement d'activités agro-touristiques (hébergement et restauration à la ferme, par exemple) doit permettre de renforcer l'activité du monde agricole.

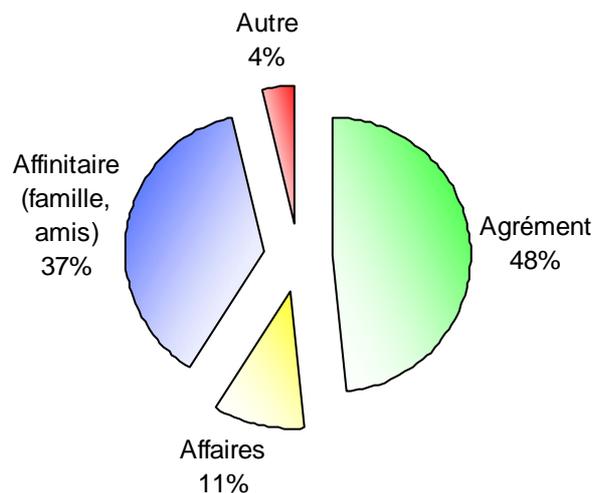
## 3.6 L'ECONOMIE DU TOURISME

*Cette partie est inspirée et en partie issue du diagnostic concernant « la stratégie de développement touristique de Saint-Benoît » réalisé par Stéphane Durand (Détente Consultants) en 2004.*

### 3.6.1 QUELQUES DONNEES SUR LE TOURISME A LA REUNION

Le tourisme à la Réunion c'est 430 000 touristes environ, en 2002, répartis de la façon suivante :

*Catégorie de tourisme à la Réunion en 2002*



*Source : TER 2003-2004*

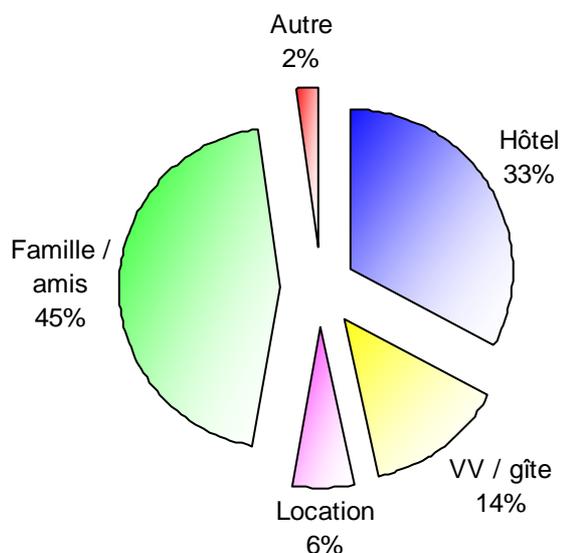
Le tourisme d'agrément a peu évolué ces dernières années. Cette catégorie concerne surtout des personnes seules et des couples sans enfants, dont de nombreux plus de 50 ans. Par ailleurs, les séjours sur l'île sont fréquemment couplés avec l'île Maurice (1/3 environ).

Le poids de la métropole est encore très fort (près de 80%), mais le tourisme à la Réunion connaît des développements encourageants sur certains marchés européens (marché allemand notamment) : + 3.000 européens en 2002.

On peut noter l'importance du tourisme d'affinité qui se répercute directement sur les modes d'hébergement (voir graphique suivant). En effet, loger dans la famille ou chez des amis constitue quasiment la moitié des nuitées. Malgré tout l'intérêt qu'il peut présenter, le tourisme d'affinité suscite moins de rentée d'argent pour les professionnels du tourisme.

Aujourd'hui, le secteur touristique connaît des fluctuations liées aux incertitudes internationales (intégration du facteur de risque, besoin accru de sécurité...) ainsi qu'à une concurrence croissante (internationale et région OI).

### Type d'hébergement en 2002



Source : TER 2003-2004

## 3.6.2 L'HEBERGEMENT ET LA RESTAURATION A SAINT-BENOIT

86

### UNE OFFRE TRES LIMITEE EN MATIERE D'HEBERGEMENT

Les établissements bénédictins sont :

- L'hôtellerie de la Confiance (8 chambres)
- Le Bouvet offre quelques chambres non classées
- Un meublé non classé : le Domaine de l'Etoile
- Un Gîte de France de qualité "La Topaze" (2 chambres)
- Une ou deux chambres d'hôtes

L'offre bénédictine est donc très faible en quantité mais aussi en qualité. Cette faiblesse est souvent incriminée par les voyageurs et engendre un moindre séjour dans cette partie de l'île, voire une ignorance.

Plusieurs explications peuvent être avancées :

- La faible prise en compte, sauf récemment, du potentiel touristique de l'Est,
- La proximité de Saint-Denis et de son parc hôtelier

- L'équipement progressif, ces dernières années, des cirques de Cilaos et Salazie, de la zone du volcan et du Sud qui sont apparus préférables pour les investissements d'hébergements touristiques.

### UNE RESTAURATION TRADITIONNELLE

Outre les restaurants des hôtels précités, l'offre de restauration de St Benoît est traditionnelle et variée, allant de la paillote de plage au restaurant gastronomique de centre ville (Le Bouvet).

**La faiblesse de l'hébergement constitue un handicap en matière de développement touristique.**

## 3.6.3. LES ACTIVITES TOURISTIQUES A SAINT-BENOIT

Trois types d'activités touristiques peuvent être recensés sur le territoire bénédictin:

- Découverte et itinérance
- Activités de pleine nature
- Loisirs de proximité

87

### DECOUVERTE ET ITINERANCE

Lieu de passage pour se rendre aux Plaines, au volcan ou pour observer les coulées de lave, Saint-Benoît constitue aussi un lieu d'itinérance pour des excursions organisées dans l'Est.

Les principaux attraits et motifs de venue sont :

- Les paysages variés et de qualité, naturels, ruraux ou bâtis avec notamment des points de vue et des sites grandioses : Takamaka, Grand Etang, forêt de Bébour, sentier du Piton des Neiges (...).
- L'authenticité et l'ambiance de l'Est, le caractère "créole" des demeures, du bâti, des pratiques traditionnelles,
- Le patrimoine (église de Sainte Anne, domaine de la Confiance), pratiques culturelles (fêtes), et lieux cultuels (temples tamouls, ...),
- L'agriculture et l'agro-alimentaire, notamment à travers son volet productions (fleurs, litchis, ...).

### ACTIVITES DE PLEINE NATURE

- Les sports d'eaux vives sur les rivières des Marsouins et des Roches avec des sites à image forte telle que Takamaka, l'Îlet Coco ou encore bassin la Paix et bassin la Mer. La plupart de

ces sites nécessitent aujourd'hui des aménagements qui sont de différentes natures et grandeur selon les lieux.

- La randonnée pédestre notamment vers des sites grandioses (Piton des Neiges, Volcan, Takamaka) ainsi que sentiers pour des pratiques plus douces de balades ou d'excursion à la journée (Grand Etang, Bethléem, rivière des Roches, forêt des Ravenales).
- La randonnée équestre : le centre équestre de Grand Etang permet une pratique diversifiée, en séjour ou à la journée. Le prestataire est aussi l'un des principaux professionnels de ce secteur à la Réunion.
- Activités de mer et notamment la plongée et le surf. Les sites sont par ailleurs peu connus sauf des pratiquants locaux. L'Est bénéficie d'une moins bonne image que l'Ouest pour ce genre de pratique.

### ACTIVITES DE LOISIRS DE PROXIMITE

Les caractéristiques de ces pratiques sont :

- Pratiques importantes, diverses et en fort développement (motorisation croissante, diversification des pratiques, ...).
- Place prépondérante du pique-nique familial.
- Forte concentration des pratiques le week-end, en particulier en milieu de journée.

### 3.6.4. LES SITES A VOCATION TOURISTIQUE

88

Les sites analysés sont ceux ayant ou pouvant avoir une vocation touristique et de loisirs et sur lesquels prennent place des projets ou des ambitions. Ils sont classés en trois familles :

- Les sites de la rivière des marsouins / Vallée de Takamaka,
- Les sites de bord de mer,
- Les autres sites.

### LES SITES DE LA VALLEE DE LA RIVIERE DES MARSOUINS / VALLEE DE TAKAMAKA

Ils sont nombreux et diversifiés :

- **Le PK 16 et le PK 12** sont deux sites complémentaires, l'un possédant un point de vue extraordinaire sur la vallée de Takamaka et site de départ pour des sentiers de randonnée pédestre ; l'autre constituant une porte d'entrée symbolique et fonctionnelle sur le site de Takamaka.
- **Le site « d'Abondance »** et le projet de création d'une maison thématique à vocation de point d'appui pour la visite des sites de la Vallée, d'espace couvert et abrité pour les longues périodes pluvieuses et de point de départ de randonnées, ou de promenades avec, en

particulier, l'aménagement envisagé d'un sentier pour descendre à Bassin la Paix ainsi qu'un espace pédagogique et touristique.

- **Ilet Coco** : site de qualité situé entre deux bras de la rivière des Marsouins, relativement vaste, couvert d'arbres fruitiers (litchis, ...) et possédant certains espaces déjà utilisés pour des activités de loisirs : baignade, activités nautiques, pique-nique. Son potentiel réside dans le développement et l'affirmation des activités précitées accompagnées de lieux de restauration.
- **Le site de l'APAO** : Des projets importants y sont en cours de développement tels que la création d'une ferme expérimentale tournée essentiellement vers les productions fruitières et maraîchères, la création d'un jardin des épices voire une base de départ pour canoës.
- **Le site de Bethléem** de bonne qualité à vocation des pratiques de proximité notamment pique-nique le week-end. C'est un site ancré dans la mémoire locale et conservant une vocation culturelle épisodique.
- **Bassin Mangue**, site de baignade et de pique-nique fortement fréquenté par les bénédictins notamment le week-end. Il permet aussi l'initiation aux activités d'eaux vives, à travers des pratiques de clubs notamment. Les vocations existantes pourraient y être confortées.

### LES SITES DE BORD DE MER

Les sites à enjeux identifiés sont :

- **L'embouchure de la rivière des roches**, haut lieu de la pêche aux bichiques, est l'un des pôles structurant d'aménagement dans le cadre du projet de sentier littoral. Le site à vocation de loisirs et de sports pourrait aussi accueillir de l'hébergement.
- **Le site de l'ancienne gare CFR**, site de qualité en bord de mer, prévu comme un pôle majeur dans le projet sentier littoral, avec un embryon de vocation loisirs : piscine municipale, pique-nique, jeux de boules (...).
- **Le site de la ZALM** de St Benoît, Site de qualité de bord de mer avec une base d'activité et de vocation loisirs : stade, espace enfants.
- **Le site du port** et sa petite activité de pêche locale créant une certaine animation. La vocation serait à un confortement de l'activité pêche avec divers aménagements liés, ainsi qu'au développement de la plaisance.
- **Bassin bleu** : site de qualité en bord de mer, offrant à la fois une baignade dans la rivière et une grande esplanade en herbe sur le site de l'ancien stade de football. Usages locaux à vocation loisirs : baignade, pique nique, animation (...).

En parallèle, il convient de rappeler que l'ensemble du front de mer de St Benoît est concerné par le projet de sentier littoral. Celui-ci est porté dans l'Est par la CIREST, qui a décidé d'intervenir suivant certains principes :

- Créer une continuité de circulation à terme sur tout le littoral,

- Créer des pôles majeurs devant permettre d'assurer des fonctions basiques (toilettes, pique-nique, nourriture, ...) et en fonction des cas, faire l'objet d'aménagements paysagers et de création de services ou d'activités complémentaires.

### LES AUTRES SITES

- **Bassin la Mer / la Paix** : site à vocation de baignade et d'activités nautiques douces à conforter.
- **Les itinéraires des Hauts de l'Est** : à structurer en réseau sur l'ensemble de la zone Est, et à connecter aux grands sentiers de l'île accompagnés d'une offre en hébergement (type gîte).
- **Grand étang** : site naturel exceptionnel, à la fois lieu de visite et de promenade et escapade dans le cadre d'activités d'itinérance (à pied et à cheval). Sa vocation sauvage est impérativement à préserver.
- **Forêt de Ravenalles** : site naturel de qualité voué à une fréquentation de proximité, notamment le week-end, à conforter dans ses vocations actuelles.
- **Le Massif du Piton des Neiges** : site naturel qui permet la pratique de randonnées pédestres et le gîte public de la caverne Dufour qui présente le plus fort taux de remplissage de la Réunion.

### 3.6.5. LES ENJEUX DU DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE

La Réunion a connu un grand développement touristique ces 10 à 15 dernières années. Si la plupart des régions en ont tiré profits, l'Est est celle qui en a le moins profité.

90

Le développement d'une véritable activité de tourisme à Saint-Benoît, et plus généralement dans la CIREST, constitue l'un des axes principaux de potentiel de développement pour la décennie à venir. L'Est, dont le cœur est Saint-Benoît, est une région de l'île qui possède une identité propre et très affirmée car « très créole ».

Si l'Est peut être aujourd'hui mal perçu par les migrants métropolitains et les « vacanciers » (climat pluvieux, moins ensoleillé, plages non « baignables » ...), il n'en est pas moins attractifs pour les clientèles thématiques (sports d'eau, randonnées...) et les touristes au profil plutôt « nature » (paysages, botanique, voile...). C'est bien sur ces créneaux que Saint-Benoît doit se positionner en évitant toute comparaison ou idolâtrie des espaces de l'Ouest.

La CIREST a déjà intégré ces axes de développement touristique au travers du sentier littoral par exemple.

## L'ADEQUATION ENTRE L'OFFRE ET LA DEMANDE

### *Situation actuelle*

Origine	Marché	Lieux fréquentés	Mode hébergement	Durée de séjour	Activités recherchées	Adéquation produit actuel / demande
<b>Tourisme international</b>	<b>Séjour balnéaire</b>	•Eglise St Anne ...	•Néant	•Passage quelques heures	•Visite de sites	- +
	<b>Itinérance découverte</b>	•Eglise St Anne •Grand Etang •Bélouve...	•Chambre d'hôte •Hôtellerie	•1 à 3 jours	•Visite de sites et lieux naturels •Achats	+
	<b>Thématique</b>	•Rivière des Marsouins...	•Gîte •Thématique	•Quelques heures ou jours	•Activités	+
	<b>Groupes</b>	•Restaurants •Eglise St Anne ...	•Hôtel Harmony	1 à 3 jours	•Visite •Gastronomie •Achats	+
<b>Tourisme affinitaire</b>	<b>Séjour familial</b>	•Grand Etang •Bélouve •Rivières...	•Ponctuel •Chambre d'hôtes	•Quelques heures à journée	•Pique-nique •Randonnée	++
	<b>Jeunes sportifs</b>	•Rivières •Grand Etang •Forêts...	•Néant	•Quelques heures •Journée	•Activités sports et loisirs	+

91

Origine	Marché	Lieux fréquentés	Mode hébergement	Durée de séjour	Activités recherchées	Adéquation produit actuel / demande
<b>Tourisme réunionnais</b>	<b>Famille</b>	•Forêts •Bord de mer •Rivières	•Néant	•Idem	•Pique-nique •Promenades	++
	<b>Entreprises</b>	•Hôtel	•Hôtel	•Journée	•Travail •Gastronomie	-
	<b>Groupes</b>	•Restaurant •Distillerie, plantation...	•Néant	•Quelque heures	•Visite •Gastronomie	+
	<b>Jeunes sportifs</b>	•Rivières •Foret •Bord de mer	•Néant	•Quelques heures à journée	•Activités sports et loisirs	+

*Extrait de stratégie de développement touristique de Saint-Benoît, Détente Consultants, 2004*

+++ : Très bonne

++ : Correcte

+ : Moyenne à médiocre

- : Mauvaise

La dernière colonne nous montre où doivent se situer les efforts dans la prochaine décennie c'est-à-dire là où l'adéquation est mauvaise ou médiocre.

Pour le développement des activités de bord de mer et plus particulièrement la création d'un véritable port de plaisance, notamment, le SAR ne parle lui que d'un abri côtier à Saint-Benoît.

### CIBLER LES CLIENTELES THEMATIQUES

Activité	Niveau de revenu de la clientèle	Saisonnalité	Lieux	Hébergement	Retombées		Conditions de développement
					économ.	"image"	
<b>Randonnée pédestre</b>	Moyenne gamme	Année (plus ou moins selon saison)	Hauts Bébour / Bélouve	Gîtes d'étape	+	++	Réseau à constituer sur l'Est Circuits bien entretenus
<b>Randonnée équestre</b>	Élevé	Année (plus ou moins selon saison)	Grand Etang Hauts	Gîtes thématiques	+	++	Hébergements adaptés Encadrement Qualité de l'accueil
<b>Sports d'eau vive</b>	Moyenne	3 à 9 mois	Rivière des Marsouins et rivière des Roches	Gîtes, chambres d'hôtes, hôtels	+	+++	Sites accessibles et sécurisés Sites et prestations adaptés encadrement

*Extrait de 3stratégie de développement touristique de Saint-Benoît, Détente Consultants, 2004*

## 4. L'ANALYSE DES TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

## 4.1. LES DEPLACEMENTS INDIVIDUELS

---

L'un des pendants de l'évolution des sociétés est l'évolution des besoins en communication. Ce phénomène se traduit notamment en terme besoins de déplacement. Ainsi, le développement d'une société mêlant travail, loisirs et consommation, engendre une progression des déplacements quotidiens. La ville de Saint-Benoît et plus globalement l'île de la Réunion n'échappent pas à ces logiques.

### 4.1.1 LA VOITURE : MODE PRINCIPAL DE DEPLACEMENT

Les déplacements (domicile-travail) internes à Saint-Benoît s'effectuent :

- En voiture :	<b>66%</b>	contre	68%	pour la Réunion
- En transports collectifs	<b>3%</b>	contre	6%	pour la Réunion
- A pieds	<b>28%</b>	contre	23%	pour la Réunion
- A deux roues :	<b>3%</b>	contre	4%	pour la Réunion

Les déplacements extérieurs à Saint-Benoît s'effectuent :

- En voiture	<b>90%</b>	contre	91%	pour la Réunion
- En transports collectifs	<b>6%</b>	contre	5%	pour la Réunion
- A pieds	<b>2%</b>	contre	1%	pour la Réunion
- A deux roues	<b>2%</b>	contre	3%	pour la Réunion

*Source : INSEE RGP 1999*

Les chiffres précédents nous permettent de conclure au niveau régional et communal à :

- une préférence très marquée pour l'utilisation d'un véhicule personnel pour les déplacements quotidiens
- une insuffisance des réseaux de transport en commun (fréquence ou/et desserte)
- un manque d'équipement pour les deux roues

L'omniprésence des véhicules particuliers est très sensible dans le paysage quotidien réunionnais. Presque tous les secteurs de l'île sont touchés par les problèmes posés par un trafic trop dense ou un réseau trop vite dépassé par la motorisation croissante.

## 4.1.2. DES MENAGES DE PLUS EN PLUS MOTORISES

Traduction du niveau de confort, le taux d'équipement des ménages en voitures augmente, et la marge de progression est encore importante. Ainsi, en 1999, la Réunion recensait 248.000 véhicules, soit quasiment une automobile pour trois habitants.

### *Taux d'équipement des ménages (part des ménages équipés d'au moins une voiture)*

	1990	1999	Evolution du nombre de ménages équipés 1990/1999
Saint-Benoît	45%	60%	+83,52%
Réunion	51%	63%	+70,2%
Métropole	75%	79%	+16,5%

*Source : INSEE RGP 1999*

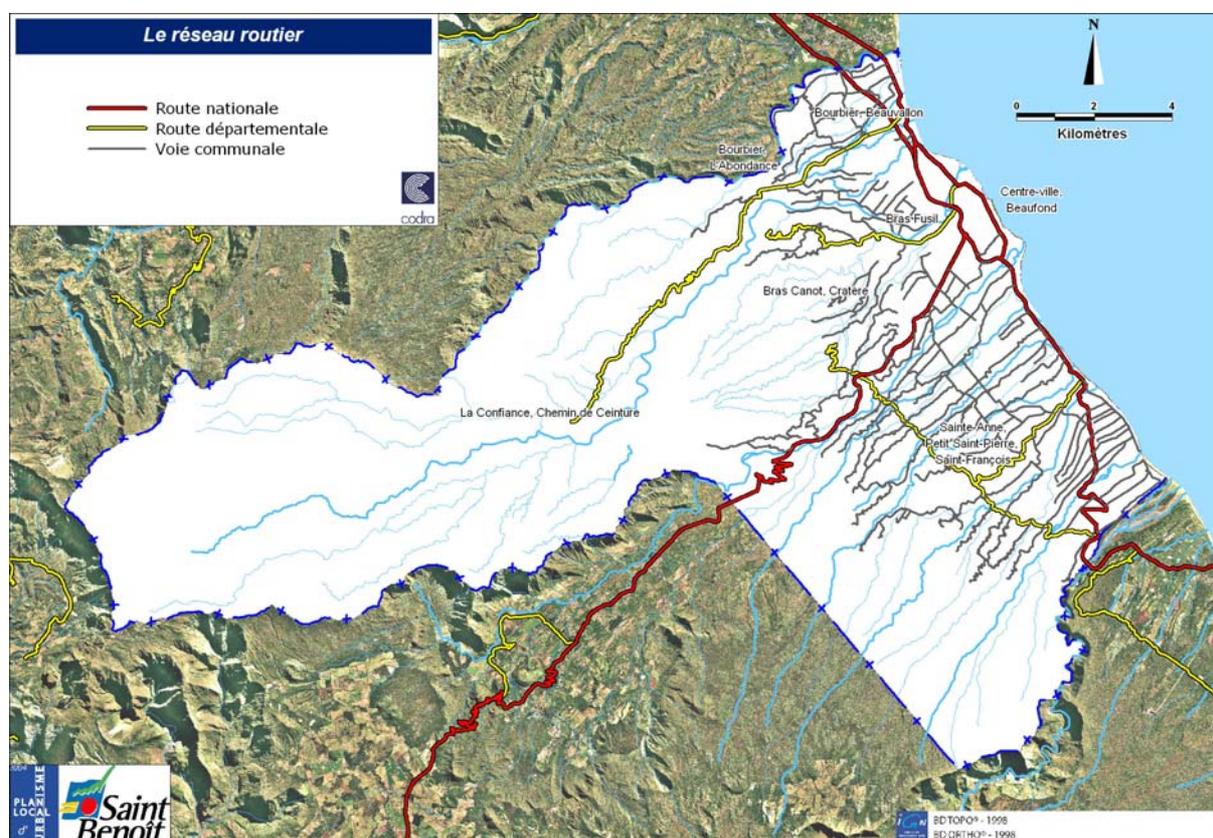
Si le taux d'équipement bénédicain reste légèrement inférieur au taux Réunionnais, Saint-Benoît se distingue par une montée en motorisation plus importante que la moyenne départementale (+83,52 contre +70,2% pour le département). Cette évolution est par ailleurs sensiblement liée à l'évolution de la population et du nombre de ménages.

L'écart entre la Réunion et la Métropole est encore grand (16 points) et laisse présager une poursuite de la montée en puissance du taux de motorisation pour les années à venir.

## 4.2. LE RESEAU DES VOIES DE COMMUNICATION

### 4.2.1. LES INFRASTRUCTURES ROUTIERES

Globalement le réseau routier est contraint par une topographie tourmentée liée aux pentes et aux ravines. Les ravines forment des obstacles que seuls des ouvrages d'art coûteux peuvent franchir. Ainsi, le réseau s'est adapté à ces conditions difficiles suivant les parallèles aux ravines. Les franchissements sont donc limités.



(Hors réseau forestier. Les routes forestières permettent notamment de desservir les sites de Bébour, Grand Etang...)

#### LES ROUTES NATIONALES

Les deux routes nationales trouvant leur jonction aux abords du centre ville de Saint-Benoît constituent le maillage primaire de la commune. On distingue :

- du Nord au Sud : la RN2 reliant le Nord de l'île (Saint-Denis) au Sud (Saint-Pierre) via la côte Est. La partie reliant Saint-Denis à Saint-Benoît est un 2X2 voies. Les derniers tronçons ont été ouverts en 2001.

- D'Est en Ouest : La RN3 reliant Saint-Benoît à Saint-Pierre, via les Plaines et la commune du Tampon.

### LE RESEAU DEPARTEMENTAL

Depuis la loi de décentralisation de 1982, la gestion des routes départementales appartient au Conseil Général. Dans ce cadre, il réalise les aménagements du réseau routier et assure la maintenance des infrastructures.

Le maillage secondaire constitué par ce réseau relie généralement les écarts au réseau primaire des routes nationales et au pôle urbain bénédicte.

- RD 53, dite chemin de Grand Fond reliant le littoral à hauteur de Beauvallon à l'Abondance puis Takamaka.
- RD 54, dit chemin de Bras Canot reliant les écarts de Bras Canot, Cratère et l'Oasis à la RN2,
- RD 56, dit chemin Morange, reliant Sainte-Anne à la route Hubert Delisle via Morange,
- RD 3, dite route Hubert Delisle reliant Chemin de Ceinture, Cambourg et la Rivière de l'Est est aussi appelé le Balcon du fait de son altitude (autour de +300m) et des vues qu'elle offre sur l'océan.

On notera le manque de liaisons Nord-Sud parallèles au littoral. Seul la route Hubert Delisle assure ses fonctions côté rive droite de la rivière des Marsouins.

### LE RESEAU COMMUNAL ET LOCAL

97

Le maillage routier est complété par tout un réseau de voies communales et privées organisant les liaisons inter et intra quartier en milieux rural et urbain.

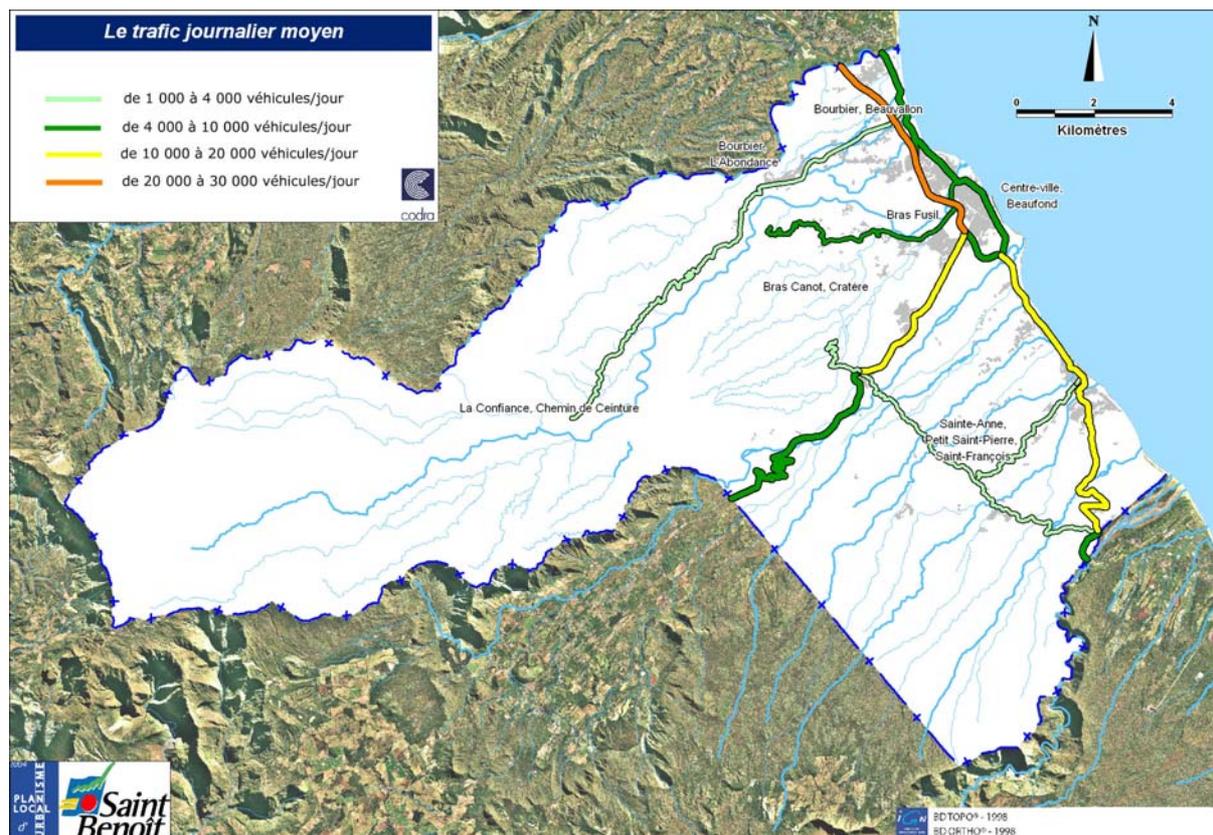
La sinuosité des voies et les profils limités des dessertes rurales engendrent un manque de confort pour les automobilistes et les autres usagers (principalement les piétons).

Quant au réseau urbain du centre-ville, de la périphérie et des écarts, le manque de hiérarchisation des voies offre une lecture difficile de la ville et des lieux centraux.

Globalement, on notera là encore un manque de liaisons Nord sud en parallèle au littoral.

### TRAFIC ET POINTS NOIRS

Le flux le plus important concerne la RN2 depuis le Nord jusqu'à l'entrée de Saint-Benoît. IL se répartit ensuite entre le Réseau urbain bénédicte, la RN3 menant aux Plaines et la continuité de la RN2 vers Sainte-Anne puis Sainte-Rose.



Les points noirs du réseau bénédictin sont au nombre de deux :

- L'hypercentre est en proie à une congestion totale tout au long de la journée (rue Georges Pompidou)
- L'actuelle RN2 depuis l'échangeur de Bourbier Beaulieu jusqu'à la RN3 via le rond point des plaines est en proie à une saturation à l'heure de pointe du fait notamment d'un trafic de transit entre RN2 et RN3. Des enquêtes minéralogiques effectuées sur la RN2 au niveau de Bourbier les Bas et sur la RN3 au sud de Bras Fusil ont permis d'évaluer le trafic de transit RN2-RN3 :
  - Le trafic de transit de la RN2 vers la RN3 concerne en moyenne 11,4% des véhicules
  - Le trafic de transit de la RN3 vers le RN2 concerne en moyenne 28,2 % des véhicules

En se basant sur les TMJA 2002, avec une répartition égale des trafics dans chaque sens, on peut estimer ce trafic de transit RN2-RN3 à 3014 véh/jour (1362 de la RN2 vers la RN3 et 1652 de la RN3 vers la RN2).

Par ailleurs, la situation devrait s'aggraver avec les réalisations de la ZAC de la Madeleine, du Pôle Bois (...) dans les prochaines années.

**Les deux points noirs principaux sont l'hypercentre, en proie à une congestion totale tout au long de la journée et le franchissement du rond Point des plaines aux heures de pointe.**

## 4.2.2. LE STATIONNEMENT

### LE STATIONNEMENT PUBLIC

Le stationnement public est un problème récurrent à la Réunion et Saint-Benoît n'échappe pas à cette règle. Stationnements anarchiques voire gênants renforcent bien souvent une congestion du trafic déjà insupportable.

L'hypercentre souffre d'un manque évident de possibilité de stationnement en journée. La concentration de services administratifs (Mairie, police municipal...), d'équipements publics (clinique, médiathèque) juxtaposés aux lieux de commerce et lieux de culte favorise cette situation. De fait, il y a assez peu de rotation sur le parc de stationnement de la médiathèque servant principalement aux actifs du centre-ville.

Le stationnement latéral des différentes voies de l'hypercentre et notamment l'avenue Georges Pompidou, connaît une rotation plus importante mais qui reste tout de même faible pour un cœur de ville. On notera qu'il n'y pas de stationnement payant à Saint-Benoît.

### LES PRINCIPAUX PROJETS

Les projets de stationnement publics concernent principalement la réalisation de parcs aériens de stationnement pour desservir le centre-ville. Environ 620 places seront mises à disposition à la périphérie immédiate de la rue Georges Pompidou. Par ailleurs, les commerçants se disent favorables à un stationnement payant en centre-ville afin de favoriser les rotations.

99

Ces différents projets concernent les lieux suivants :

- Parc aérien du quai des Marsouins : 215 places,
- Parc aérien dans le prolongement nord de la rue Alexis de Villeneuve : 11 places,
- Parc aérien du milieu de la rue Alexis de Villeneuve : 54 places,
- Aménagement du parking aérien situé au milieu de la rue Poivre : 25 places,
- Parc couvert au débouché de la rue Poivre sur la rue Georges Pompidou : 146 places sur deux niveaux,
- Parking aérien à l'angle de la rue Hubert Delisle et de la rue Georges Pompidou : 78 places.

Le plan de déplacements urbains (PDU) lancé par la CIREST en 2006 devrait permettre de définir une véritable politique de stationnement pour le centre-ville.

### 4.2.3. LES CIRCULATIONS DOUCES

#### LES DEPLACEMENTS CYCLABLES

Actuellement, des pistes et bandes cyclables ont été réalisées de part et d'autre de la RN2, dans sa partie urbaine.

#### LES CIRCULATIONS PIETONNES

L'armature principale du réseau viaire est globalement équipée de trottoirs, en milieu urbain. Cependant les voies desservant les écarts et le petit réseau viaire urbain sont très peu équipés. Le stationnement généralisé sur les trottoirs lorsqu'ils existent et le manque d'entretien accentuent les difficultés du cheminement piéton.

L'avenue François Mitterrand constitue, par ailleurs, un exemple très intéressant et efficace de réalisation pour piétons avec traitement paysager.



*Cheminement le long de l'avenue F.Mitterrand*

### 4.2.4. LES PROJETS ROUTIERS

Deux projets routiers majeurs sont susceptibles d'être réalisés dans les prochaines années. Ils concernent la déviation entre les RN2 et RN3 et la création d'un second pont urbain sur la rivière des

marsouins. Divers projets secondaires mais de grande importance pour la fluidité du trafic et la structure urbaine de Saint-Benoît sont aussi en pleine émergence.

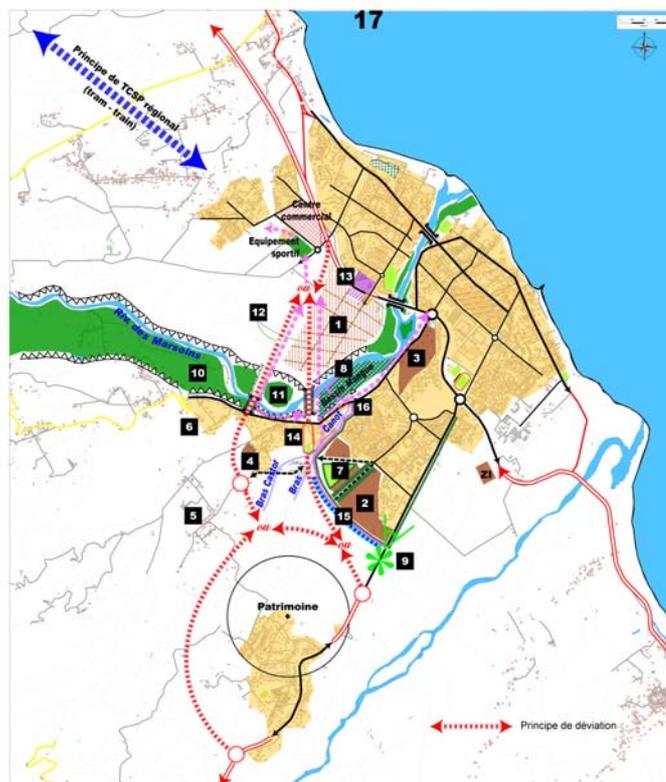
### LA DEVIATION ENTRE LES RN 2 ET RN 3

**Objectifs :** désengorger le giratoire des Plaines (liaison RN2-RN3)

Le trafic susceptible d'emprunter la déviation de Saint-Benoît correspond au trafic en transit sur les axes RN2-RN3. Le trafic se répartira entre l'ancien et le nouveau tracé. Le raccordement au Nord de Saint-Benoît séparera les fonctions de transit de celles de desserte pour la ZAC Bras Fusil.

**Profil :** route à deux voies avec créneaux de dépassement à 2X2 voies ou artère interurbaine à 2X2 voies.

*Plusieurs tracés sont encore à l'étude aujourd'hui :*



Carte de synthèse  
déviation entre la RN 2 et la RN 3

101

### REQUALIFICATION DE L'ANCIENNE RN2

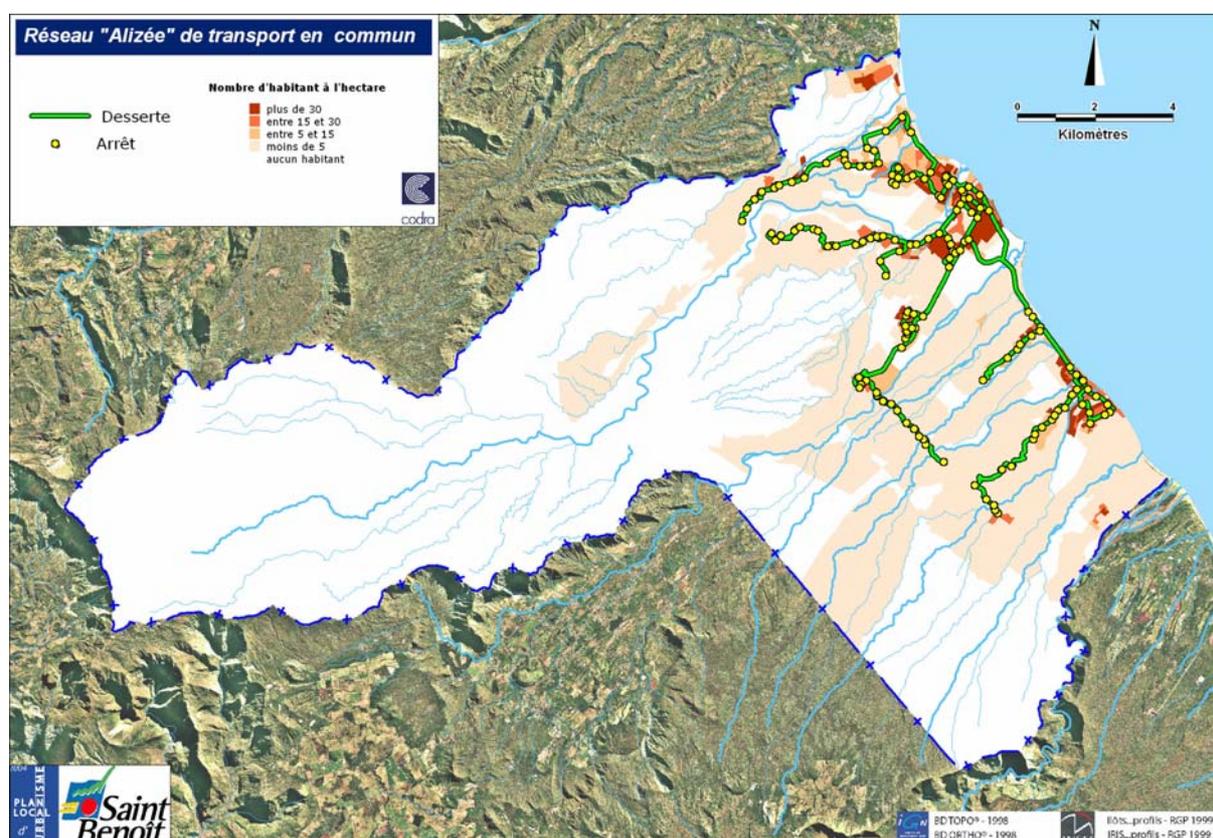
L'ancienne RN2 devrait être réaménagée à moyen terme afin de « recoller » à son usage actuel, à savoir : voie de liaison entre Beauvallon et l'entrée de ville de Saint-Denis. C'est donc un traitement paysager majeur qui doit être réalisé afin d'intégrer la voie dans le réseau urbain. L'intérêt est ici stratégique au vu de la création éventuelle d'une ZAC à Beauvallon et du développement des activités de tourisme sur le secteur Beauvallon-littoral.

## CREATION DE RONDS-POINTS A L'ECHANGEUR BOURBIER-BEAULIEU

Deux ronds-points devraient être créés à hauteur de l'échangeur Bourbier-Beaulieu afin de desservir plus correctement les secteurs d'activités proches et notamment le secteur commercial de Beaulieu- chemin Goyaves.

## 4.3. LES RESEAUX DE TRANSPORTS COLLECTIFS

### 4.3.1. LE RESEAU LOCAL ALIZE



102

LIGNES	Longueur en km	Nb. de véhicules en service	Intervalles	Nb. de rotations journalières	Fréquentation annuelle
91 - Chemin de Ceinture / Gare routière	12,5	1 minibus	60-100 min	9	19.800
92 – Abondance / Gare routière / lycées	12,65	1 car	60-100 min	9	52.900
93 - Bourbier / Gare routière / Lycée	5,25	Taxis collectifs ou minibus	60-100 min	7	4.100
94 - Cratère / gare routière	9,25	1 minibus	60-100 min	10	24.200
95- Bras Madeleine / Gare routière	7,2	1 car	44-71 min	13	38.900
96 – La Confiance / gare routière	6,6	1 taxi collectif	60-100 min	10	21.900

97 – Chemin du Cap / Gare routière	7,85	1 taxi collectif	60-100 min	9	13.800
98 – Cambourg / Gare routière	15	1 car	75 à 140 min	6	37.800
99 – Petit Saint-Pierre /Gare routière	10,35	1 taxi collectif	60-100 min	11	25.200
TOTAL	87,7	3 taxis collectifs / 2 minibus / 3 cars	60-100 min	84	238.600

Le réseau local de Saint-Benoît mis en service en 1997 par le Département comporte neuf lignes exploitées par 8 véhicules dont 3 autobus (50 à 60 places), 2 minibus (20 – 25 places) et 3 taxis collectifs (8 places). Plus de 238.000 voyageurs sont transportés par an, soit 750/ jour en moyenne. Il n'existe qu'une seule zone tarifaire.

Globalement :

- Les intervalles sont longs puisque généralement supérieur ou égal à une heure. On peut estimer que des intervalles de 30 à 45 minutes seraient préférables.
- le maillage du territoire par le réseau est correct (l'essentiel de la population est desservie). Cependant, Beauvallon n'est pas desservi par ce réseau mais seulement par réseau interurbain (idem pour les orangers)
- les lignes sont équipées de petits véhicules (taxis collectifs et minibus), adaptés à la desserte des écarts (routes sinueuses et pentues). L'utilisation des taxis collectifs présente l'avantage de pouvoir augmenter les fréquences. Celles-ci restent cependant modestes pour le réseau bénédictin.

### 4.3.2. LE RESEAU DEPARTEMENTAL INTERURBAIN « CAR JAUNE »

103

Saint-Benoît est concerné par quatre lignes « Car jaunes ». Sa position au carrefour routier des RN2 et RN3 en fait plus qu'un lieu seulement desservi mais un nœud de communication pour le réseau ouvrant des dessertes en cars depuis le Nord et l'Est vers le Sud et le Sud Sauvage via les plaines ou la côte Est. Ces quatre lignes sont décrites ci-après :

#### Ligne F : Saint-Denis – Saint-Benoît « express »

Longueur	Nb. Points d'arrêt	Fréquence moyenne des points d'arrêt	Rotations journalières en semaine	Rotations journalières dimanches et fériés	Fréquence aux heures de pointe
41,4 km	18	2,3 km	13	3	30 min

#### Ligne G : Saint-Denis – Saint-Benoît

Longueur	Nb. Points d'arrêt	Fréquence moyenne des points d'arrêt	Rotations journalières en semaine	Rotations journalières dimanches et fériés	Fréquence aux heures de pointe
43,7 km	52	800 m	28	12	15 min

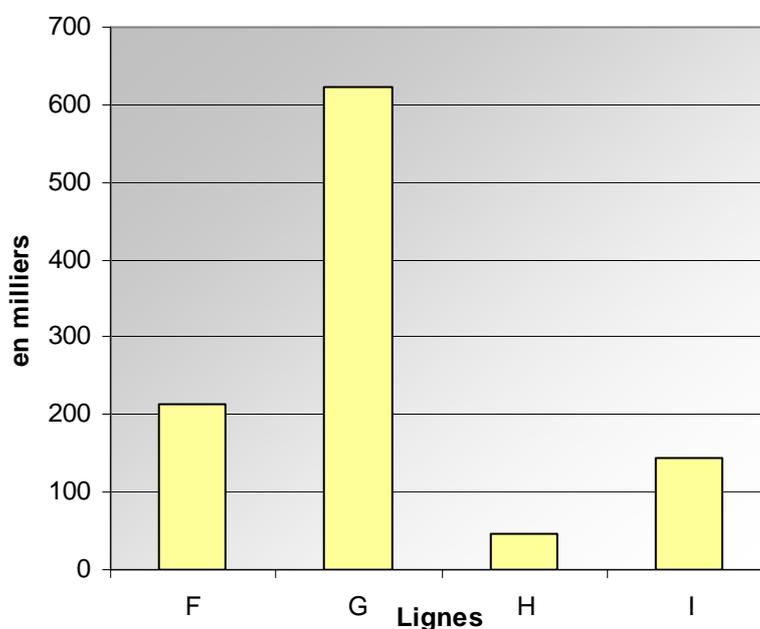
**Ligne H : Saint-Benoît – Saint-Pierre par les plaines**

Longueur	Nb. Points d'arrêt	Fréquence moyenne des points d'arrêt	Rotations journalières en semaine	Rotations journalières dimanches et fériés	Fréquence aux heures de pointe
64,2 km	61	1000 m	5 (3)	3 (1)	-

**Ligne I Saint-Benoît-Saint – Pierre par le Grand Brûlé**

Longueur	Nb. Points d'arrêt	Fréquence moyenne des points d'arrêt	Rotations journalières en semaine	Rotations journalières dimanches et fériés	Fréquence aux heures de pointe
90,3 km	120	800 m	5 (11)	2 (5)	-

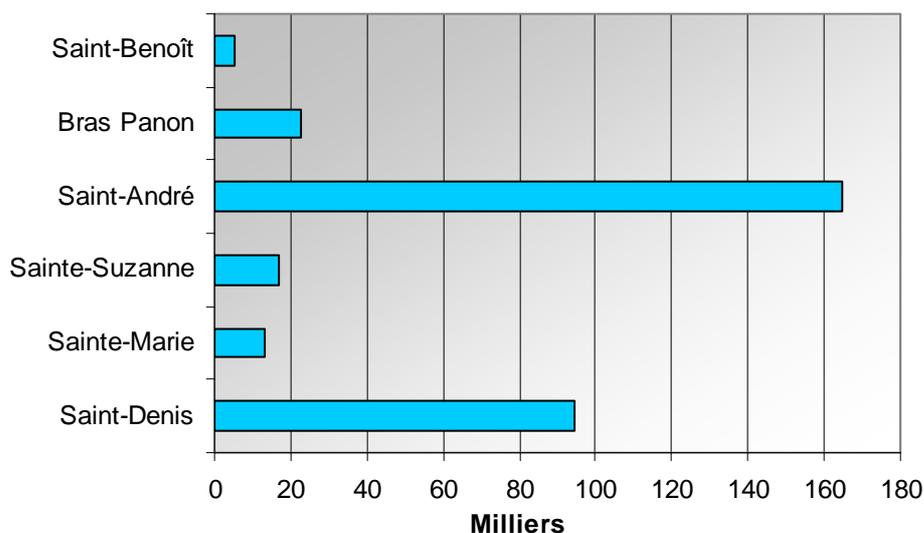
(5) nombre de rotations en sens inverse si différent

**Nombre de voyageurs annuels par lignes (2002)***Source : CG CR 974, étude SRD SYSTRA/CODRA 2003*

Les lignes Saint-Denis – Saint-Benoît sont celles totalisant le plus de voyageurs. Ces lignes F et G ont transporté plus de 845.000 voyageurs en 2002. Cela réside dans l'attraction du chef lieu de département et du parcours de la ligne desservant toutes les villes situées entre Saint-Denis et Saint-Benoît, à savoir : Sainte-Marie, Sainte-Suzanne, Saint-André et Bras Panon.

Saint-Benoît peu se considérer comme correctement desservit du fait qu'il soit une station de départ et d'arrivée des cars jaune. Cependant, si les fréquences vers Saint-Denis sont élevées, celles desservant le sud reste très modestes.

**Provenance et destination des voyageurs au départ ou à l'arrivée de Saint-Benoît pour les lignes F et G**



Source : CG CR 974, étude SRD SYSTRA/CODRA 2003

Les flux de voyageurs venant ou se rendant à Saint-André sont les plus importants. Vient ensuite Saint-Denis, loin devant les autres communes. Ces importants contrastes montrent les fortes relations qui peuvent exister entre Saint-Benoît et les autres pôles de l'Est et du Nord de la Réunion.

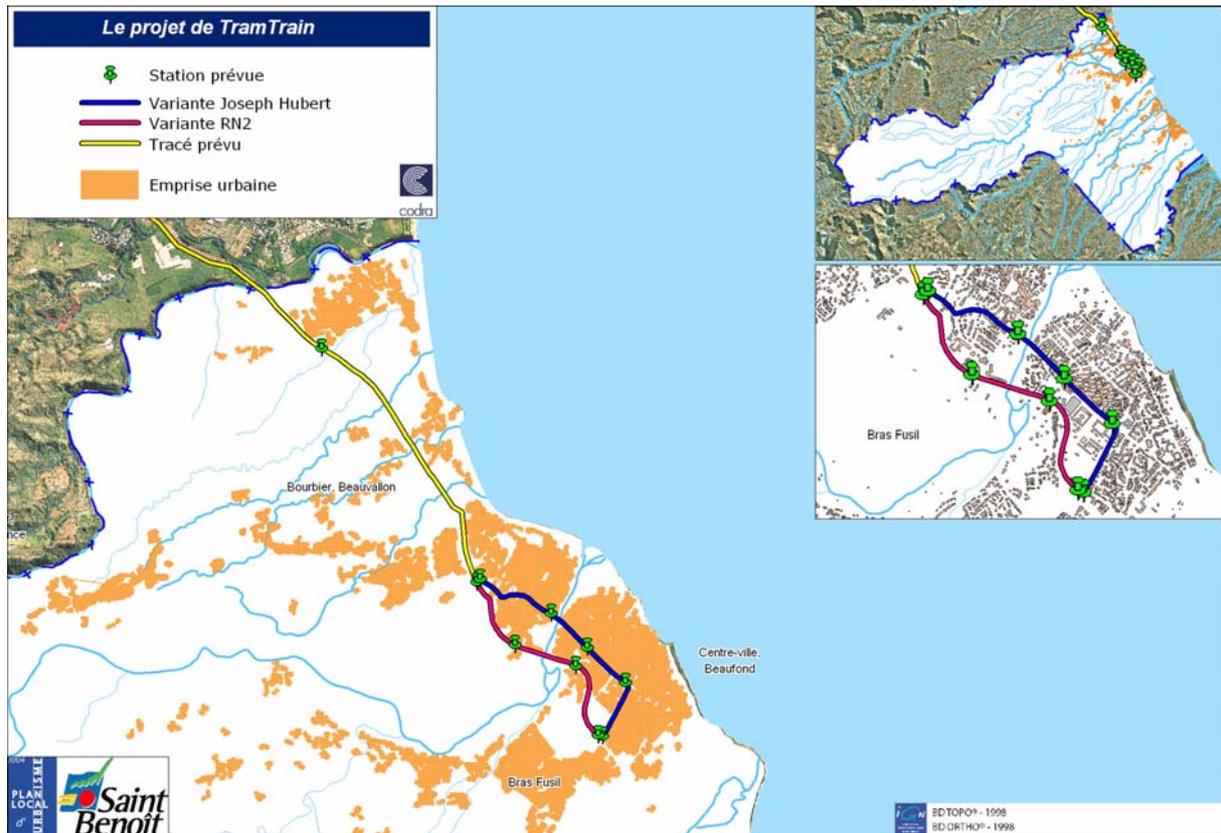
### **4.3.3. LE FUTUR TRAIN/TRAM SAINT-PAUL – SAINT-BENOIT**

Le projet de transport en commun en site propre prévu à l'horizon 2012-2015 prévoit de relier Saint-Paul à Saint-Benoît via un système de train/tram.

Deux variantes de tracé ont été étudiées pour le terminus de Saint-Benoît (voir carte suivante) :

- L'une passant en centre-ville par les rues Leconte Delisle et Joseph Hubert
- L'autre passant par les abords de la RN2 et se prolongeant jusqu'à Bras-Fusil (tracé retenu).

Chaque variante nécessitera la création d'un ouvrage de franchissement de la rivière des Marsouins.



Le problème de congestion du trafic routier devient récurrent. Le développement de modes alternatifs à l'automobile devient en conséquence inévitable.

## **5. L'ANALYSE DES EQUIPEMENTS PUBLICS**

## 5.1. LES EQUIPEMENTS A RAYONNEMENT REGIONAL

---

### 5.1.1 UNE CITE ADMINISTRATIVE

Depuis 1968, la commune de Saint-Benoît est Sous-préfecture de l'Est. Elle accueille, outre les services sous-préfectoraux :

- l'agence Est de la Direction Départementale de l'Équipement,
- l'unité territoriale Est du Département,
- l'agence Est de la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales,
- le siège de la Communauté Intercommunale Réunion Est (CIREST),
- un hôtel des impôts,
- un tribunal d'instance,
- (...)

Cette concentration d'administration territoriale, départementale et nationale en fait une petite cité administrative.

108

### 5.1.2. LE FUTUR POLE SANITAIRE DE L'EST

Actuellement, divers établissements de santé sont présents sur le territoire de la commune :

- Le centre hospitalier intercommunal dont certains services sont basés à l'hôpital local
- La clinique de Saint-Benoît « Fondation Père Favron »
- L'EPSMR : établissement public de santé mentale de la Réunion (annexe Est)

Plusieurs établissements de santé prendront bientôt place dans la ZAC de la Madeleine à Saint-Benoît et formeront à terme le Pôle Sanitaire de l'Est.

Plusieurs établissements seront créés et/ou transférés dans ce pôle dont :

- l'EPSMR dont le siège est aujourd'hui à Saint-Paul qui transférera une importante partie de son activité à Saint-Benoît
- l'hôpital local, dont une partie du centre hospitalier intercommunal

- La clinique privée, aujourd'hui trop à l'étroit
- (...)

Le pôle devrait, à terme, pouvoir atteindre une capacité d'accueil de 400 lits environ soit un potentiel de 1130 emplois directs (créés ou/et transférés).

Ce pôle sera aussi auto générateur d'activités. Des centres de formation, annexes de faculté, centre de recherche pourront accompagner le développement de ce pôle.

### **5.1.3. LE FUTUR POLE ENVIRONNEMENT**

Les communes de la CIREST doivent faire face aux problèmes d'assainissement des eaux usées et de gestion des déchets (collecte et traitement). Les quantités produites vont croissantes (+ 15 % de déchets supplémentaires produits par an en moyenne depuis 2000 !) et les structures de traitement actuelles (CET) ne suffisent ou seront très prochainement saturées. Par ailleurs, afin de se conformer aux dispositions de la loi sur l'eau, la Commune de Saint-Benoît doit nécessairement investir dans une nouvelle station d'épuration adaptée en termes de capacité à traiter et en termes de choix de filières techniques de traitement.

La création d'un pôle environnemental regroupant sur un même site, plusieurs structures de gestion et de traitements des eaux usées, de déchets verts et de fourrière-refuge, demeure donc fondamentale pour l'avenir de la CIREST et de la commune de Saint-Benoît. Un tel regroupement permettra d'éviter la démultiplication de sites générant des difficultés de gestion et d'organisation et permettra de mutualiser les coûts d'aménagement endogènes et exogènes.

Ce pôle environnement devrait prendre place entre le chemin sévère et la Ravine sèche.

109

La vocation de ce « Pôle Environnement » est multiple :

- Accueillir une nouvelle station d'épuration de 30 000 équivalent/habitants afin de répondre aux besoins actuels d'assainissement et permettre un développement futur organisé et durable pour la commune en évitant notamment les dysfonctionnements de l'actuelle station. Il s'agit aussi de se conformer aux dispositions de la loi sur l'eau. En effet, les contraintes réglementaires issues de cette dernière imposent à la commune de se doter d'une nouvelle station d'épuration, aux normes européennes, avant le 31 décembre 2005.
- Accueillir une fourrière/refuge intercommunale pour animaux errants. La Communauté intercommunale Réunion Est souhaite ouvrir sur le site du Pôle environnemental une structure lui permettant de gérer l'errance des animaux sur son territoire. Par application du code rural art. L211-24, chaque commune doit en effet « *disposer d'une fourrière apte à l'accueil et à la garde des chiens et chats trouvés errants ou en état de divagation ou d'un service de fourrière établi sur le territoire d'une autre commune, avec l'accord de cette commune* ». Sur le territoire de la CIREST, un établissement fait actuellement office de fourrière intercommunale. Cet établissement privé et installé dans la ZA Grand Canal (commune de Saint-André), de faible capacité, n'est en outre, en aucune manière conforme à la réglementation actuelle.
- Accueillir une plateforme mixte et une unité de compostage des déchets verts intercommunaux (en mélange avec la fraction fermentescible des ordures ménagères (FFOM)). La CIREST s'est

engagée dans une politique de valorisation des déchets ménagers, conforme au Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PDEDMA).

- Accueillir un centre de tri visant à séparer et conditionné les déchets en lots de qualité homogène. Cette phase est indispensable afin de permettre un traitement optimal des déchets, respectueux de l'environnement.

La réalisation de cet aménagement est capitale pour assurer un développement durable de Saint-Benoît et plus largement de la CIREST.

### **5.1.4 LE POLE GRANDES ECOLES**

La commune de Saint-Benoît souhaite permettre l'installation de deux écoles d'ingénieurs concernant le domaine des NTIC (nouvelles technologies de l'information et de la communication). Celles-ci prendront place sur les terrains situés rue Hubert Delisle à proximité immédiate du centre-ville.

### **5.1.5 LE FUTUR STADE DE L'EST**

Le quartier de Beauvallon devrait accueillir dans les prochaines années le futur stade de l'Est qui aura pour vocation d'accueillir et de permettre des rencontres sportives d'un niveau régional et international Océan Indien. L'édifice fera aussi fonction de scène de spectacle pour la région Est.

## 5.2. LES EQUIPEMENTS A RAYONNEMENT LOCAL

---

### 5.2.1. LES EQUIPEMENTS SPORTIFS ET CULTURELS

#### LES EQUIPEMENTS DE SPORTS ET LOISIRS

De nombreux équipements sportifs existent dans la commune (voir carte suivante) :

- 4 stades avec tribune (Stade René Arnoux à la Rivière des Roches, Stade de l'Îlet en centre-ville, complexe sportif Marc Minatchy, complexe sportif Amiral Bouvet.)
- 12 plateaux polyvalents (presque tous les écarts disposent d'un équipement de ce type)
- 3 gymnases (gymnase des Marsouins en centre-ville, gymnase Bouvet, complexe sportif Marc Minatchy)
- 2 piscines (piscine du Butor et piscine de la Gare, en centre-ville)
- 1 dojo
- Plusieurs terrains de tennis
- Une base nautique (littoral de Beauvallon à la Rivière des Roches)

Par ailleurs, la réalisation d'un lycée et d'un collège avec terrains des sports et gymnases viendront compléter cette offre dans les prochaines années. Il est aussi envisagé de construire une nouvelle piscine à Saint-Anne, à proximité du futur lycée.

#### LES EQUIPEMENTS CULTURELS

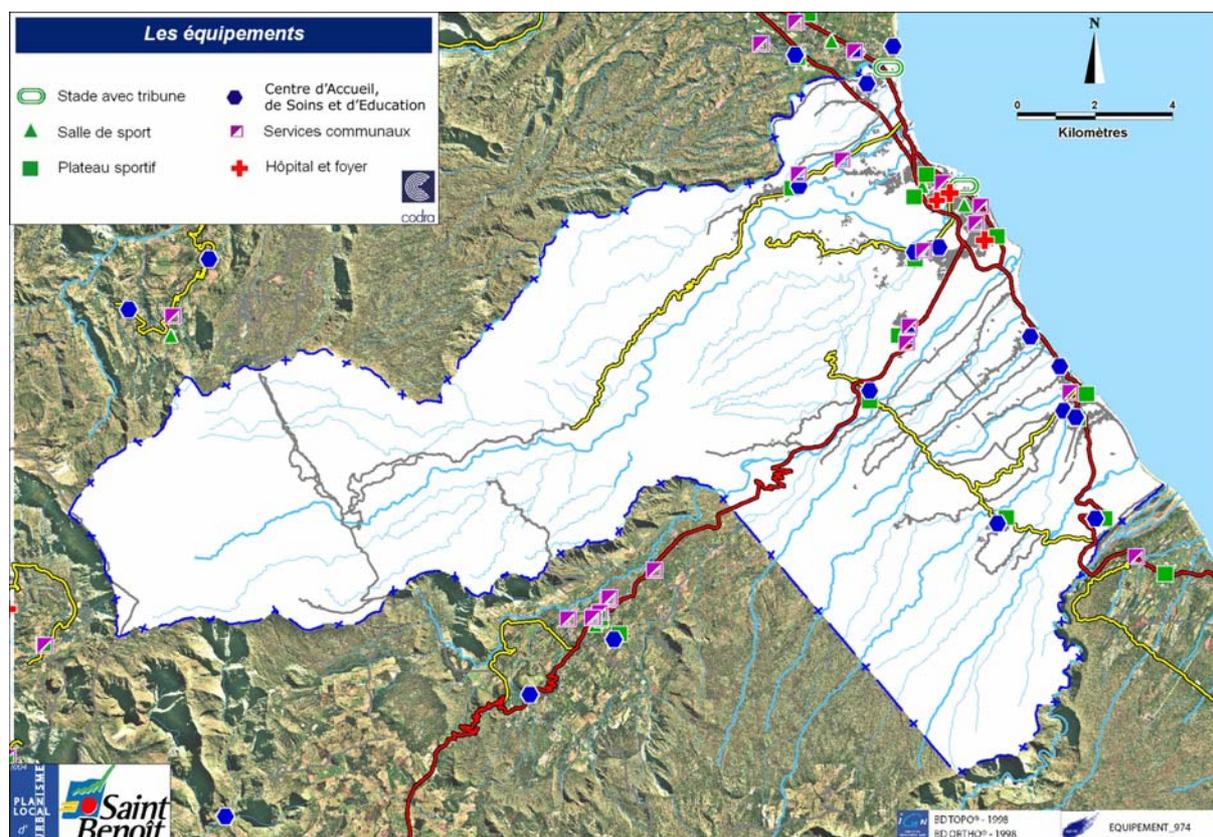
La commune de Saint-Benoît dispose d'équipements culturels divers et variés :

- 12 C.A.S.E. (presque tous les écarts disposent d'un équipement de ce type)
- 1 centre socio-culturel, en centre ville
- 1 cinéma en centre ville,
- 1 conservatoire en centre-ville transféré à Bras Fusil
- 1 école de musique en centre-ville,
- 1 médiathèque en centre-ville,
- 2 salles de spectacle, (marché couvert, place Edmond Albius, en centre-ville et Bras Fusil)

## 5.2.2. LES EQUIPEMENTS SOCIO-ADMINISTRATIFS

Les bénédictins disposent des équipements socio-administratifs suivants :

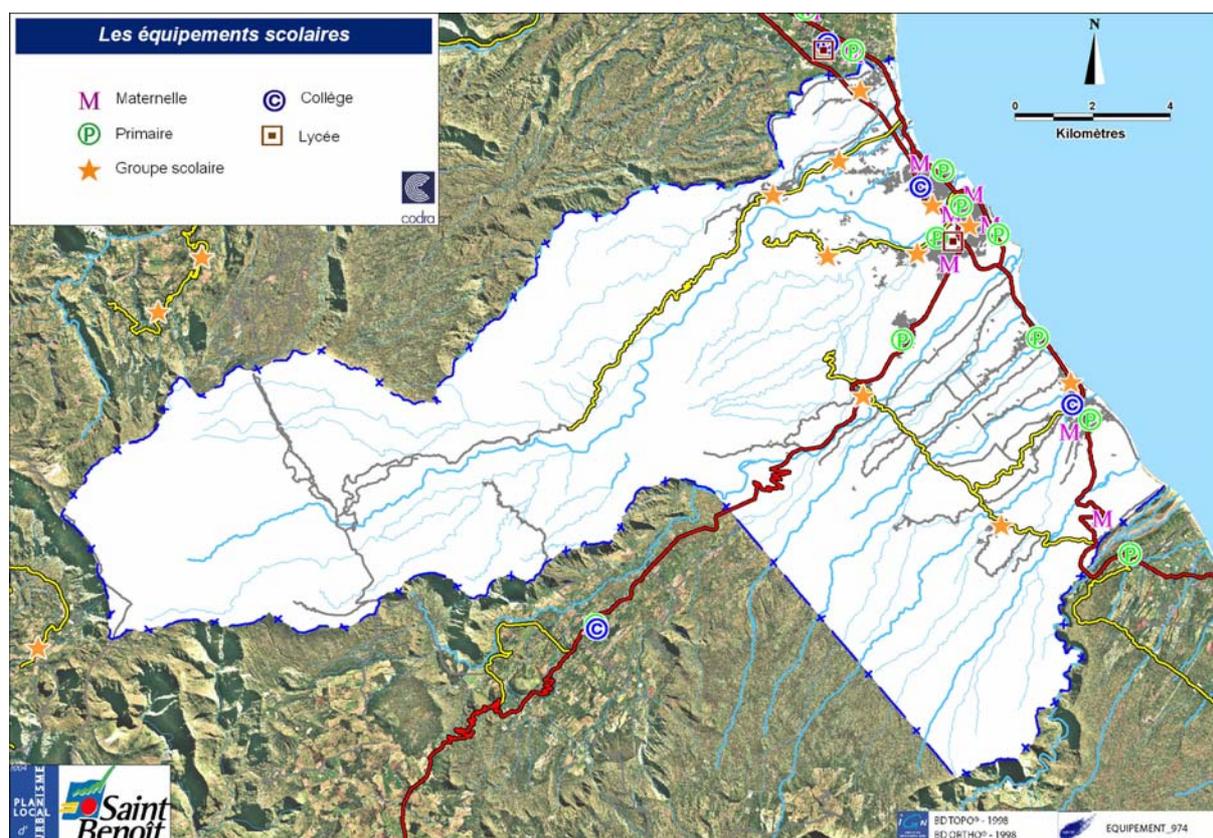
- Complexe administratif de Sainte-Anne (Mairie annexe, salle des fêtes, salle multimédia...)
- 2 Centres multiservices municipaux (Bourbier les hauts et Abondance)
- La Poste de Sainte-Anne
- 2 crèches municipales
- 3 centres communaux d'action sociale (en centre-ville, rivière de Roches, Bras Canot)
- Maison de la justice
- Commissariat et police secours



## 5.3. LES EQUIPEMENTS SCOLAIRES

La commune de Saint-Benoît compte 33 établissements en 2003 :

- 7 écoles maternelles
- 7 écoles primaires
- 11 groupes scolaires (école maternelle et école primaire regroupé dans un même établissement) dont 2 privés
- 3 collèges
- 3 lycées
- 2 centres de formation



LES 25 ETABLISSEMENTS DU 1<sup>ER</sup> DEGRE

ETABLISSEMENTS DU CENTRE-VILLE	1992-1993	2002-2003	Evolution moyenne annuelle
ECOLE MATERNELLE LA POUSSINIÈRE	246	219	-1,2%
ECOLE MATERNELLE ANDRE HOAREAU	150	161	0,7%
ECOLE MATERNELLE BOIS JOLI	210	156	-2,9%
ECOLE MATERNELLE LES GIROFLES	85	126	4,0%
ECOLE PRIMAIRE ODILE ELIE	409	286	-3,5%
ECOLE PRIMAIRE ANDRE HOAREAU	316	316	0,0%
ECOLE PRIMAIRE LES GIROFLES	467	490	0,5%
GROUPE SCOLAIRE ECOLE DES SOEURS	402	448	1,1%
<i>Source : Académie de la Réunion</i> <b>EFFECTIF TOTAL</b>	<b>2285</b>	<b>2202</b>	<b>-0,4%</b>

Evolution moyenne annuelle de la population du quartier entre 1990 et 1999 : 1,7%

ETABLISSEMENTS DE BRAS FUSIL	1992-1993	2002-2003	Evolution moyenne annuelle
ECOLE PRIMAIRE DE BRAS FUSIL	352	403	1,4%
ECOLE MATERNELLE LES HIBISCUS	236	234	-0,1%
<i>Source : Académie de la Réunion</i> <b>EFFECTIF TOTAL</b>	<b>588</b>	<b>637</b>	<b>0,8%</b>

Evolution de la population du quartier entre 1990 et 1999 : 5%

ETABLISSEMENTS DE BRAS CANOT -CARTERE	1992-1993	2002-2003	Evolution moyenne annuelle
GROUPE SCOLAIRE LUCIE PRUDENT	74	79	0,7%
GROUPE SCOLAIRE DENISE SALAI	187	204	0,9%
GROUPE SCOLAIRE CATHOLIQUE DE BRAS CANOT	209	231	1,0%
<i>Source : Académie de la Réunion</i> <b>EFFECTIF TOTAL</b>	<b>470</b>	<b>514</b>	<b>0,9%</b>

Evolution moyenne annuelle de la population du quartier entre 1990 et 1999 : -1%

ETABLISSEMENTS DE SAINTE-ANNE - PETIT SAINT-PIERRE - SAINT-FRANÇOIS	1992-1993	2002-2003	Evolution moyenne annuelle
ECOLE MATERNELLE DES ORANGERS	14	21	4,1%
ECOLE MATERNELLE DES BOUGAINVILLIERS	148	148	0,0%
GROUPE SCOLAIRE EDMOND ALBIUS	125	128	0,2%
GROUPE SCOLAIRE JULIE HUET	396	377	-0,5%
ECOLE PRIMAIRE PETIT SAINT PIERRE	225	304	3,1%
ECOLE PRIMAIRE RAPHAEL ELIE	281	240	-1,6%
<i>Source : Académie de la Réunion</i> <b>EFFECTIF TOTAL</b>	<b>1189</b>	<b>1218</b>	<b>0,2%</b>

Evolution moyenne annuelle de la population du quartier entre 1990 et 1999 : 2,4%

<b>ETABLISSEMENTS DE BEAUVALLON</b>	<b>1992-1993</b>	<b>2002-2003</b>	<b>Evolution moyenne annuelle</b>
GRUPE SCOLAIRE MILE MOREAU	327	217	-4,0%
<i>Source : Académie de la Réunion</i> <b>EFFECTIF TOTAL</b>	<b>327</b>	<b>217</b>	<b>-4,0%</b>

Evolution moyenne annuelle de la population du quartier entre 1990 et 1999 : 0,5%

<b>ETABLISSEMENTS DE LA CONFIANCE - CHEMIN DE CEINTURE</b>	<b>1992-1993</b>	<b>2002-2003</b>	<b>Evolution moyenne annuelle</b>
GRUPE SCOLAIRE MAXIME FONTAINE	112	154	3,2%
ECOLE PRIMAIRE ANDRE DUCHEMANN	198	210	0,6%
<i>Source : Académie de la Réunion</i> <b>EFFECTIF TOTAL</b>	<b>310</b>	<b>364</b>	<b>1,6%</b>

Evolution moyenne annuelle de la population du quartier entre 1990 et 1999 : 1,9%

<b>ETABLISSEMENTS DE BOURBIER -ABONDANCE</b>	<b>1992-1993</b>	<b>2002-2003</b>	<b>Evolution moyenne annuelle</b>
GRUPE SCOLAIRE ALEXIS DE VILLENEUVE	205	162	-2,3%
GRUPE SCOLAIRE DE BEAULIEU	-	126	-
GRUPE SCOLAIRE REINE PITOU	157	118	-2,8%
<i>Source : Académie de la Réunion</i> <b>EFFECTIF TOTAL</b>	<b>362</b>	<b>406</b>	<b>1,2%</b>

Evolution moyenne annuelle de la population du quartier entre 1990 et 1999 : 2,6%

Dans l'ensemble, les effectifs du centre-ville se maintiennent alors que ceux des écarts augmentent. Seul le secteur Beauvallon –Rivière des Roches diminue et assez fortement, du fait notamment d'une absence de renouvellement de la population, le secteur ayant peu évolué au cours de la période censitaire (pas de programme de logements).

Le secteur de la Confiance Chemin de Ceinture a connu une augmentation importante des effectifs, du fait notamment des nombreuses constructions liées à ses environs (chemin Pêche par exemple). L'évolution des effectifs a suivi globalement l'évolution de la population.

Un groupe scolaire a du être crée dans le secteur Bourbier-Beaulieu pour faire face à la montée de l'urbanisation dans le secteur et aux conséquences de l'augmentation de population constatée dans la dernière décennie.

La construction d'un nouveau groupe scolaire dans la ZAC de la Madeleine, secteur de Bras-Fusil est prévu pour faire face à l'urbanisation future de la zone et aux conséquences de l'augmentation de population constatée dans la dernière décennie.

LES 6 ETABLISSEMENTS DU 2<sup>ND</sup> DEGRE

ETABLISSEMENTS DU SECONDAIRE	1995-1996	2002-2003	Evolution moyenne annuelle
LYCEE AMIRAL BOUVET - CENTRE VILLE	1557	1156	-4,2%
LYCEE ZONE ISIS - BRAS FUSIL (général et professionnel)	-	692	-
LYCEE PROFESSIONNEL PATU DE ROSEMOND - CENTRE VILLE	1293	1147	-1,7%
COLLEGE AMIRAL BOUVET - CENTRE VILLE	1007	992	-0,2%
COLLEGE BASSIN BLEU - CHEMIN MORANGE	631	789	3,2%
COLLEGE HUBERT DELISLE - BEAULIEU	1117	990	-1,7%
<i>Source : Académie de la Réunion</i> <b>EFFECTIF TOTAL</b>	<b>5605</b>	<b>5766</b>	0,4%

Trois collèges et trois lycées se partagent les effectifs du second degré. Par ailleurs, afin de répondre aux besoins liés à la croissance démographique, deux établissements sont prévus dans les prochaines années :

- Un collège sera construit dans la ZAC Madeleine avec une ouverture prévue en 2006.
- Un nouveau lycée sera construit à Saint-Anne avec une ouverture prévue en 2007.

## DEUXIEME PARTIE : L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

117

Conformément aux dispositions de l'article R.123-2 du code de l'urbanisme, l'analyse de l'état initial de l'environnement correspond à la première partie d'une étude d'impact telle qu'elle est définie à l'article 2 du décret n°77-1141 du 12 octobre 1977 modifié. Cette analyse porte notamment sur les richesses naturelles et les espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ou de loisirs. Il s'agit tout particulièrement :

- de la faune et de la flore,
- des sites et des paysages,
- du sol, de l'eau et de l'air,
- du climat,
- des milieux naturels et des équilibres biologiques,
- de la protection des biens et du patrimoine culturel,
- de la santé, de la sécurité et de la salubrité publiques.

# 1. LE MILIEU PHYSIQUE ET LES RESSOURCES NATURELLES

## 1.1. UN MILIEU PHYSIQUE CONTRAIGNANT

L'eau et les reliefs représentent les deux principales contraintes physiques du territoire communal Bénédictin.

### 1.1.1. UN CLIMAT TROPICAL

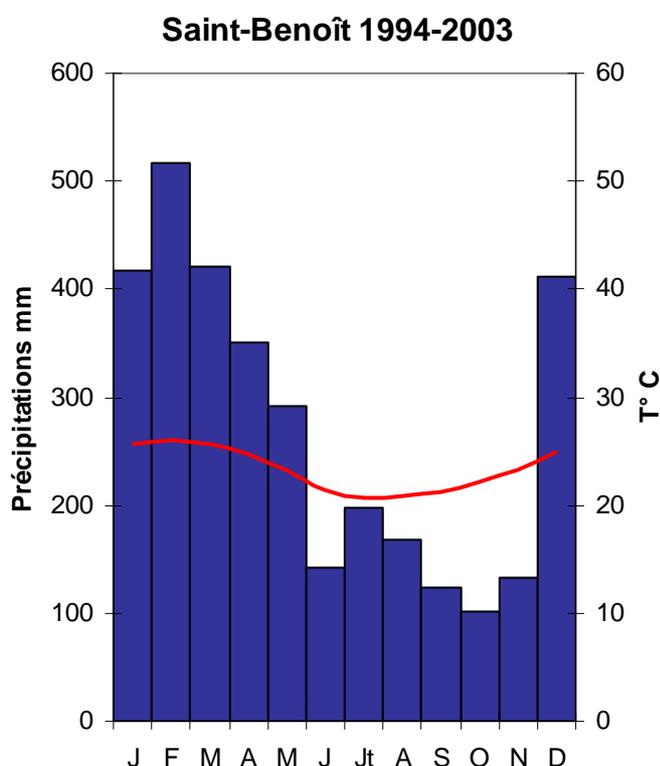
#### TEMPERATURES ET PRECIPITATIONS

Situé sur la façade au vent, Saint-Benoît est l'une des places urbaines des plus pluvieuses à la Réunion. Ainsi entre 1994 et 2003 les précipitations se sont élevées en moyenne à 3.275 mm/an.

L'été austral totalise près de 75% des précipitations de l'année traduisant ainsi une forte variabilité saisonnière. On notera une différence de 1 à 5 entre le mois le plus pluvieux (février) et le mois le plus sec (octobre).

De fortes irrégularités interannuelles dues aux cyclones et autres perturbations tropicales rendent difficiles la lecture des moyennes annuelles.

Le secteur de Takamaka est réputé pour la hauteur annuelle de précipitations (env. 7.500 mm), seconde place des plus pluvieuses après les pentes de la Fournaise.



Concernant les températures, une distinction peut être opérée entre « les bas », espace côtier (0 à 400 m d'altitude) région dite tropicale et « les hauts » (400-1800 m d'altitude), région dite subtropicale.

La région côtière connaît une température moyenne annuelle de l'ordre de 23,3°C (période 1994-2003). La moyenne des maximales de l'ordre de 27,2°C et la moyenne des minimales de l'ordre de 19,5°C montre une amplitude thermique annuelle de moins de 8°C. Les températures des hauts montrent une amplitude thermique annuelle plus importante témoignant de saisons plus marquées en altitude.

## LES VENTS

Le site bénédictin est exposé aux vents et plus particulièrement aux alizés. Généralement les vents importants se dirigent Est à Sud. On notera :

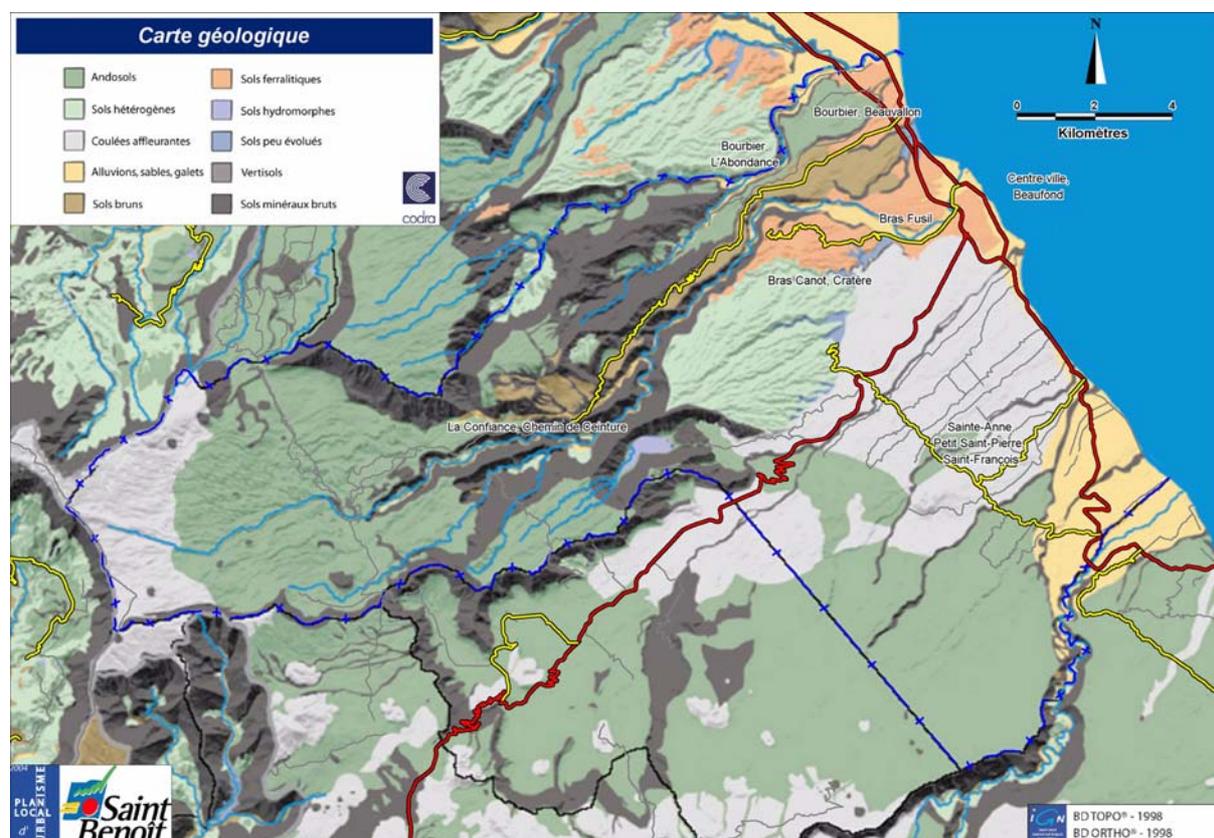
- 27 jours par an en moyenne où les vents atteignent une vitesse supérieure ou égale à 60 km/h
- 0,5 jour par an en moyenne où les vents atteignent une vitesse supérieure à 100 km/h

Durant la période de janvier à mars, le secteur peut être soumis à des cyclones qui peuvent engendrer des vents violents (100 à 200 kilomètres /heure en moyenne), des crues majeures et causer d'importants dégâts. A titre d'exemple le 27 janvier 1997, la station communale enregistre des vents d'environ 158 km/h.

## 1.1.2. LA NATURE DES SOLS

### LA GEOMORPHOLOGIE

La commune de Saint-Benoît est établie sur des terrains volcaniques faisant partie des deux systèmes constituant la Réunion : l'ensemble du Piton des Neige et l'ensemble du Piton de la Fournaise.



120

La frange littorale est concernée par des alluvions anciennes et récentes liées aux ravines de la Rivière de l'Est, de la Rivière des Marsouins et de la rivière des Roches.

Les sols des pentes agricoles sont constitués de coulées de laves altérées sans recouvrement cendreux. Altérées par les précipitations, les planèzes de part et d'autre de la rivière des Marsouins sont chargées en vertisols avec des affleurements caillouteux. Ces sols ont de bonnes qualités agronomiques.

Au dessus de la route Hubert Delisle jusqu'à la cote 500 mètres on trouve au Sud de la commune des sols faiblement ferrallitiques andiques peu contraignant mais correspondant à la limite haute de la canne.

Dans les hauts de Saint-Benoît les sols sont peu évolués. Ils correspondent à des coulées de laves peu altérées.

### 1.1.3. UN RELIEF ACCIDENTE

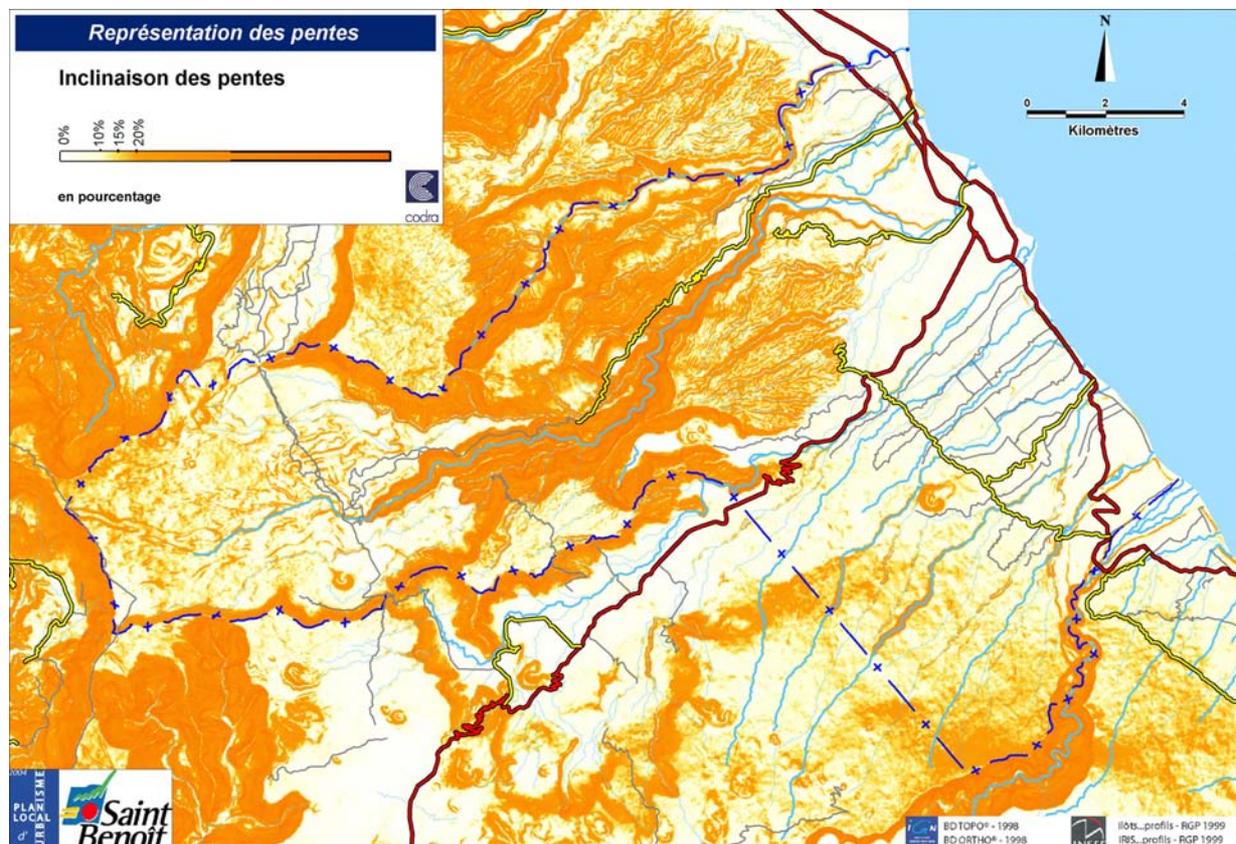
#### LES UNITES PHYSIQUES DU TERRITOIRE

La topographie inclinée vers le Nord Est est entaillée de nombreuses ravines qui drainent le bassin versant de la Plaine des Palmistes et de Saint-Benoît.

Deux ravines délimitent le territoire communal. Au Nord, la rivière des Roches et ses affluents traversant les massifs du piton Papangue et du Grand Battoir. Au Sud, la rivière de l'Est et sa ravine vertigineuse marquent la limite du territoire communal.

La rivière des Marsouins entaille fortement le territoire et sépare le centre-ville en deux parties.

121

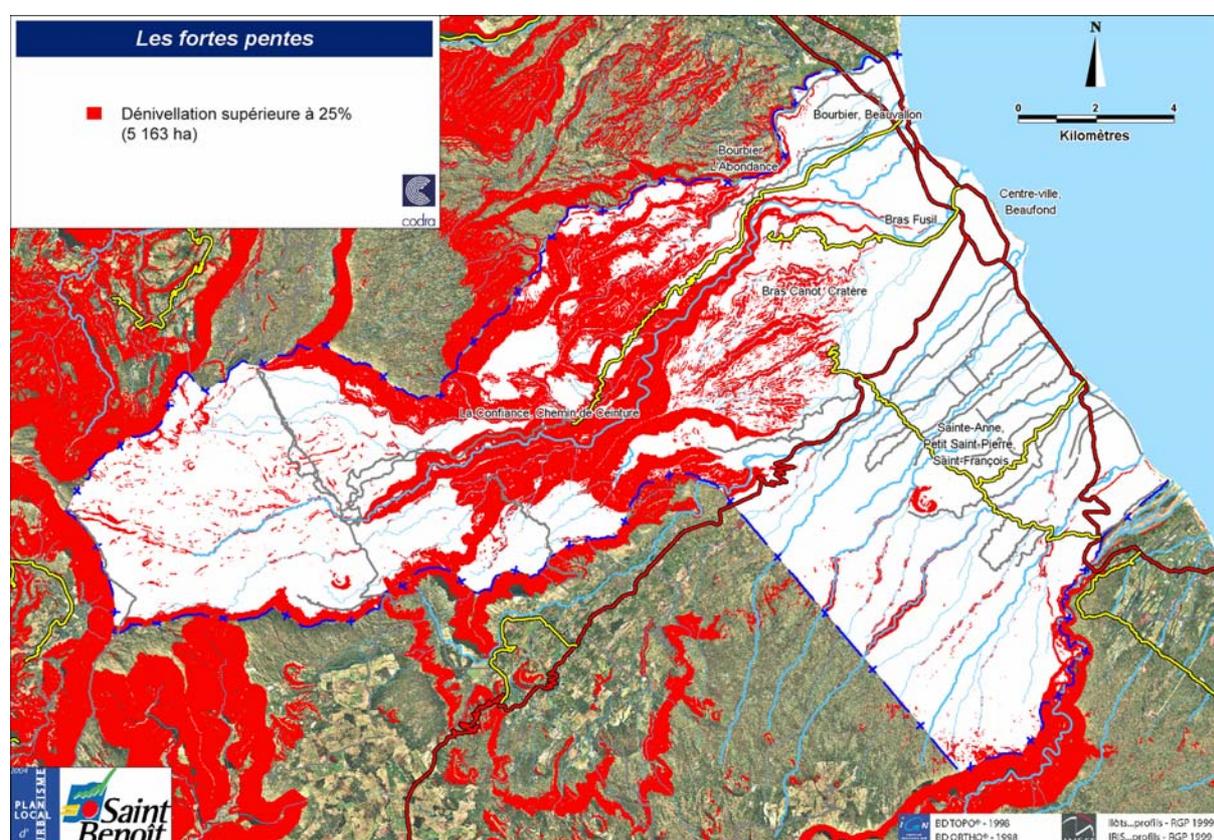


## LES PENTES

Dans le cadre de cette analyse, les parties du territoire dont les pentes excèdent 25% ont été identifiées, considérant qu'au-delà de ce seuil :

- les terrains sont impropres à l'assainissement individuel et nécessitent obligatoirement un réseau collectif coûteux,
- l'implantation d'une construction, bien que techniquement possible, constitue un impact paysager négatif en raison des nécessaires travaux de terrassement et d'exhaussement du sol.

A Saint-Benoît, la superficie des pentes supérieures à 25% représente 5.163 ha hectares, soit plus de 22% du territoire. Il s'agit des différents massifs (Grand Battoir, Cratère, Takamaka...), des abords des principales ravines (Rivière des Marsouins, Takamaka...). Ainsi que d'éléments ponctuels comme le Piton Armand (...).



## 1.2. LES RESSOURCES EN EAU POTABLE

---

L'alimentation en eau potable est un élément fondamental de l'urbanisation. La possibilité de rendre des terrains constructibles dépend prioritairement de ressources disponibles et exploitables. La société d'affermage CISE, est chargée d'exploiter la distribution de l'eau potable sur toute la commune. Elle assure l'entretien des ouvrages, garantit un rendement minimum, réceptionne les travaux neufs et gère la vente de l'eau.

La commune de Saint-Benoît utilise pour sa production d'eau potable divers points de prélèvement. Les ressources en eau potable sont de natures suivantes :

Les ressources d'origine superficielle qui sont :

- Le captage de la ravine des Congres à l'altitude 295 NGR
- Le captage de grand Bras à l'altitude 290 NGR
- Le captage de Bras Foucquet à l'altitude 240 NGR
- Le captage Batardeau à l'altitude 330 NGR
- Le captage Vallée à l'altitude 428 NGR
- Le captage Genets à l'altitude 390 NGR

Les ressources d'origine souterraine suivantes :

- La station de pompage de Bras Canot
- La station de pompage Leconardel
- La station de pompage Petit Saint Pierre
- La source Toinette.

Trois forages ont récemment été mis en service :

- Le forage Harmonie (bénéficie d'une protection instaurée par arrêté préfectoral)
- Le forage Bourbier les Hauts
- Le forage Chemin Sévère (bénéficie d'une protection instaurée par arrêté préfectoral)

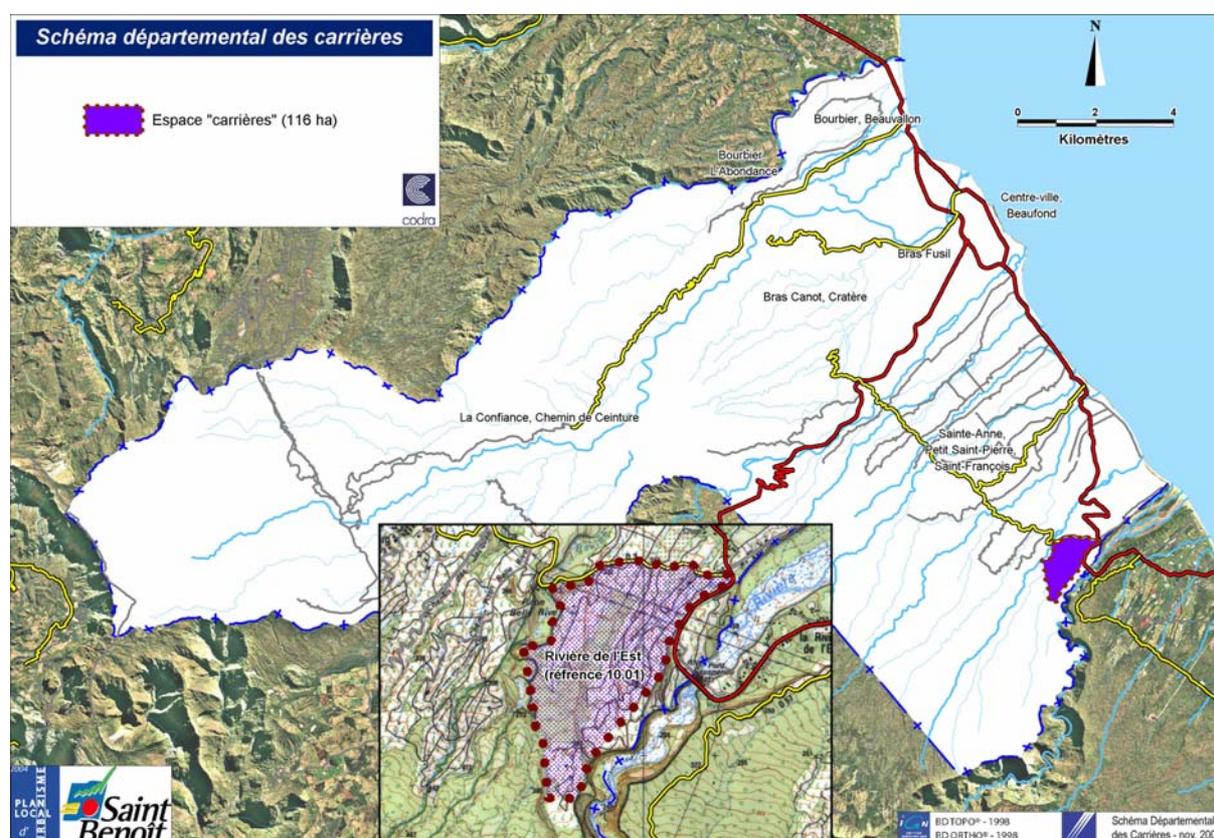
## 1.3. LA RICHESSE DU SOL ET DES ELEMENTS NATURELS

### 1.3.1. LES ESPACES DE CARRIERES

L'exploitation des matériaux des carrières constitue un enjeu majeur pour l'économie de l'île et la satisfaction des besoins croissants en matériaux pour la réalisation de la politique des collectivités en matière de logements et d'infrastructure.

Les carrières sont soumises à la législation des installations classées pour la protection de l'environnement en application de la loi n°9303 du 4 janvier 1993 et doivent répondre à un Schéma Départemental des Carrières (SDC).

Ce document a été établi par la commission départementale des carrières et approuvé par arrêté préfectoral du 9 juillet 2001. Il a pour objectif de définir les conditions générales d'implantation des carrières compte tenu de l'intérêt économique national et régional des besoins en matériaux et de la protection de l'environnement.



Il existe sur le territoire communal de Saint-Benoît des ressources en matériaux potentiellement exploitables. Il s'agit de l' « espace carrière » de la rivière de l'Est (alluvions et andains).

Compte tenu de la localisation de cet espace à proximité du bourg des Orangers / les Chicots, il conviendra de définir les conditions éventuelles d'exploitation des ressources.

### **1.3.2. LES ENERGIES RENOUVELABLES**

La production d'énergie a deux origines essentielles à la Réunion : thermique et hydroélectrique. Toutefois, face à la consommation croissante et l'épuisement de certaines ressources, il est impératif de développer des énergies alternatives.

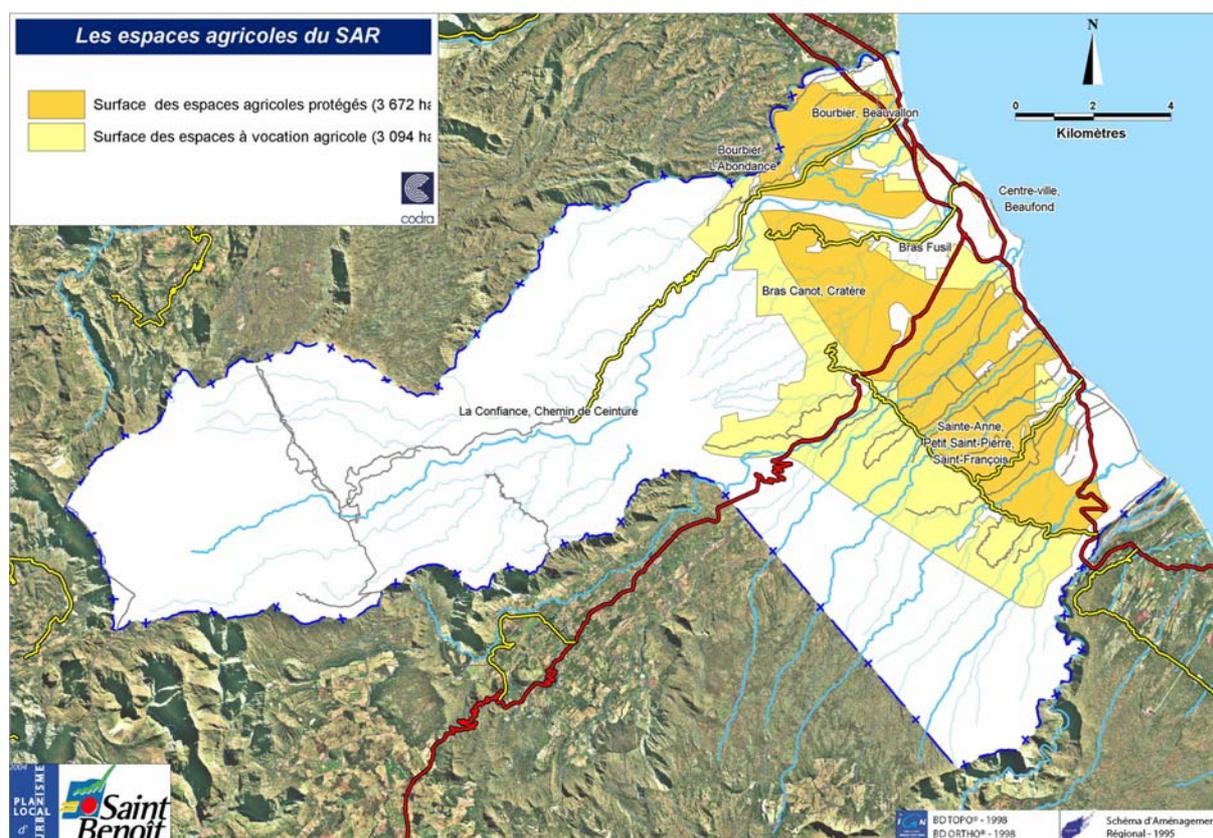
Les énergies renouvelables constituent des sources qui sont continuellement remplacées. Il s'agit essentiellement du soleil, du vent, de l'eau et du bois. A la Réunion, ces sources bien que particulièrement présentes, ne sont pas encore parfaitement exploitées. Par conséquent, compte tenu de la volonté régionale d'être autonome sur le plan énergétique d'ici 2025, il est nécessaire de développer des productions alternatives avec l'apparition de systèmes photovoltaïques et l'énergie solaire, particulièrement adaptés aux sites difficiles d'accès.

## 1.4. LES ESPACES AGRICOLES

### 1.4.1. LES PRESCRIPTIONS DU SAR

Le SAR distingue deux catégories d'espaces agricoles à préserver et à mettre en valeur :

- les espaces à vocation agricole,
- les espaces agricoles de protection forte.



126

#### LES ESPACES A VOCATION AGRICOLE

A Saint-Benoît, ces espaces sont localisés sur plusieurs sites, qui ne sont d'ailleurs pas uniquement dans les hauts. Ils couvrent une superficie totale estimée à 3.094 hectares

Il s'agit d'un potentiel agro économique souvent original à valeur de terroir. Ce sont des territoires dont la vocation agricole reste dominante mais dont la valeur agronomique est moindre (présence de

contraintes plus ou moins fortes qui rendent plus difficile leur mise en valeur : affleurements rocheux, pente parfois importante, etc.).

Ces espaces sont appelés à se diversifier sous l'influence du développement de la pluriactivité. Cette diversification doit se faire en complément de l'activité agricole et ne doit pas devenir prédominante. Ainsi, en dehors des espaces urbanisés et des extensions autorisées (en continuité avec les constructions existantes), seule est autorisée l'implantation ou l'extension limitée des installations techniques et constructions liées et nécessaires à l'exercice de l'activité agricole sous réserve que la localisation dans ces espaces soit rendue indispensable par des nécessités techniques impératives.

Dans la mesure du possible, l'implantation de bâtiments d'habitation liés à l'exercice de l'activité agricole devrait être réalisée en regroupement dans des hameaux. Des constructions et des aménagements limités, liés à la mise en valeur de ces espaces ruraux en vue de leur fréquentation touristique, peuvent également être réalisés de préférence en zone agglomérée ou en continuité des espaces bâtis existants.

### LES ESPACES AGRICOLES DE PROTECTION FORTE

A Saint-Benoit, ces espaces sont importants puisqu'ils couvrent une superficie totale estimée à 3.672 hectares. Ils sont localisés de façon homogène :

- dans le secteur de Bourbier-Beauvallon au Nord de la rivière des Marsouins,
- au sud de la rivière des Marsouins, entre la route Hubert Delisle (300 m d'altitude) et le littoral

Ces terres sont caractérisées par une valeur agronomique importante. Elles font l'objet de d'investissements de la part des collectivités concernées afin d'améliorer leur productivité (aménagement fonciers notamment). Il convient donc de garantir leur pérennité.

Toute nouvelle urbanisation est strictement interdite à l'exception de l'implantation ou l'extension limitée des installations techniques liées et nécessaires à l'exercice de l'activité agricole, sous réserve que la localisation dans ces espaces soit rendue indispensable par des nécessités techniques impératives. De plus, tout changement d'affectation des sols est interdit afin de garantir le caractère intangible de ces espaces.

## 1.4.2. LA CARTE DES POTENTIALITES CANNIERES

Cette carte a été établie à l'échelle communale, en partenariat avec la DAF et le Comité de Pilotage de la Canne. Elle repose sur un zonage à dire d'experts et transcrit un travail consensuel de l'ensemble des partenaires agricoles. Elle traduit cinq classes de potentialités cannières croissantes.

Ce document localise également de façon précise des espaces de moindre intérêt agricole, avec des sites propices à la réalisation de lotissements d'habitat rural, ainsi que les espaces « mités à densifier ». Ce document est évolutif et nécessite d'être complété.

## 2. LE PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

128

## 2.1. UN MILIEU NATUREL RICHE ET VARIE

---

Depuis la loi n°93-24 du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages, l'élaboration d'un document d'urbanisme doit être l'occasion de prendre en compte à travers un inventaire des paysages naturels et urbains, la variété et la spécificité des espaces perçus, découpés par l'occupation humaine en quartiers, écarts, etc., mais qui demeurent en fait des entités caractéristiques.

L'objet de cette prise en compte plus détaillée qu'auparavant est la préservation du paysage <sup>(3)</sup> au même titre que la protection des zones à risque, des terres agricoles, des sites écologiques et patrimoniaux, des espaces sensibles à la pollution, des espaces économiques, etc..

### 2.1.1. UNE VARIETE EXCEPTIONNELLE DE PAYSAGES

De la rivière des Roches à la rivière de l'Est, Saint-Benoît s'étend sur plus de vingt kilomètres au long du littoral. Dans les « Hauts », la commune comprend le plateau de Bébour à l'Est à la limite du Mazerin et s'étend jusqu'au pied du rempart de la Plaine des Palmistes.

Les paysages qui composent l'identité paysagère bénédictine s'appréhendent au travers de diverses thématiques qui façonnent l'espace avec le temps. Les principaux agents de création du paysage sont :

- le milieu naturel, influencé par le climat (cette région a la réputation d'être la plus arrosée de l'île) ;
- la culture locale, son passé et son histoire ;
- l'environnement socio-économique .

Il est difficile d'isoler une thématique tant les interactions sont fortes et entraînent des conséquences en cascade.

La morphologie et l'organisation de la commune sont principalement rurales. Seul le chef lieu se démarque de l'empreinte de l'arrière pays. Le phénomène remonte à une vingtaine d'année, lors du développement des services de la sous-préfecture et des administrations. L'organisation séculaire du centre-ville autour des activités sucrières a éclaté et des extensions périphériques souvent peu structurées marquent les différents épisodes de l'aménagement par leur caractéristique propre à chaque acquis.

---

<sup>(3)</sup> « Préserver signifie qu'il existe une menace ou au moins un risque. L'extension d'une agglomération, la création ou reprise d'une route, l'aménagement d'un site naturel » B. FOLLEA : Etude de sites et paysages littoraux - DDE Décembre 1991.

Le paysage rural sur le territoire de Saint-Benoît est caractérisé par l'influence prépondérante du milieu naturel avec :

- une géomorphologie mouvementée liée aux écoulements des laves du Piton des Neiges des phases les plus tardives, V et VI particulièrement,
- une hydrographie structurante, coupant profondément les paysages, par la création de ravines encaissées, de zones d'effondrement, de plaines alluviales, et guidant les aménagements par la prise en compte des zones inondables ou des risques de mouvement de terrain,
- un patrimoine naturel exceptionnel composé de faune et de flore rarissimes dans les massifs boisés des « Hauts » ; et sur les pentes agricoles couvertes de cultures de cannes offrant une vision si agréable que cette partie de l'île est appelée le « **Beau Pays** »,
- un paysage urbain, morcelé, est implanté principalement sur la zone littorale. Quelques bourgs se sont développés sur la fracture entre les zones de cultures de cannes agricoles et les « Hauts ».

Il en résulte, avec la diversité des reliefs, des micros climats et des différents types de végétation, un territoire possédant **une variété exceptionnelle de paysages**.

Le classement par grande entité qui définit des unités géomorphologiques bien précises, des ensembles écologiques particuliers, des organisations anthropiques avec des modes d'occupation des sols spécifiques font distinguer une multitude d'entités paysagères distinctes aux limites marquées, certaines ne couvrant que de petits espaces, mais ne permettant pas une utilisation synthétique et une représentation graphique adaptée pour une utilisation rationnelle. Aussi il a été admis de classer les paysages en grandes familles, avec quelques points particuliers.

130

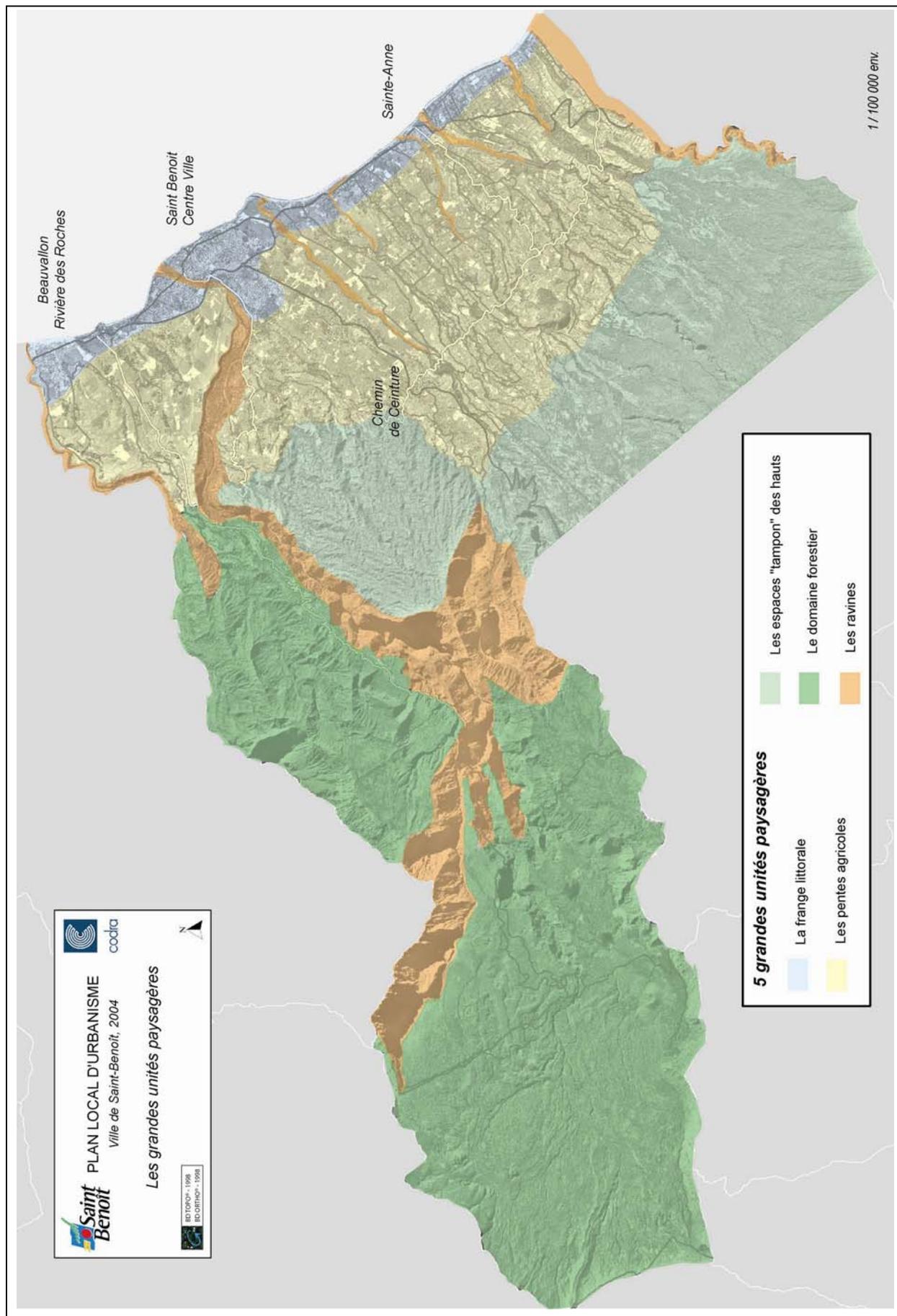
Le territoire de Saint-Benoît se remarque particulièrement par trois entités principales :

- Le paysage littoral de la côte Est
- Le paysage de cannes, sur les pentes agricoles
- Le paysage du domaine forestier

Puis viennent s'adjoindre des paysages remarquables, à échelle plus réduite ou d'accès plus difficile :

- Les paysages des ravines
- Le paysage des Hauts

Il est à noter que l'urbanisation n'est pas très importante (rapport à l'étendue du territoire communal) et l'on ne déplore pas trop de zone de mitage sur l'ensemble du territoire. Les paysages de ville sont principalement circonscrits à la frange littorale, excepté quelques bourgs qui se sont développés sur la fracture entre les zones de culture de cannes agricoles et les « Hauts ».




**PLAN LOCAL D'URBANISME**  
 Ville de Saint-Benoît, 2004  
 Les grandes unités paysagères  


HISTORIQUE - 1998  
 ED. ORTHO - 1998

**5 grandes unités paysagères**

-  La frange littorale
-  Les pentes agricoles
-  Les espaces "tampon" des hauts
-  Le domaine forestier
-  Les ravines

## I. LE PAYSAGE DE LA ZONE LITTORALE

### **Le paysage naturel**

Le littoral bénédictin est constitué d'une longue frange littorale formée de cordons de galets avec une arrière plage souvent marécageuse.

Cette frange est coupée par quelques accidents :

- **L'embouchure de la Rivière des Roches,**

Sur la plaine alluviale une base de loisir est implantée, avec des éléments intéressants, le site est déjà fortement aménagé. Ici tradition et modernité se côtoient sans heurt.

- **La rivière des Marsouins**

Le paysage naturel en ville et de ses quartiers périphériques est fortement marqué par la présence de la Rivière des Marsouins, élément naturel remarquable. Cette rivière constitue une coulée verte au milieu du tissu urbain. Elle permettra de créer des liaisons d'une part entre les hauts du territoire avec la frange littorale et d'autre part entre les équipements et les espaces de détente et de loisirs de la ville, et créera ainsi une coupure d'urbanisation.

- **La rivière de l'Est**

Cette rivière est la frontière naturelle avec la commune voisine, son estuaire est difficile d'accès, profondément encaissé entre deux remparts subverticaux. On ne peut la franchir qu'en amont au niveau de l'îlet aux orangers, jusqu'à ces dernières années par un pont suspendu. A proximité pousse un banian de taille exceptionnelle.

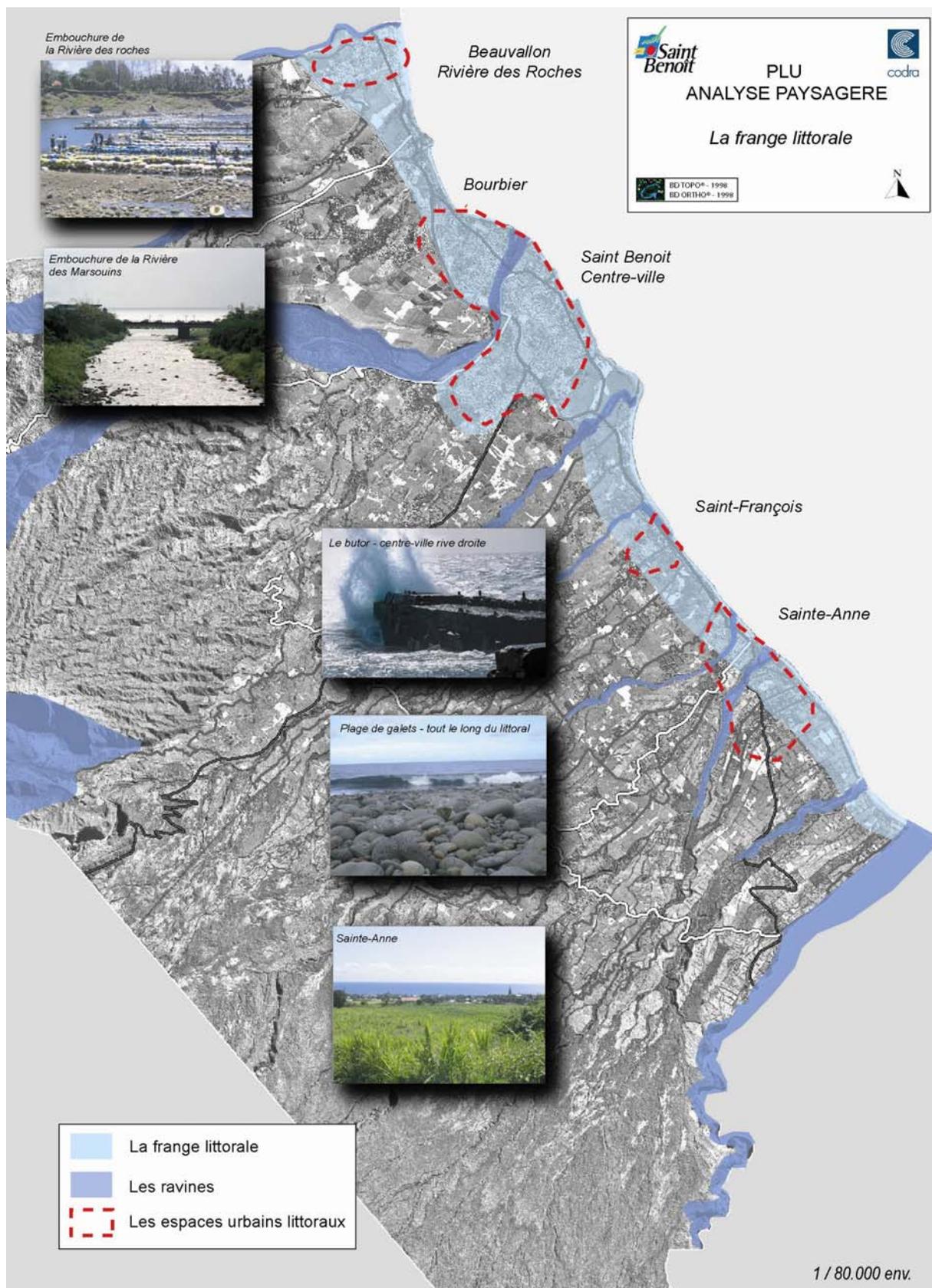
- **Les ravines secondaires**

Souvent proches des bourgs, elles ont leur embouchure plus ou moins obstruée par des cordons de galets, ce qui occasionne des zones humides d'eau douce. La végétation s'y développe avec exubérance et offre des lieux propices à la détente et aux aménagements de loisirs. La plupart de ces ravines ont déjà reçu des équipements de loisir, qui attirent en fin de semaine une population nombreuse qui ne peut profiter de la mer que sur ces espaces restreints. Chaque bourg a des projets en cours d'instruction pour l'amélioration de ces sites.

- **La pointe de Bourbier,**

C'est le seul élément émergeant de la côte où les vagues de l'océan se brisent sur le basalte. Des équipements routiers et un aménagement paysager permettent de profiter pleinement des lieux.

Il est à noter que la frange littorale entre Saint-François et Sainte-Rose est longée par la route nationale et la vision du paysage est largement ouverte sur l'océan, c'est la seule ouverture sur l'océan jusqu'à Saint-Denis.



133

## **Le paysage urbain**

### **Le chef lieu**

La densification du centre-ville a entraîné une forte minéralisation des espaces et par conséquent a provoqué une forte diminution des surfaces plantées. Mais comme les extensions se sont surtout réalisées sous forme d'habitat individuel, la ville a conservé une large place aux espaces libres publics et privés, et ainsi **la tradition réunionnaise en matière de jardin s'est conservée, même dans les quartiers récents.**

### **La conquête du littoral**

A Saint-Benoît l'océan est peu mis en valeur, mais il représente des potentialités pour la ville. Ainsi, les premières restructurations ont commencé. Comme la côte est soumise aux alizés constants et à la houle, la ville s'est bâtie à l'origine en retrait du rivage. Seules deux voies débouchaient sur la grève ou sur les aménagements des marines. Les années récentes ont encore aggravé cette tendance d'abandon de la côte en désaffectant des bâtiments anciens le long de la rivière des Marsouins. Aujourd'hui les enjeux en termes d'image urbaine ont compris son importance et sa mise en valeur est en projet, tout en assurant sa préservation, par des aménagements légers pour des activités ludiques et en améliorant son accessibilité au public.

### **Les Espaces Verts**

La trame verte de la ville vient densifier la couverture végétale naturelle déjà très riche. Dans le périmètre du centre historique, l'essentiel de la végétation décorative et ornementale est dû aux cours d'anciennes demeures coloniales et de petites cases traditionnelles, d'administration ou de cours d'école.

Les espaces verts les plus remarquables sont :

- les jardins de la sous-préfecture,
- les aménagements autour de la mairie,
- les cases avec des jardins privés très fleuris et parfaitement entretenus,
- sur les espaces libres des anciennes usines sucrières ou la présence d'arbres séculaires donnent une atmosphère reposante au lieu.

Les plantations des rues sous forme d'alignement ne sont apparues que très récemment, les plus anciennes datant de l'aménagement des abords du lycée.

### **Les nouveaux quartiers**

- **La ZAC Madeleine** : nouveau quartier en devenir, il sera composé de logements collectifs essentiellement, et d'une zone d'activités (pôle sanitaire). Le projet prévoit la mise en place de nombreux équipements et de lieux de détente pour rééquilibrer les manques actuels : promenade le long de l'intercepteur, plateau de sport, parc de détente de 1,5 ha, doublé ultérieurement.

- **La zone de Bras Fusil** : zone urbaine à vocation pavillonnaire, d'intérêt architectural faible, Bras-Fusil apparaît comme un second pôle urbain peu rattaché au centre ville. Ce quartier nécessite d'être valorisé par :
  1. l'implantation de services et d'équipements,
  2. la reprise du réseau viaire,
  3. une meilleure ouverture sur l'ensemble de la ville.

### **Le tissu industriel**

- **La grande époque du sucre** : quatre usines sucrières entouraient la ville car les riches terres lui conféraient une grande importance agricole et la prospérité régnait sur le territoire communal. La dernière sucrerie est fermée depuis 1995 (usine de Beaufond), mais la distillerie continue ses activités encore aujourd'hui. Les jours de vents une odeur sucrée et douce envahie tous les quartiers de la ville.
- **L'époque moderne** : la ville est commerçante et active, plusieurs zones industrielles sont implantées et régulièrement étendues, principalement dans la zone de Bras-Fusil. Les nouvelles implantations ont pris en compte l'intégration paysagère des lieux.

### **Les principaux bourgs et écarts de la zone littorale**

- **Sainte Anne** : le plus important des écarts de Saint-Benoît avec tous les équipements et services apparaît comme un second pôle urbain à part entière, avec sa mairie annexe. Il n'a subi pour l'instant que des développements de type pavillonnaire. Les projets d'aménagements futurs s'attachent à développer les espaces paysagers de qualité (Bassin Bleu, Ravine Sainte Marguerite) à préserver l'image rurale des voies avec ses maisons créoles et ses jardins fleuris. L'entrée Nord de l'agglomération va connaître d'importants projets dans les années à venir (lycée, gendarmerie, petits collectifs...).
- **Saint François** : hameau plus que bourg, les projets de développement sont très importants sur le chemin du Cap, dans la zone terminale de la planèze. Le piémont très réduit est urbanisé de façon coquette et agréable.
- **Bourbier** : quartier populaire à l'urbanisation peu cohérente. Actuellement des études sont menées car le quartier nécessite d'être valorisé. Les installations « Les marines de Bourbier » qui ont occasionné la création de cet écart pour les employés des marines ont entièrement disparu, emportées par les cyclones.
- **Beauvallon** : écart créé à l'origine à partir du domaine sucrier de Beauvallon, les ruines de ce grand domaine sont au bout d'un chemin en cul de sac.

### **Le cadre de vie**

Malgré la politique engagée depuis de nombreuses années par la municipalité, afin de développer les espaces publics et d'améliorer la qualité architecturale, la ville de Saint-Benoît a encore de nombreux

projets d'aménagements à mettre en œuvre. De plus, à l'image de l'ensemble de l'île, la municipalité doit reprendre le plan de circulation automobile afin de réduire les nuisances dues au fort trafic routier.

Cependant, la ville présente un cadre de vie de bonne qualité, hormis quelques zones d'habitats collectifs, associant la proximité des services et des commerces aux habitations, avec la présence de paysages naturels remarquables. La coulée verte de la rivière des Marsouins pouvant offrir une possibilité de circulations douces sur l'ensemble de la zone agglomérée et d'espaces de détente et de loisirs.

Les écarts, principalement à vocation résidentielle et voués à un développement important, présentent un intérêt indéniable en termes de qualité de cadre de vie. Secteur étendu il offre un panel de paysages divers.

## II. LES PENTES AGRICOLES

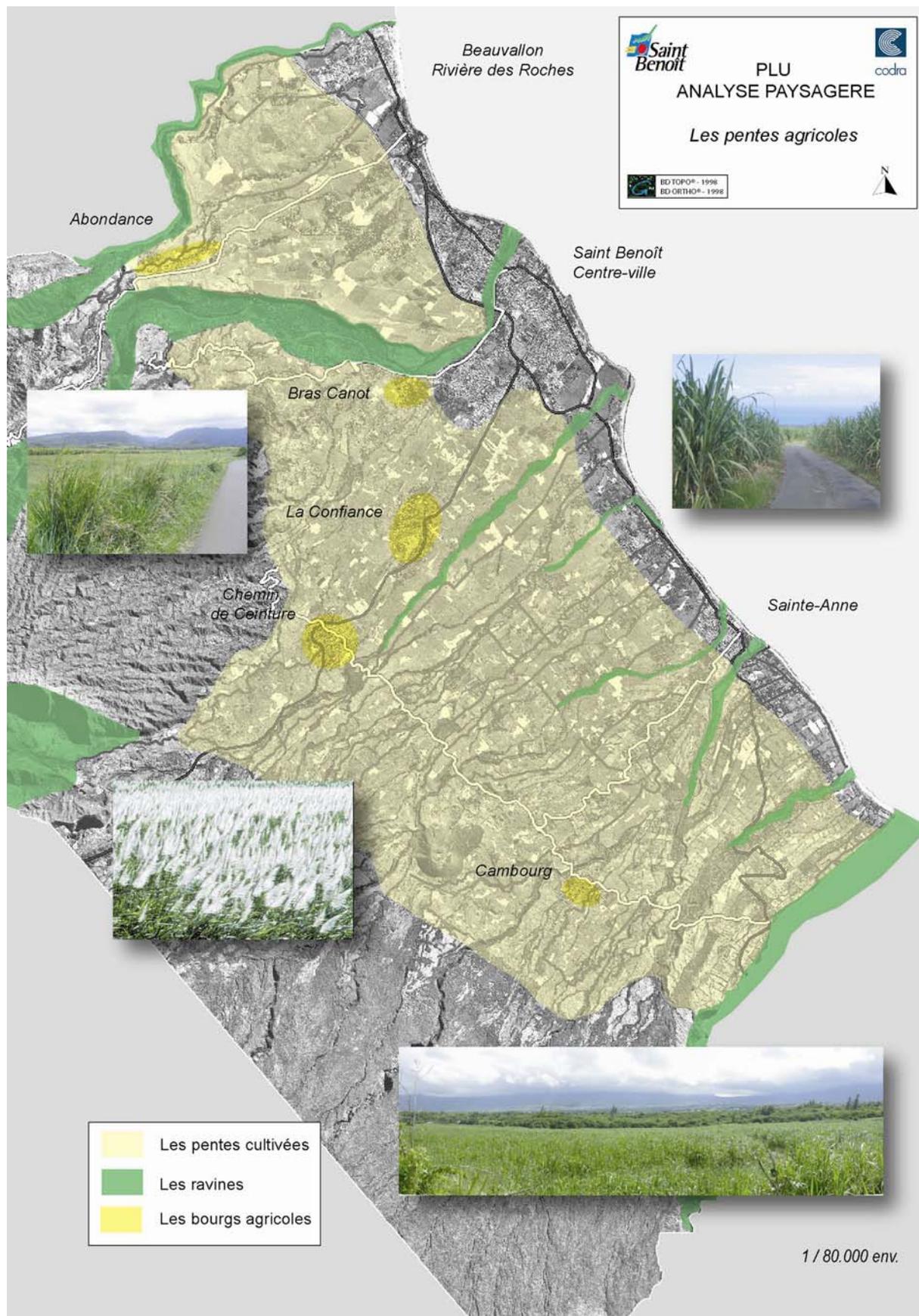
### **Le paysage naturel**

Le climat chaud et tropical est modifié par l'action des Alizés qui favorisent une forte humidité sur les versants orientaux dits « aux vents ». L'alternance des deux saisons est caractéristique avec une saison chaude et humide et une saison plus fraîche. Ces éléments climatiques ont construit le paysage actuel.

Au premier temps de la colonisation ce climat équilibré, classé comme le plus agréable de l'île, a favorisé la mise en place des vergers, principalement des arbres à épices (girofliers, muscadiers) mais les grands cyclones des années 1806 et 1807 (Avalasse) ont conduit à un changement progressif des cultures. Maintenant ces vergers ne sont que des reliques dans les grandes plaines de cannes à sucre.

Cette grande plaine côtière est cultivée jusqu'à l'altitude de 200 m du côté de la rivière des Marsouins, mais sur la zone septentrionale limite de la canne atteint l'altitude de 500 m. Le versant de la montagne se présente comme un immense champ, ou seule la route à quatre voies et quelques lotissements coupent le vert uniforme des plantations. Quelques bouquets de beaux arbres cachent une demeure de maître et les cases des travailleurs agricoles. Cet ensemble constituait la propriété et était appelé en créole « l'habitation » un bel exemple existe encore : le domaine de la Confiance.

136



137

## **Le paysage urbain**

### **Les Bourgs des Hauts**

- **La Confiance** : écart très proche de Saint-Benoît, hormis le domaine de la Confiance, le patrimoine architectural présente peu d'intérêt. Par contre la valeur paysagère des jardins privés de qualité donne un charme et s'intègre à l'environnement naturel.
- **Chemin Ceinture** : construit le long de la route nationale cet écart rural connaît une attractivité et une qualité de vie inférieure à la moyenne. Les nuisances sonores conduisent les riverains de la route à se protéger du bruit par la construction de murs qui empêchent toute intégration paysagère.
- **Abondance, Bras Canot** : écart à l'origine rural ayant un développement rapide de lotissements pavillonnaires. Ces zones apparaissent comme un contre poids mal maîtrisé face aux extensions concertées du chef lieu.

## **Le cadre de vie**

Les qualités de cadre de vie sont très différentes entre ces quartiers anciennement agricoles, mais en général les lieux publics, de faible qualité, ne remplissent pas leur rôle d'échange et de rencontre, leurs adaptations aux nouveaux statuts de quartiers résidentiels sont en cours de réalisation.

## **III. LE PAYSAGE DES RAVINES**

138

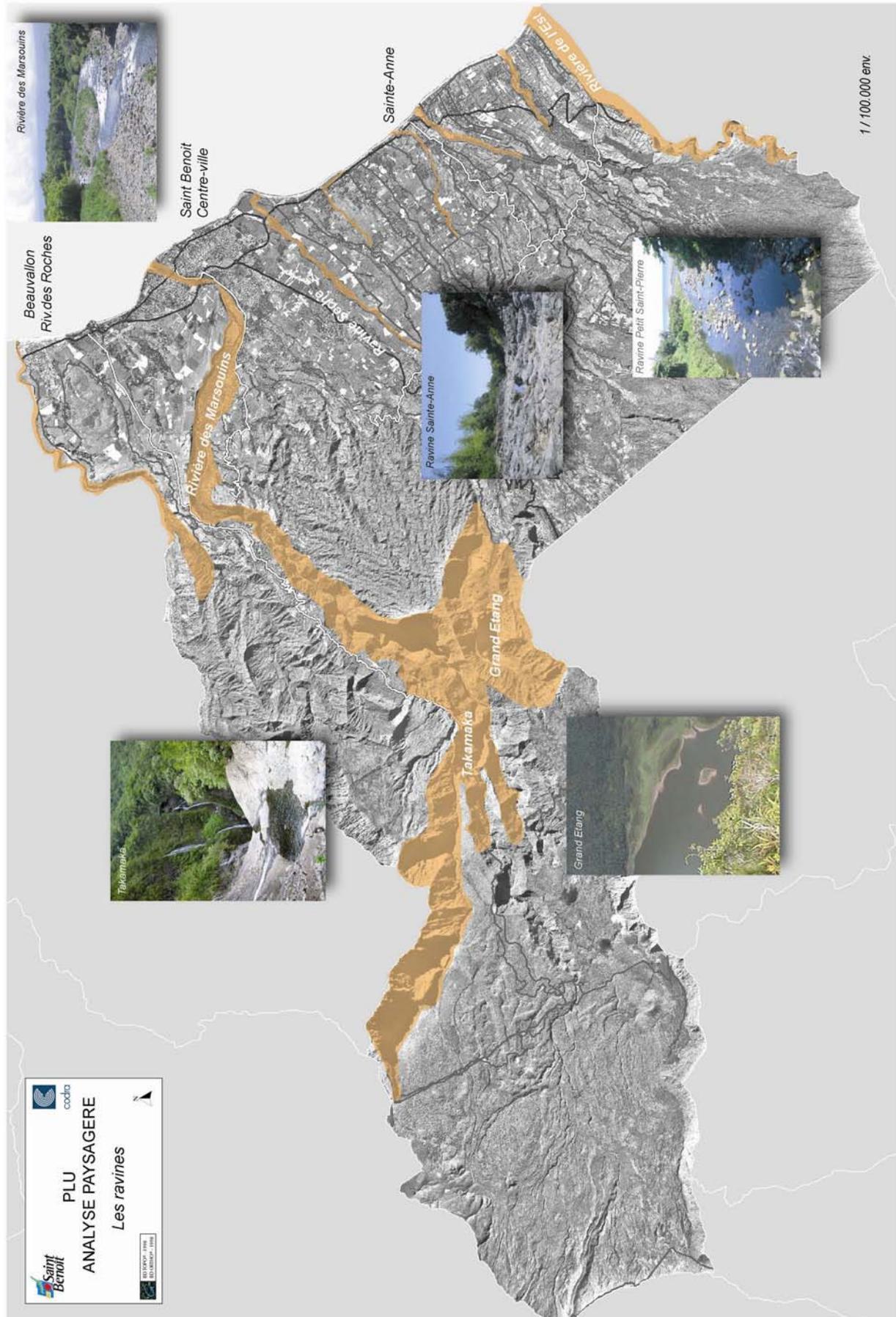
### **Le paysage naturel**

Les Ravines principales sont :

- la rivière des Marsouins,
- la vallée de Takamaka,
- la rivière des Roches,
- le Grand Etang, sa vallée.

Les Ravines secondaires sont :

- la ravine des Orangers,
- la ravine de Petit Saint-Pierre,
- la rivière Sainte-Anne,
- la ravine Saint-François,
- la ravine Sèche.



 **PLU**  
**ANALYSE PAYSAGERE**  
*Les ravines*

 **codra**



PLU N° 1000 - 1000  
DU 01/01/2006 AU 31/12/2010

### La Rivière des Marsouins

La rivière se situe entre le Plateau du Conardel et Bras Canot. Cette vallée est bordée de falaises basaltiques et d'une végétation luxuriante qui lui donne son caractère majestueux. C'est aussi l'un des rares cours d'eau pérennes de l'île de la Réunion.

Au long de son cours, il accueille diverses pratiques :

- dans la zone supérieure, la ravine est particulièrement encaissée et au delà de l'Ilet Bethléem seule la promenade est possible,
- dans la zone intermédiaire sur la plaine alluviale, les vergers et cultures créent un cadre charmant, mais d'accès difficile,
- dans la zone basse et l'estuaire, la population riveraine a investi le cours et a développé de nombreuses pratiques de loisirs : pêche, baignade, pique-niques. La sur-fréquentation de certains de ces lieux entraîne une dégradation de la flore et banalise le paysage, particulièrement le long du secteur urbanisé de Saint-Benoît. Mais l'ensemble de la vallée est classé en aléa fort avec des risques d'inondations de plus de 1.00 m et/ou à régime torrentiel à risques qui limitera toujours l'importance du développement des équipements.

### Takamaka

Ce nom provient d'un arbre que l'on trouve dans la forêt de la région basse de l'île. Takamaka est l'un des sites les plus grandioses de la Réunion, le lieu le plus prestigieux est le bassin des Hirondelles dans la vallée encaissée entre deux parois de 1800 m de hauteur, de plus à partir des chemins de randonnées on peut atteindre de nombreuses cascades et bassins.

Les travaux d'aménagement pour les prises d'eau et pour l'usine (Takamaka 1 et 2) ont préservé au maximum la flore endémique très riche dans cette vallée, et le paysage forestier reprend lentement ses droits, sans invasion de pestes végétales. **C'est l'un des seuls cas de reconstitution de la végétation primaire à la Réunion.**

140

### La rivière des Roches

La Rivière des Roches ne ressemble pas aux autres ravines de l'île, son cours d'eau est plus tranquille, et y coule une masse d'eau volumineuse. Sur le cours d'eau de nombreux bassins et cascades sont des lieux de promenades prisés, les plus connus sont :

- le Bassin la Paix,
- le Bassin la Mer.

La vallée est encaissée et les remparts ont conservé une végétation intacte.

### La vallée de Grand Etang

La formation de l'étang de la Ravine de Grand Etang est due à une curiosité géologique. A l'issue des grands encaissements de la vallée de Grand Etang, il se créa un complexe de cônelets formés de monticules de scories qui occasionnèrent l'obstruction du cours supérieur de la Ravine. L'accumulation de ces sédiments assurera finalement la formation du grand étang que l'on peut admirer en saison des pluies lorsque le niveau est au plus haut.

## **Paysage urbain**

### **Evolution des ravines auprès des villes**

La pression foncière modifie profondément l'aspect des ravines dans les zones urbanisées, causant une altération définitive du paysage.

Pendant de longues années des habitations ont été construites au plus près du lit majeur, voire même dans le lit majeur avec comme corollaire la destruction de la végétation naturelle. Ceci entraîne la déstabilisation des berges et augmente les risques d'éboulement.

Un nouveau phénomène se développe maintenant, le fait d'urbaniser de grandes surfaces amène des concentrations d'eau à évacuer très vite lors des pluies cycloniques et les ravines se transforment en canaux d'évacuation ou en intercepteur de crues, avec des berges entièrement bétonnées.

Il serait souhaitable que les bords des ravines soient systématiquement protégés avec des aménagements en recul par rapport au lit majeur. Ces espaces devraient être fortement plantés de végétaux endémiques ou indigènes et des circulations douces pourraient être aménagées lorsque les pentes le permettent.

### **Les bourgs**

- **Ilet Bethléem** : c'est l'un des rares lieux habités des ravines. Sa création est due à la richesse du sol et à la clémence du climat.

141

## **Cadre de vie**

L'urbanisation a peu proliféré dans les ravines car leur lit est soumis aux risques d'inondations. Hormis les ravines à proximité des zones urbaines, la qualité paysagère est exceptionnelle et leur valeur patrimoniale remarquable. Ces espaces boisés présentent des paysages naturels d'une grande beauté pouvant être mis en valeur dans le respect de leur protection, pour être aménagé en site touristique ou en espace de détente.

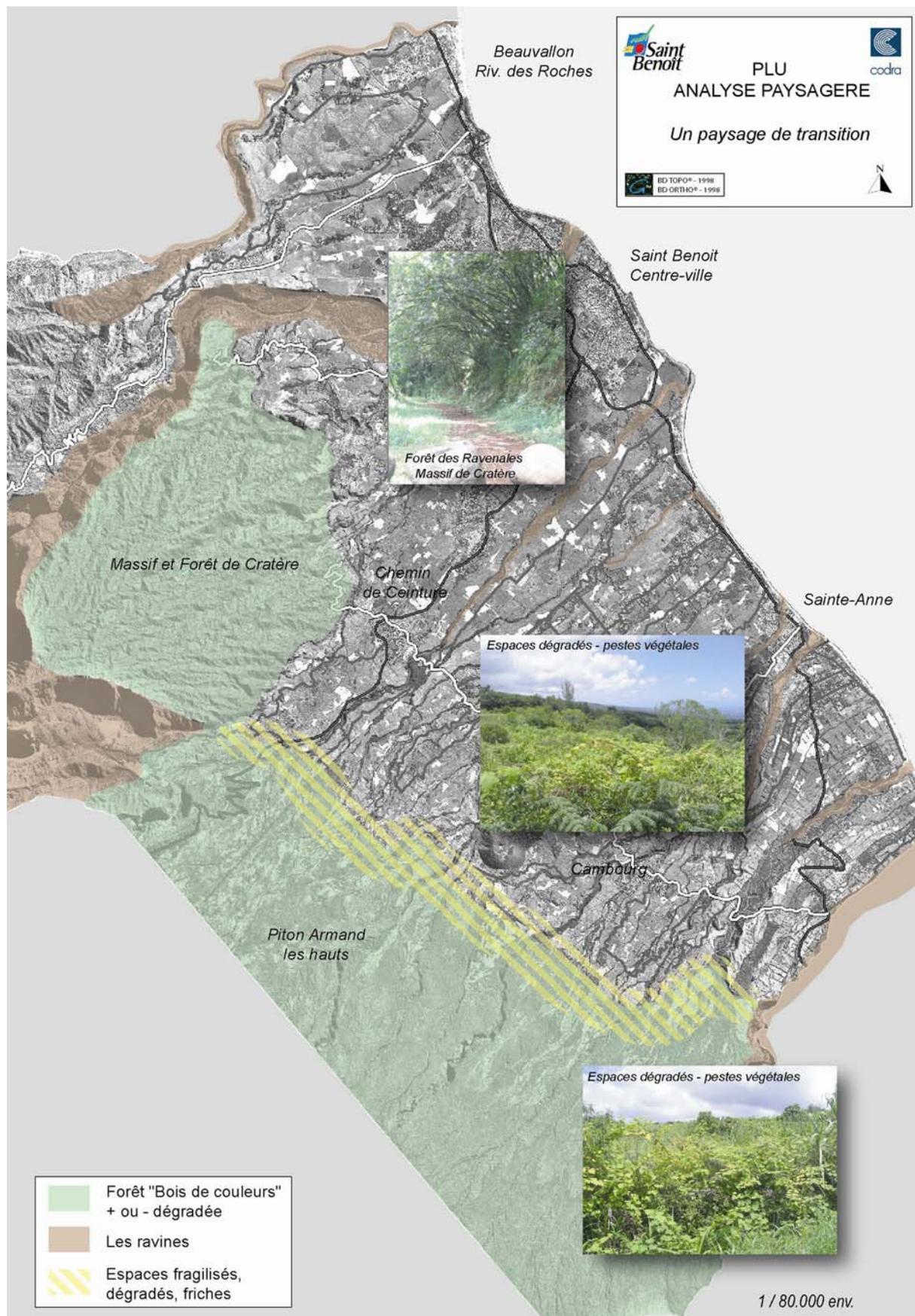
## **IV. LES PAYSAGES DES HAUTS**

### **Paysage naturel**

Au delà des pentes agricoles, avec ses paysages de cannes, commence la zone dite des Hauts. Elle développe une frontière de façon régulière sur toute la commune à l'altitude de 500 m environ dans la partie la plus septentrionale pour s'étendre régulièrement et descendre à la cote 200 au long de la Rivière des Marsouins.

L'environnement naturel donne la valeur paysagère de ce secteur particulièrement rural, c'est une zone tampon entre les zones agricoles denses de grandes cultures et le domaine forestier. La vue

panoramique sur le littoral permet une large découverte de l'horizon, et en complémentarité les paysages agricoles viennent renforcer la qualité paysagère du secteur.



143

Les principaux massifs forestiers, formés de forêts dits de « bois de couleurs » sont :

- le massif du Cratère,
- la forêt départementale du Cratère,
- l'ensemble des hauts classé sous le nom de domaine forestier.

La plupart de ces lieux bénéficie de protections fortes et sont classés en ZNIEFF de type I ou de type II (cf. chapitre suivant).

Le Département mène une politique active de protection sur les Espaces Naturels Sensibles, de nombreux sites sont retenus pour être classés en E.N.S. La vocation de ces lieux, particulièrement riche en variétés botaniques endémiques, est double, alliant protection du milieu naturel et l'ouverture au public, principalement à but pédagogique. La première opération d'ouverture au public est en cours sur le site de Sainte-Marguerite.

Les paysages se composent de forêts dites de « Bois de couleurs » :

- Bois de couleurs des bas ; formation de forêt mégatherme hydrophile, la pluviométrie y est très importante,
- Bois de couleurs des hauts : formation de forêts mésotherme hygrophile d'altitude,
- La transition se fait progressivement et présente des associations spécifiques très complexes au niveau botanique et écologique.

Les formations naturelles ont été plus ou moins « attaquées » et remplacées par des faunes secondaires et des friches post-culturelles. Ce phénomène est du à l'extension des terres agricoles. Des opérations d'essartage mal maîtrisées ont provoqué des désordres importants en facilitant l'invasion d'espèces exotiques et de pestes végétales.

144

Entre ces types de végétation, totalement protégés et totalement dégradés existent tous les intermédiaires au sein desquels il est difficile de définir un type précis. Nous pouvons repérer notamment :

- les forêts naturelles intactes faiblement dégradées,
- des zones particulièrement dégradées,
  - *des fourrés secondaires à goyaviers,*
  - *des friches,*
  - *des cultures et vergers et milieux fortement anthropisés.*

### **Le paysage urbain**

Dans cette zone de cultures les regroupements importants de maisons et la création de centres urbains sont rares. L'habitat est diffus, en général situé au milieu des parcelles de cultures. Si la valeur architecturale est souvent médiocre, la qualité des plantations contiguës à la maison est toujours soignée et souvent remarquable par la diversité des variétés et couleurs présentes

## **Cadre de vie**

Les modalités de cadre de vie sont très différentes du reste de la commune. Bien qu'implantés dans un paysage grandiose, ces écarts ruraux diffus sont restés loin du confort moderne. Ces zones ne procurent qu'un faible attrait malgré la qualité de l'environnement.

## **V -LE DOMAINE FORESTIER**

### **Paysage naturel**

Le domaine forestier qui relève pour l'essentiel du domaine départemento-domanial est géré par l'ONF (pour 9.234 ha). Il s'étend sur tous les hauts du territoire communal et fait partie d'un ensemble peu fragmenté qui s'étend sur les hauts de plusieurs communes et va jusqu'au Piton des Neiges, cet ensemble majeur comprend :

- Le massif du Centre (Grand Etang, ...),
- Takamaka,
- La forêt de Bébour,
- Le massif du Mazerin,
- La Forêt Piton Papangue.

C'est le plus vaste ensemble de forêt tropicale humide de haute altitude, très riche en espèce et faciès divers. En effet, presque tous les milieux originaux de la végétation réunionnaise y sont présents. Les étages de branles et de pelouses altimontaises sont rares et limités à des zones exiguës, par contre, l'ensemble des lieux est fortement représenté par :

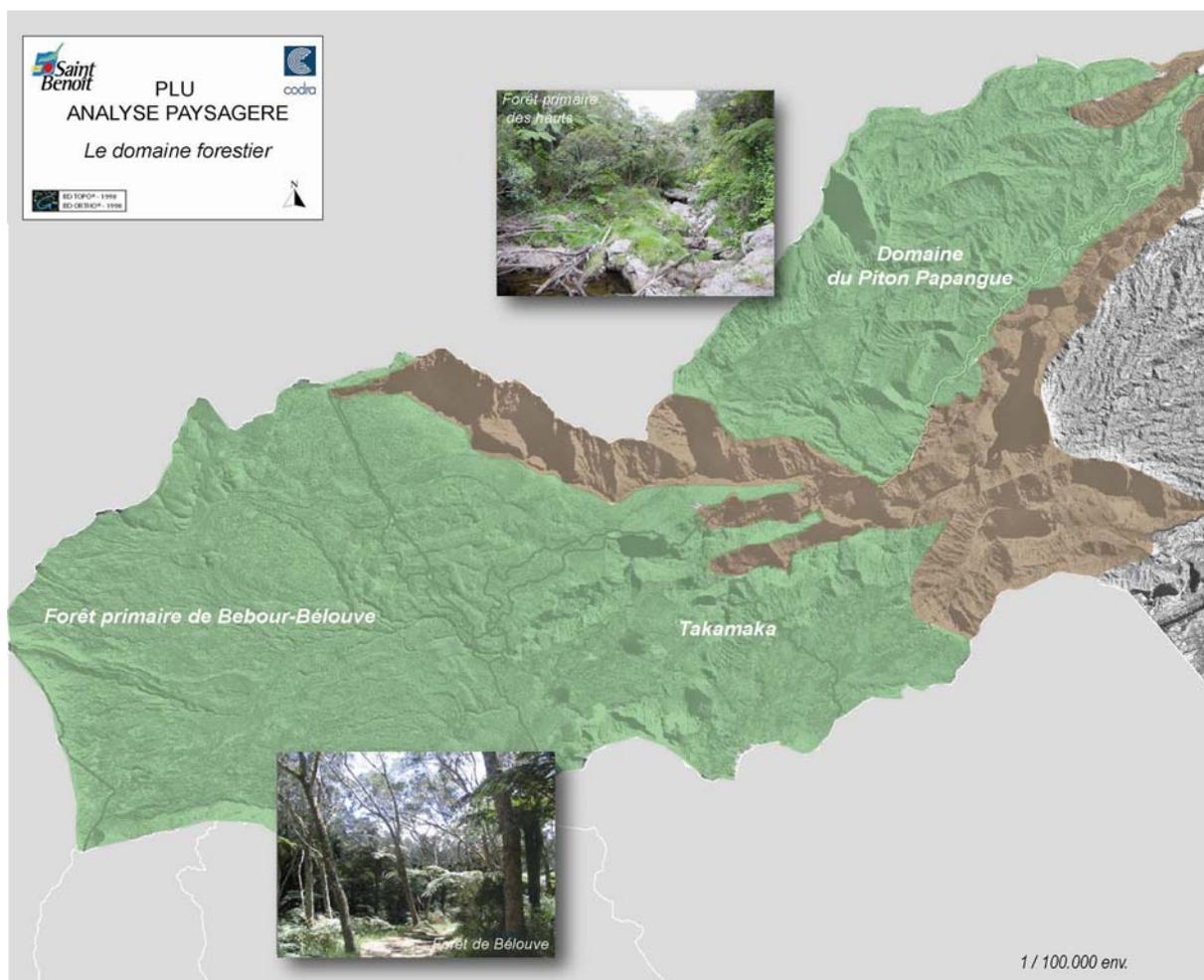
- des forêts tropicales indigènes d'altitude, avec fourrés à *pandanus*,
- tamarinaies,
- zone d'avoune.

Dans ces espaces de qualité exceptionnelle seule une partie des zones a été inventoriée et classée en ZNIEFF, certains espaces n'ont pas été étudiés notamment pour des problèmes d'accessibilité et d'absence de menaces sur l'environnement.

### **La fragilité des forêts humides naturelles**

Un milieu naturel a un écosystème bien spécifique dans lequel un équilibre s'est instauré entre les différentes espèces.

Les perturbations ne se mesurent pas en quantités de surfaces concernées, mais en qualité des éléments perturbés. En effet la lumière naturelle filtrée par les strates supérieures de la végétation, l'hygrométrie et la qualité de l'air sont des facteurs d'équilibre ou de déséquilibre de l'écosystème. Leurs perturbations entraînent des modifications dans les échanges du milieu. Les forêts humides des hauts non altérés par l'intervention humaine forment la dernière trace de l'état de l'île avant sa colonisation. Ce secteur appartient à part entière au patrimoine de l'île.



146

### Cadre de vie

L'homogénéité visuelle suscitée par ce couvert forestier uniforme est d'une grande qualité et accentue la majesté des montagnes. Toute atteinte à cette unité sera immédiatement perceptible dans le paysage.

Seule la mise en place d'équipements touristiques légers pour la découverte des lieux ne saurait y être tolérée :

- chemins de randonnées et leur balisage,
- aires de pique nique,
- kiosques de construction légère.

### 2.1.2. LES ZNIEFF

La Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique (ZNIEFF) est un inventaire qui localise, cartographie et identifie les zones naturelles présentant un intérêt écologique, floristique et faunistique, dont l'intérêt repose soit sur l'équilibre et la richesse de l'écosystème, soit sur la présence d'espèces de plantes ou d'animaux rares et menacés. Il s'agit simplement d'un inventaire, réalisé par des

scientifiques, ne présentant aucun caractère d'opposabilité réglementaire, ni même de valeur juridique. Il existe deux types de ZNIEFF.

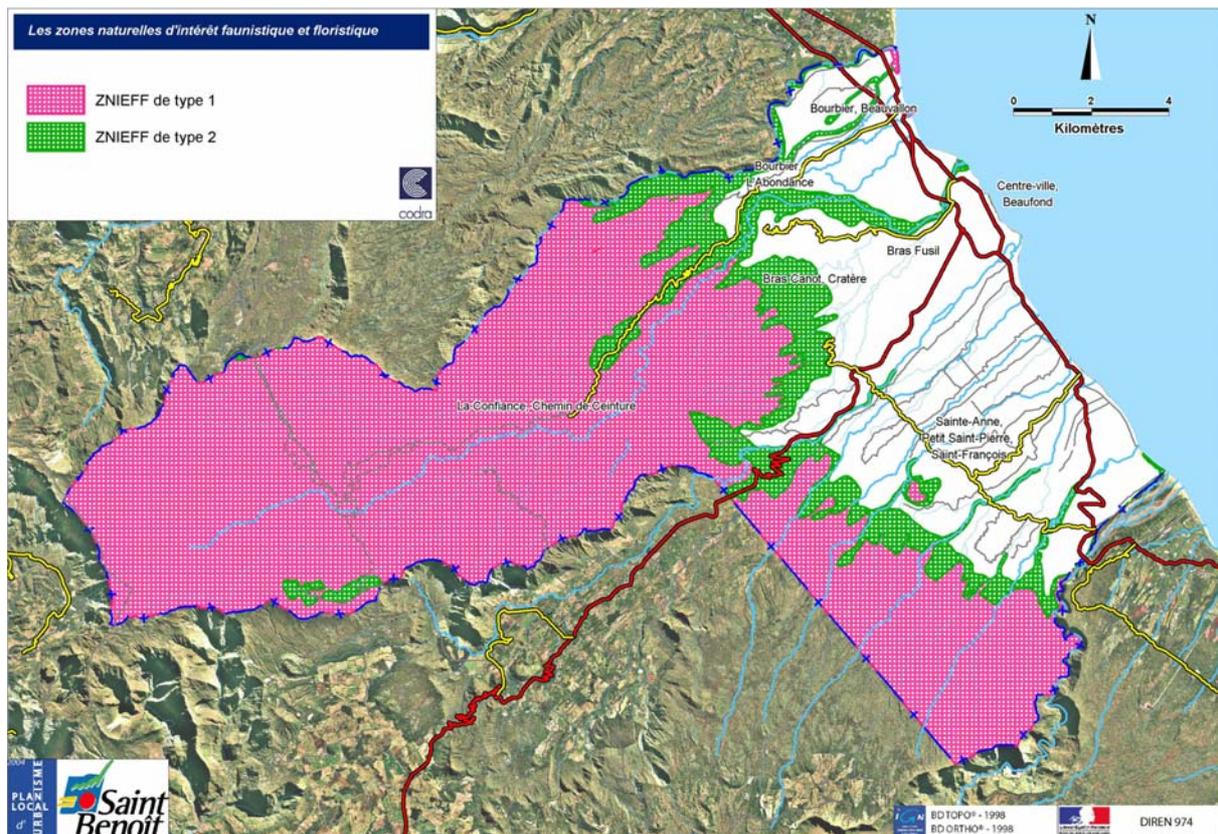
- la ZNIEFF de type I est un territoire correspondant à une ou plusieurs unités écologiques homogènes. Elle abrite au moins une espèce ou un habitat caractéristique, remarquable ou rare, justifiant d'une valeur patrimoniale plus élevée que celle du milieu environnant.
- La ZNIEFF de type II couvre des zones partiellement riches sur le plan écologique, milieu naturel formant un ou plusieurs grands ensembles possédant une cohésion élevée et entretenant de fortes relations entre eux. Ces zones se distinguent de la moyenne du territoire régional environnant par leur contenu patrimonial plus riche et leur degré d'artificialisation plus faible.

Chaque ZNIEFF fait l'objet d'une fiche qui comporte :

- le contour de la zone,
- les caractéristiques géographiques et administratives,
- le descriptif sommaire du milieu naturel concerné,
- la liste des espèces animales et végétales présentes.

Le classement ZNIEFF d'une zone ne lui confère aucune protection réglementaire. Par contre, la nécessité de consulter l'inventaire ZNIEFF lors de l'élaboration de tout projet est rappelée dans la circulaire n°91-71 du 14 mai 1991 du ministre de l'Environnement.

147



## LES ZNIEFF DE TYPE I

Sur le territoire de la commune de Saint-Benoît, **vingt ZNIEFF** de type I ont été délimitées :

- Grand Etang (0001)
- Plaine des Salazes (0002)
- Forêt de Bébour (0006)
- Ilet Patience (0007)
- Réserve biologique domaniale du Mazerin (0012)
- Forêt de Cratère (0012)
- Forêt de Villeneuve, rempart rive gauche aval de la rivière des Marsouins (0017)
- Mornes de l'Etang (0018)
- Ravine sèche – l'Echo (0020)
- Takamaka, Hauts de la Rivière des Marsouins (0022)
- Plaine des Palmistes (0047)
- Hauts de Sainte-Anne – Hauts de Cambourg (0071)
- Forêt domaniale du Piton Papangue (0112)
- Camp de Marseille - Ilet Mathurin (0113)
- Haute Vallée de la Rivière des Roches (0114)
- Piton Armand (0115)
- Rivière de l'Est (0117)
- Cours de la Rivière des roches et du Bras Panon (0193)
- Cours de la rivière des Marsouins (0194)
- Marine de Saint-Benoît (0048-0000)

148

## LES ZNIEFF DE TYPE II

Une seule a fait l'objet d'un inventaire sur le territoire communal :

- les Hauts de Saint-Benoît font partie de la ZNIEFF 0001 dite des « Hauts de la Réunion » qui concerne la quasi-totalité des communes de l'île,

Si la ZNIEFF de type I couvre des territoires constituant des entités environnementales remarquables, la délimitation des ZNIEFF de types II semble plus approximative. En effet, l'étendue de leur périmètre recouvrant des secteurs fragilisés par une importante présence humaine, concerne des sites dont la valeur scientifique mérite une justification technique de la part de ceux qui l'instituent.

## 2.2. LES ESPACES PUBLICS PROTEGES

### 2.2.1. LE DOMAINE PUBLIC MARITIME

L'article L.156-2 du code de l'urbanisme relatif au littoral dans les départements d'outre-mer, prévoit une bande littorale comprise entre rivage de la mer et la limite supérieure de la réserve domaniale dite des cinquante pas géométriques définie à l'article L.86 du code du Domaine de l'Etat. A défaut de délimitation ou lorsque la réserve domaniale n'a pas été instituée, cette bande présente une largeur de 81,20 mètres à compter de la limite haute du rivage.

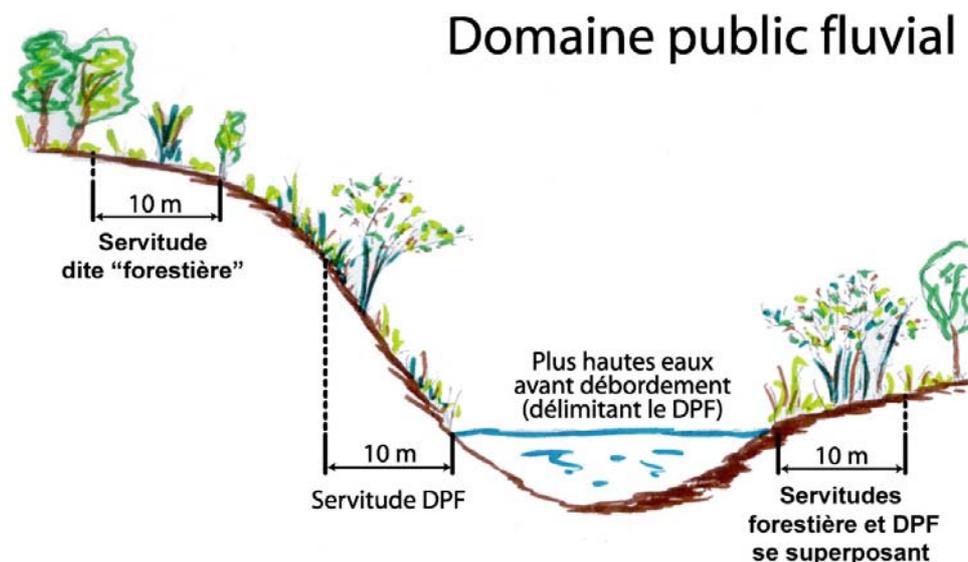
En dehors des espaces urbanisés, les terrains situés dans la bande littorale définie à l'alinéa précédent sont réservés aux installations nécessaires à des services publics, à des activités économiques ou à des équipements collectifs, lorsqu'ils sont liés à l'usage de la mer. Ces installations organisent ou préservent l'accès et la libre circulation le long du rivage.

### 2.2.2. LE DOMAINE PUBLIC FLUVIAL

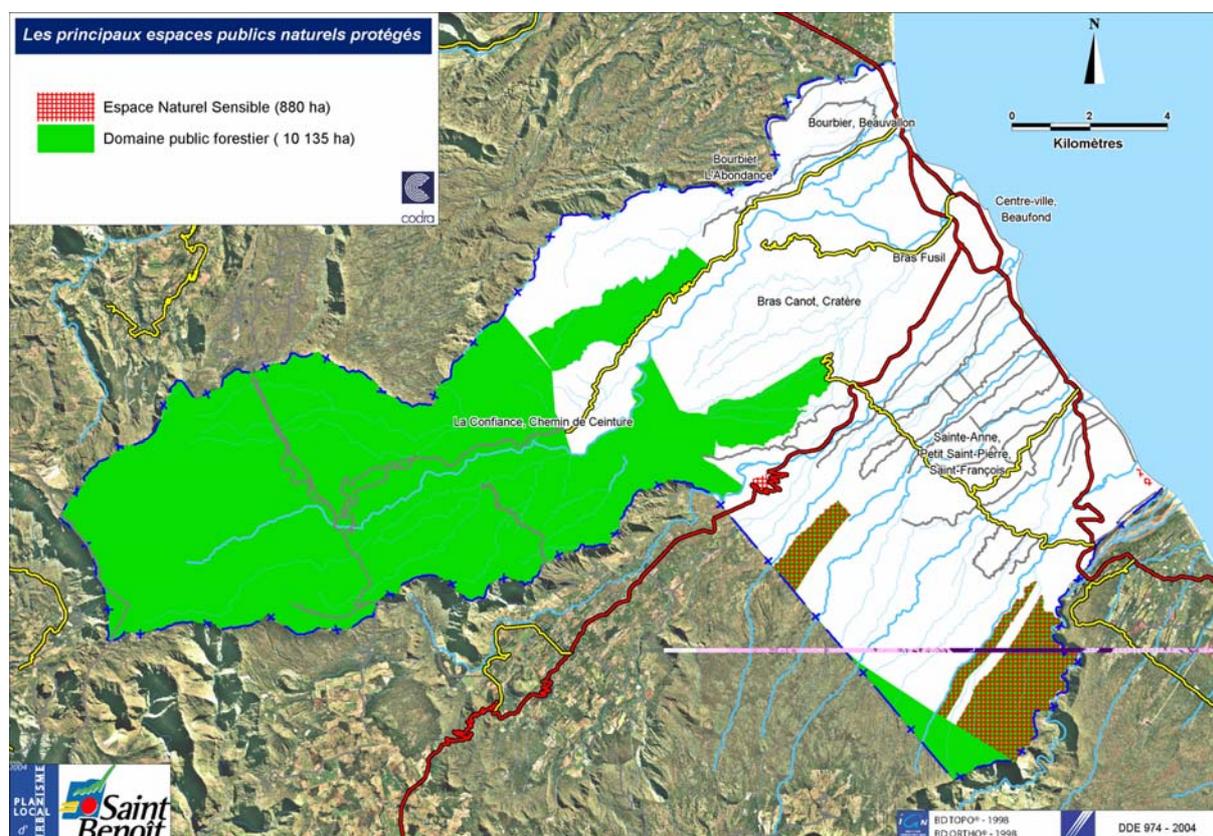
149

Conformément au décret 48-633 du 31 mars 1948, relatif au régime des eaux dans les départements d'Outre-Mer, toutes les eaux stagnantes ou courantes, tous les cours d'eau navigables, flottables ou non, naturels ou artificiels, font partie du domaine public de l'Etat. Les propriétaires riverains sont tenus de laisser libre le long des bords de ces espaces une zone de 10 mètres de largeur.

Pour toutes les ravines et rivières de Saint-Benoît, une distance de 10 mètres, correspondant à l'emprise du Domaine Public Fluvial (DPF), doit demeurer une servitude de passage.



## 2.2.3. LE DOMAINE FORESTIER RELEVANT DU REGIME FORESTIER



150

Les forêts de l'Etat ou des collectivités relevant du régime forestier sont inaliénables et imprescriptibles. Elles sont gérées par l'Office National des Forêts, établissement public à caractère industriel et commercial qui a en charge la surveillance et la valorisation de ces forêts ainsi que la rédaction d'aménagements forestiers (documents d'orientation et de planification). A Saint-Benoît, l'ONF gère 9.234 ha de forêts (soit 40 du territoire communal), en majorité sous statut domanio-départemental (nu propriété au Département, droit d'usage illimité à l'Etat, gestion confiée à l'ONF), le reste étant sous statut départemental relevant du régime forestier.

On distingue cinq entités :

**La forêt de Bébour** (5.826 hectares sur Saint-Benoît), qui s'étend de l'îlet Patience au Piton des Neiges. D'une richesse écologique exceptionnelle et remarquablement préservée, elle fait l'objet d'un classement en réserve biologique dirigée sur presque toute sa superficie. La vocation d'accueil du public se veut de plus en plus pédagogique (sentiers botanique) et moins tournée vers le pique nique dominical. Une réhabilitation de l'ancien camp forestier de Bébour en gîte découverte est actuellement à l'étude.

**La forêt de Cratère, Grand Etang** (1.042 ha), qui s'étend de Chemin de Ceinture à Grand Etang. Cette forêt abrite des milieux de moyenne altitude et des zones humides plus ou moins bien conservés. Elle comprend le site touristique majeur de Grand Etang. La fréquentation est amenée à se développer avec la densification des aires d'accueil au terminus de la route (aménagement forestier 2006-2015 en cours de rédaction).

**La forêt de Piton Papangue** (483 ha) longe la vallée de la Rivière des Marsouins. Seules les parties les plus planes le long de la route ont fait l'objet de défrichements anciens pour l'agriculture. Reboisées par l'ONF, elles seront équipées pour l'accueil du public (aménagement forestier 2006-2015 en cours de rédaction).

**La forêt de Takamaka** (1.593 ha) s'étend sur le rempart de la Rivière des Marsouins du terminus de la route jusqu'au plateau de Bébour. Elle offre des paysages grandioses mais reste très difficile d'accès.

**La forêt de Piton de l'eau**, dont les 287 ha se situant sur la commune de Saint-Benoît (Hauts de la rivière de l'Est) sont constitués de bois de couleur des Hauts intacts et inaccessibles (aménagement forestier 2006-2015 en cours d'approbation)

## 2.2.4. LES ESPACES NATURELS SENSIBLES

Un Espace Naturel Sensible (ENS) peut se définir comme un espace pas ou peu bâti qu'il convient de protéger ou d'aménager dans l'intérêt du public, en raison des menaces auxquelles il est exposé.

La législation et les objectifs des ENS résultent de la loi du 18 juillet 1985. L'article L.142-1 du code de l'urbanisme précise: « Afin de préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et d'assurer la sauvegarde des habitats naturels selon les principes posés à l'article L.110, le Département est compétent pour élaborer et mettre en œuvre une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des ENS, boisés ou non ».

Pour financer sa politique, le Conseil Général dispose, depuis 1991, d'une ressource fiscale : la Taxe Départementale des Espaces Naturels Sensibles (TDENS), perçue sur les ouvrages soumis à permis de construire. Il dispose également de multiples moyens d'action foncière (conventions avec les propriétaires, acquisition par voie amiable, par expropriation ou exercice du droit de préemption).

Les ENS doivent en règle générale être aménagés pour être ouverts au public, sauf exception justifiée par la fragilité du milieu naturel. Sont proscrits les aménagements lourds (routes, constructions nouvelles, etc.). L'agriculture est possible, si elle concourt à l'entretien du paysage. De même, les activités telles que les promenades en barques, la pêche, les activités touristiques et sportives, etc. sont possibles.

Quatre zones d'espaces naturels sont recensées sur le territoire communal de Saint-Benoît :

- L'Echo, d'une superficie de 13 hectares, créée le 22 novembre 1999,
- Rivière de l'Est (1), d'une superficie de 167 hectares créée le 11 juillet 2001,
- Rivière de l'Est, d'une superficie de 538 hectares créée le 11 juillet 2001,
- Sainte-Marguerite, d'une superficie de 160 hectares, créée le 11 juillet 2001.

## 2.3. LE PATRIMOINE BATI PROTEGE

La protection des Monuments Historiques relève du ministère de la culture (Direction Régionale des Affaires Culturelles). Deux protections sont possibles selon la loi du 31 décembre 1913 : le classement et l'inscription à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques. Saint-Benoît possède 5 bâtiments ou édifices protégés à ce titre. Ce sont :

- l'église Sainte-Anne (classée par arrêté du 11 octobre 1982),
- le domaine « Carrère », de la Confiance (classé par arrêté du 9 août 1996),
- l'église et la fontaine du centre-ville (inscrites par arrêté du 16 juin 1997,
- la cheminée de Morange et son assiette foncière (inscrite par arrêté du 27 juin 2002),
- la cheminée de Beaufond et son assiette foncière (inscrite par arrêté du 27 juin 2002).

Pour éviter une dénaturation des Monuments Historiques par une transformation inadéquate du tissu urbain environnant, la loi du 31 décembre 1913 prévoit un contrôle des modifications intervenant dans un rayon de 500 mètres autour de ceux-ci. Concernant les cheminées, le périmètre de 500 mètres s'applique à partir des limites de la parcelle Ainsi, tous travaux effectués à leur proximité sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

152

### 2.3.1. LE PATRIMOINE D'INTERET LOCAL

Des éléments d'intérêt patrimonial ont été recensés par une étude paysagère réalisée en 1998-1999 par Yann CIRET, Paysagistes. Ces marques du passé, édifices, infrastructures (ponts notamment), arbres séculaires, alignements remarquables de végétaux sont inventoriés et figurent au plan local d'urbanisme au titre de l'article L123-1-7 du code de l'urbanisme. Ainsi, il est possible de citer l'inventaire suivant

Unité paysagère	Elément	Intérêt
Le littoral de la Rivière des Roches à Saint-Benoît	Ruines de la Marine sur la Pointe du Bourbier	Vestiges patrimoniaux et culturels
	Pont routier et tranché du chemin de fer	Eléments patrimoniaux à réhabiliter dans le cadre de l'aménagement du sentier littoral
	Piles du pont de chemin de fer sur la ravine Harmonie	Elément patrimonial à réhabiliter dans le cadre de l'aménagement du sentier littoral
	Pont de chemin de fer sur la	Elément patrimonial à réhabiliter dans le cadre de l'aménagement

	ravine Laborie	du sentier littoral
Harmonie	Pile du pont du chemin de fer privé sur la ravine Laborie	Elément patrimonial
	La Cabane	Elément patrimonial à réhabiliter dans le cadre de l'aménagement du sentier littoral
	Beauvallon	Bâtiments de l'ancienne propriété d'Adrien Bellier
	Portail de pierre	Vestige de l'ancienne usine de Beauvallon
	Palmistes à Abondance	Ensemble de palmistes dans l'axe d'une rue
	Piles du pont du chemin de fer privé et remblais sur la ravine Lamarque	Elément patrimonial à réhabiliter sur le tracé d'un futur sentier inter quartier
	Piles du pont du chemin de fer privé et remblais sur la ravine la Sourdine	Elément patrimonial à réhabiliter sur le tracé d'un futur sentier inter quartier
	Pont sur la ravine la Sourdine	Elément patrimonial à insérer sur le tracé d'un futur sentier inter quartier
	Pont (chemin de fer) sur la ravine l'Harmonie	Elément patrimonial à réhabiliter sur le tracé d'un futur sentier inter quartier
	Pont (chemin de fer Privé) sur la ravine l'Harmonie	Elément patrimonial à insérer sur le tracé d'un futur sentier inter quartier
	Pont du chemin de fer privé	Elément patrimonial à réhabiliter sur le tracé d'un futur sentier inter quartier
	Remblai du chemin de fer privé	Elément patrimonial à réhabiliter sur le tracé d'un futur sentier inter quartier
	Pont du chemin de fer privé sur la ravine Bourbier	Elément patrimonial à réhabiliter sur le tracé d'un futur sentier inter quartier
	Remblai du chemin de fer privé	Elément patrimonial à réhabiliter sur le tracé d'un futur sentier inter quartier
	Letchi à Bourbier	Arbre de taille remarquable
Allée plantée à Bourbier les	Structure végétale	

	Hauts	
<b>Saint-Benoît Ville</b>	Temple tamoul à Beau fonds	Lieu de culte
	Usine de Beau fonds	Intérêt historique et culturel
	Réservoir Beaulieu	Intérêt historique et culturel
	Ancienne usine à Beaulieu	Intérêt historique et culturel
	Cimetière	Intérêt historique et culturel
	Digue de la rivière des Marsouins	Intérêt historique et urbanistique
	Eglise de Saint-Benoît	Intérêt historique et culturel
	Fontaine de l'église	Intérêt historique et culturel
	Ancienne gare	Intérêt historique et culturel
	Monument Louis Brunet	Intérêt historique et culturel
	Monument Hubert de Montfleury	Intérêt historique et culturel
	Monument Joseph Hubert	Intérêt historique et culturel
	Puits des « Marsouins »	Intérêt historique et culturel
	Ancienne plaque tournante du train	Intérêt historique et culturel
	Distillerie Magnan de Bellevue	Vestiges d'une ancienne distillerie Intérêt historique et culturel
	Fontaine au Butor	Intérêt historique et culturel
	Temple Tamoul au Butor	Lieu de culte
	2 banyans	Arbres de taille remarquable
	Banyan	Arbre de taille remarquable
	Flamboyants	Arbres de taille remarquable
<b>La Rivière des Marsouins, partie aval – Ilet Coco</b>	Canal de Beaufond	Intérêt historique et culturel
	Usine de l'eau tombée	Intérêt historique et culturel
	Ilet de Bethléem	Intérêt historique et culturel
	Elément construit en pierres de taille	Vestige architectural
	2 arbres (dont 1 Longani) à Bras Canot	Arbres de taille remarquable

<b>Le littoral de Saint-Benoît à la Rivière de l'Est</b>	Puits Gigan à Sainte-Anne	Intérêt historique et culturel
	Piles du pont de chemin de fer privé sur la ravine Saint-François	Intérêt historique et culturel
	Ponts routiers sur la Ravine Sèche	Intérêt historique
	Pont routier sur ravine Saint-François	Intérêt historique
	Vestiges d'une ancienne à cannes à Saint-François	Intérêt historique et culturel
<b>Pentes agricoles, de la Rivière des Marsouins à la Rivière de l'Est</b>	Stèle de la route Hubert Delisle	Intérêt historique et culturel
	Entrepôt Valliamé à Morange	Intérêt historique et culturel
	Temple tamoul à Morange	Intérêt historique et culturel
	Ancienne usine à Morange	Intérêt historique et culturel
	Pont routier à Sainte-Anne	Intérêt historique
	Pont routier à Sainte-Anne	Intérêt historique
	Banyan (Eglise de Bras Madeleine)	Arbre de taille remarquable
	Allée de palmiers royaux	Disposition originale
	Eucalyptus	Arbre repère, remarquable par son port et son écorce
	Sandragon (près de la propriété Carrère)	Arbre de taille remarquable
	Sandragon RN3 la Confiance)	Arbre de taille remarquable
	Champacs le long de la RN3	Disposition en alignement
	Letchi 3 troncs (La Confiance)	Arbre de taille remarquable
	Camphriers en bord de chemin	Disposition le long d'un chemin, rare à la Réunion
	Double alignement d'eucalyptus (Le Cabanon)	Disposition en alignement
	Champacs (entrée Nord de la Confiance)	Disposition en alignement
Banyan (Les Orangers)	Arbre de taille remarquable	

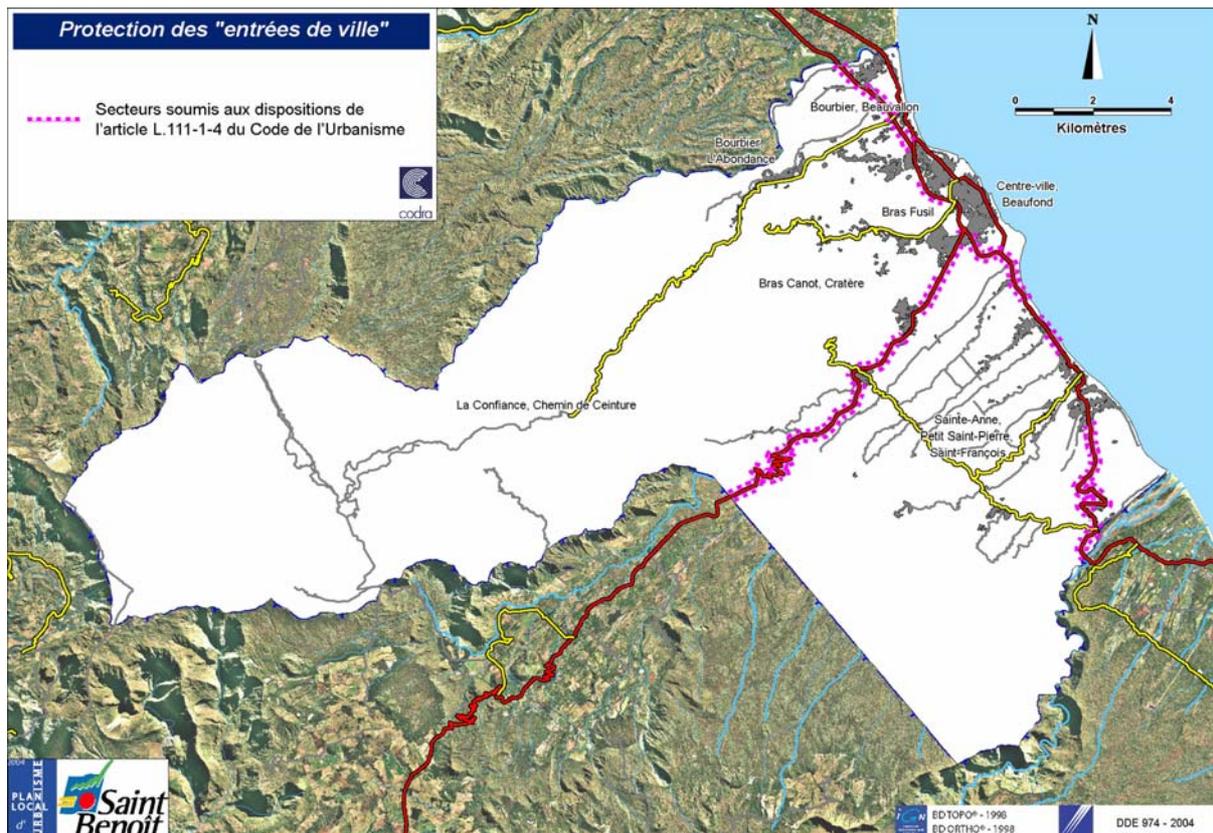
	Sandragon (Les Orangers)	Arbre de taille remarquable
<b>La Ravine des Orangers</b>	Pont routier sur la ravine des Orangers	Intérêt historique
	Banyan au bord de la RN2	Arbre de taille remarquable
<b>La Rivière de l'Est</b>	Chapelle	Lieu de culte
<b>Rivière des Roches et Rivière des Marsouins amont</b>	Ancien atelier de la SHER	Intérêt historique et culturel
<b>Forêt Piton Papangue</b>	Camphrier	Premier arbre de taille remarquable en montant à Takamaka

### 2.3.2. LES ENTREES DE VILLE

Sur la commune de Saint-Benoît, les secteurs concernés par l'application de l'article 52 de la loi Barnier du 2 février 1995 sont localisés en bordure de la route nationale n°2 et de la route nationale n°3. L'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, énonce qu'en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions et installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeants la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêts publics.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes. Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le PLU ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »



### **3. LES RISQUES ET LES POLLUTIONS DU MILIEU NATUREL**

158

## 3.1. LES RISQUES NATURELS

### 3.1.1. LES RISQUES D'INONDATIONS

#### LE RESEAU HYDROGRAPHIQUE

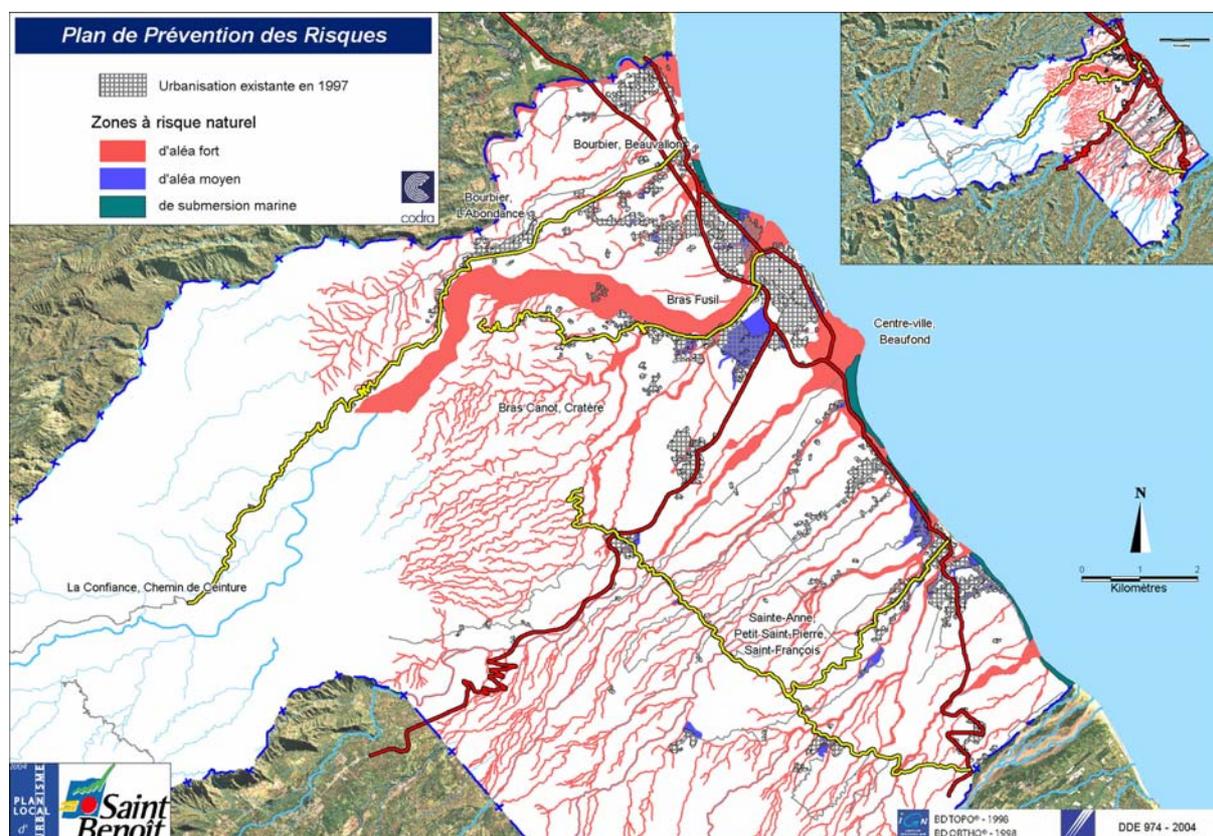
La structuration du réseau hydrographique est liée à l'existence de nombreuses ravines et sillons d'écoulement naturel, collectant et acheminant vers l'océan les eaux pluviales et les eaux souterraines des planèzes, dans un contexte général de sols volcaniques perméables.

A la Réunion, les ravines ont en général un débit non pérenne, notamment les ravines peu encaissées. Les ravines à débit permanent sont celles qui drainent, de par leur encaissement, les émergences et réserves souterraines (nappes superficielles ou perchées).

Saint-Benoît présente la particularité d'être traversée par deux rivières au débit pérenne, toute l'année : la rivière des Marsouins et la rivière des Roches.

#### LE PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES (PPRI)

159



Un plan de prévision des risques naturels prévisibles (inondations uniquement) a été approuvé par arrêté préfectoral n°4172 du 15 décembre 2004 pour la partie anthropique du territoire communal. L'objectif de ce document est de délimiter les zones exposées aux risques naturels (secteurs inconstructibles et ceux soumis à prescriptions) ainsi que définir les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde à y mettre en œuvre.

La commune de Saint-Benoît est particulièrement concernée par les risques naturels. Depuis 1993, huit arrêtés interministériels portant constatation de l'état de catastrophe naturelle ont été pris en ce qui concerne Saint-Benoît.

La cartographie précédente présente une synthèse des aléas recensés (crue centennale). Les ravines ainsi que les zones littorales figurent comme les zones les plus soumises aux risques d'inondation ou de submersion marine.

Aussi, les principes réglementaires suivant devront être particulièrement respectés :

- sauvegarder l'équilibre et la qualité des milieux naturels,
- préserver les capacités d'écoulement et d'expansion des crues pour ne pas aggraver les risques pour les zones situées en amont et en aval,
- interdire les implantations humaines dans les zones les plus dangereuses où la sécurité des personnes ne peut être garantie,
- veiller à ce que toute nouvelle construction soit interdite dans les zones soumises aux aléas les plus forts,
- contrôler strictement l'extension de l'urbanisation, c'est-à-dire la réalisation de nouvelles constructions, dans les zones d'expansion des crues,
- éviter tout endiguement ou remblaiement nouveau qui ne serait pas justifié par la protection de lieux fortement urbanisés.

160

Le PPR est une servitude d'utilité publique annexé au PLU conformément à l'article L126-1 du code de l'Urbanisme.

### **3.1.2. L'EROSION**

Il existe quelques secteurs soumis à une forte érosion. Il s'agit en particulier de la frange littorale très sensible en cas de forte houle. De même, certains secteurs sont exposés à des risques de mouvements de terrains. Il s'agit en particulier des abords des ravines à la topographie accidentée. Ces différents espaces doivent être rendus inconstructibles en raison de leur instabilité.

## 3.2. LES RISQUES TECHNOLOGIQUES ET LES NUISANCES

---

### 3.2.1. LES RISQUES INDUSTRIELS

Bien que les risques de pollutions du milieu naturel par les industries soient limités, il subsiste quelques exemples difficilement contrôlables :

- garages non déclarés déversant les huiles de vidange dans le réseau d'eaux pluviales,
- décharge sauvage de matériaux tout venants dans certains secteurs,
- (...).

### 3.2.2. LA POLLUTION DU MILIEU NATUREL

161

#### LA POLLUTION DE L'AIR

Si la pollution de l'air est difficile à quantifier, les actions à entreprendre dans le cadre de l'élaboration du PLU sont également difficiles à cerner. Seuls les efforts en matière de déplacements et de limitation des circulations automobiles peuvent avoir un impact sur la pollution de l'air.

#### LA POLLUTION DU MILIEU MARITIME

Il existe deux sources de pollution majeures du milieu maritime à Saint-Benoît :

- Les rejets de la station d'épuration actuelle (dysfonctionnements importants – rejets à la mer sans traitement),
- les abonnés non branchés sur le réseau d'assainissement et non équipés de fosses septiques qui rejettent leurs effluents dans les exutoires naturels d'eau pluviale. Les matières organiques se concentrent dans les ravines et sont rejetées à la mer.

### 3.2.3. LES NUISANCES

#### LES NUISANCES DE BRUIT

Les nuisances sonores sont essentiellement liées à la présence d'entreprises artisanales au sein de tissu résidentiel. Cette proximité d'ateliers bruyants (menuiserie, ferronnerie, transformations diverses etc.) génèrent des nuisances de bruit et de poussières à leur voisinage. L'une des solutions pouvant être apportée dans le cadre de l'élaboration du PLU de Saint-Benoît, est l'aménagement de zones d'activités susceptibles d'accueillir ces entreprises. La perspective de développement de la ZI n°3 ainsi que la réhabilitation des ZI n°1 et 2 constituent des éléments de réponse.

Il existe aussi de nombreuses nuisances sonores issues des circulations automobiles. Les trafics particulièrement denses aux heures de pointe sur certains tronçons routiers induisent des gênes pour les riverains. Les solutions reposent sur le développement des transports en commun ainsi que sur tout autre mode de déplacement alternatif à l'automobile. Il s'agit également de favoriser le développement d'activités (tertiaires ou autres) en façade de ces axes routiers afin de réduire le nombre de personnes exposées au bruit.

Les nuisances sonores et sanitaires sont également liées aux problèmes des animaux errants, excessivement nombreux. En effet, les femelles donnent naissance à de grosses portées qui sont le plus souvent lâchées dans la nature. La mise en place d'une fourrière intercommunale par la CIREST dans le secteur de chemin sévère est envisagée dans les prochaines années et répondra pleinement à ce genre de problème.

162

#### LES NUISANCES OLFACTIVES

Les nuisances olfactives sont liées pour une bonne part au voisinage des bâtiments d'élevages et d'habitation, voire à l'élevage de type familial en zone urbaine : cabris, volailles, porcs, chiens, etc..

Toutefois, à défaut d'un recensement précis et exhaustif des bâtiments d'élevage sur le territoire communal, il est difficile d'engager des actions concrètes.

### 3.3. LE REJET DES EAUX USEES

---

La commune de Saint-Benoît doit faire face aux problèmes d'assainissement des eaux usées. Les quantités à traiter vont croissantes et les structures de traitement actuelles ne suffisent plus ou sont défectueuses. Par ailleurs, afin de se conformer aux dispositions de la loi sur l'eau, la Commune de Saint-Benoît doit nécessairement investir dans une nouvelle station d'épuration adaptée en termes de capacité à traiter et en termes de choix de filières techniques de traitement.

**La Ville de Saint-Benoît a donc décidé de créer une nouvelle station d'épuration à l'horizon 2008-2009. Cet équipement sera localisé au sein du Pôle Environnement dans le secteur du chemin Sévère / Ravine Sèche.**

La future station d'épuration aura une capacité des 30 000 équivalent/habitants, permettant ainsi à Saint-Benoît de pourvoir aux besoins actuels en assainissement et d'envisager un développement urbain durable.

Suite à une étude préalable de faisabilité, différentes techniques de traitement ont été envisagées. La technique retenue est celle du type « boues activées ». Cette filière comprend :

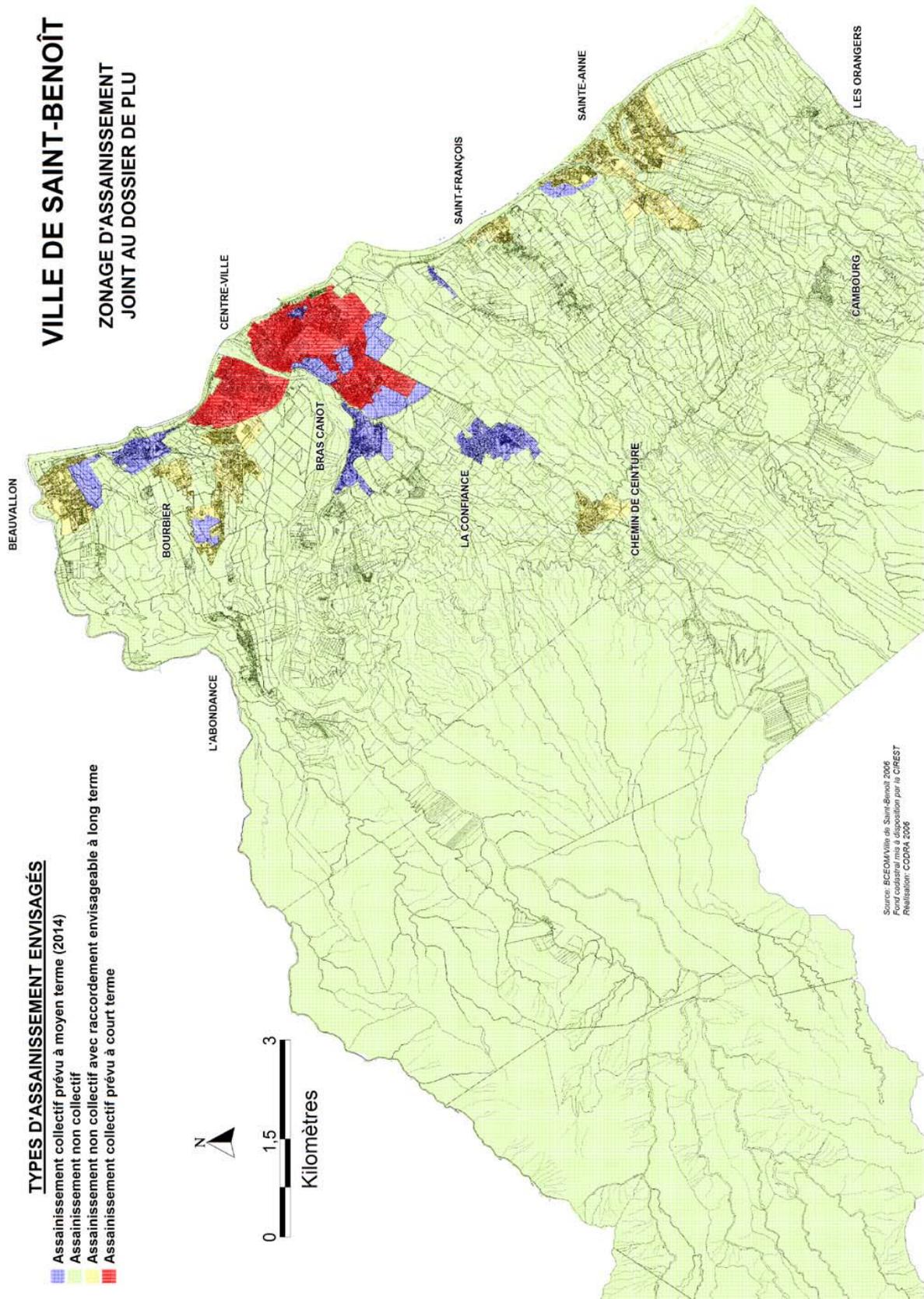
- Prétraitements (dégrilleur, déshuileur, déssableur),
- Aération (de type aération prolongée, c'est-à-dire procédé à faible charge),
- Clarification,
- Stockage pour les boues brutes,
- Déshydratation par filtre presse ou centrifugeuse,
- Stockage pour les boues conditionnées,
- Désodorisation du local « boues ».

163

La carte suivante nous montre les différents types d'assainissement envisagés à Saint-Benoît (distinction assainissement collectif et assainissement non collectif).

# VILLE DE SAINT-BENOÎT

## ZONAGE D'ASSAINISSEMENT JOINT AU DOSSIER DE PLU



## 4. LES OUTILS JURIDIQUES DE PRESERVATION DU CADRE DE VIE

## 4.1. LE SCHEMA D'AMENAGEMENT REGIONAL

---

Approuvé par décret n°95-1169 du 6 novembre 1995, le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) et son chapitre particulier le Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM) ont été élaborés à l'instigation de la Région. Ils ont valeur de prescriptions d'aménagement et d'urbanisme. Ainsi, le SAR qui fixe les grandes orientations en matière de développement, de mise en valeur du territoire et de protection de l'environnement, a déterminé quatre catégories d'espaces naturels à protéger sur le territoire de Saint-Benoît.

### 4.1.1. LES ESPACES REMARQUABLES DU LITTORAL

Ces espaces correspondent à des zones de protection forte. Leur dénomination implique une préservation des espaces terrestres et marins et des sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral.

En conséquence, seuls les aménagements énumérés à l'article R.146-2 du code de l'urbanisme y sont autorisés après enquête publique dans les cas prévus par le décret n°85-453 du 23 avril 1985 :

- les chemins piétonniers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux,
- les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, de pêche, de cultures marines ou lacustres, conchylicoles, pastorales et forestières ne créant pas de surface hors œuvre nette au sens de l'art. R.112-2 ainsi que des locaux d'une superficie maximale de 20m<sup>2</sup>, liés et nécessaires à l'exercice de ces activités pour répondre aux prescriptions des règlements sanitaires nationaux ou communautaires à condition que la localisation et l'aspect de ces aménagements et locaux ne dénaturent pas le caractère des lieux et que la localisation dans ces espaces ou milieux soit rendue indispensable par des nécessités techniques.

Les principaux espaces remarquables du littoral à préserver à Saint-Benoît concernent l'ensemble du littoral excepté pour les secteurs de coupure d'urbanisation ainsi que le lit de la rivière des roches.

## 4.1.2. LES ESPACES NATURELS DE PROTECTION FORTE

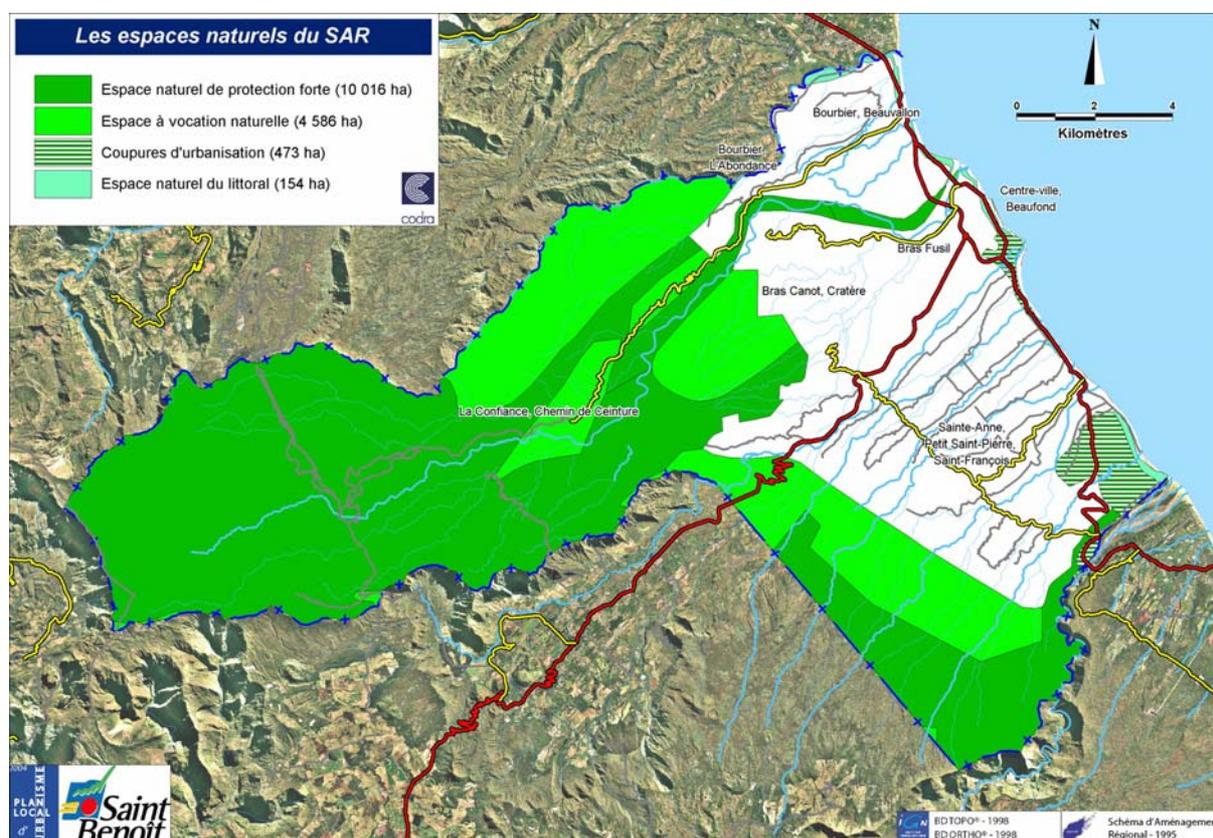
Ce sont des milieux naturels de très grand intérêt sur le plan écologique ou paysager, dont l'intégrité doit être préservée, tout en encourageant le développement organisé d'un « tourisme de nature » pour lequel ces espaces constituent une attraction privilégiée. Toute urbanisation nouvelle y est interdite à l'exception des aménagements liés à leur mise en valeur touristique.

Attirant un nombre important de touristes, il convient d'y organiser leur fréquentation touristique (chemins de randonnées, sentiers de découverte, implantation d'équipements publics légers de type kiosques ou abris, structures d'accueil, équipements à vocation pédagogique, etc.). L'ensemble des aménagements existants ou à créer et leur fréquentation ne doivent en aucune manière porter atteinte à des intérêts majeurs de protection écologique et paysagère de ce patrimoine naturel.

A Saint-Benoît, ces espaces sont :

- le lit de la rivière des Marsouins,
- Takamaka
- La plaine des Marsouins
- Forêt de Bébour
- ...

167



### **4.1.3. LES ESPACES A VOCATION NATURELLE**

Il s'agit de milieux naturels présentant un intérêt écologique ou paysager situés pour la plupart d'entre eux dans le prolongement d'espaces naturels de protection forte. A Saint-Benoît, ils sont principalement localisés dans les hauts faisant tampon entre les espaces à vocation agricole et les espaces naturels de protection forte.

La vocation prioritaire de ces espaces est la préservation de leur caractère naturel et de leur intérêt paysager au regard des activités possibles en matière d'exploitation des ressources naturelles, d'accueil, d'activités, de loisirs. Leur aménagement, de préférence en continuité des espaces bâtis existants, est possible en vue de faciliter leur fréquentation touristique.

La localisation et l'aspect de ces constructions doivent avoir un impact écologique et paysager très réduit et ne pas dénaturer le caractère des sites et milieux concernés, notamment sur le plan de la qualité architecturale.

### **4.1.4. LES COUPURES D'URBANISATION**

En application de l'article L 146-2 du code de l'urbanisme, le Schéma d'aménagement régional (SAR) et le schéma de mise en valeur de la mer (SMVM) ont identifié, au niveau régional, les coupures d'urbanisation les plus significatives à préserver.

Au sein des coupures d'urbanisation, toute extension de l'urbanisation et toute implantation de bâtiments, quelle que soit leur nature ou leur vocation, est interdite. En revanche, la coupure d'urbanisation n'interdit en rien la mise en culture des terrains concernés, l'aquaculture ou l'exploitation forestière.

Les deux coupures d'urbanisation de Saint-Benoît se situent au débouché de la ravine Sèche ainsi qu'entre Sainte-Anne et la rivière de l'Est.

### **4.1.5. LE SCHEMA DE MISE EN VALEUR DE LA MER**

Le SMVM a été institué par la loi du 7 janvier 1983, article 57 modifié par l'article 18 de la loi « littoral » pour définir les orientations fondamentales de la protection, de l'exploitation et de l'aménagement du littoral. Comme le SAR, le SMVM a valeur de Directive Territoriale d'Aménagement et, à ce titre, il s'impose aux PLU.

Ce document comporte 17 planches réalisées au 1/50.000<sup>ème</sup> qui font apparaître les dispositions correspondant aux préoccupations terrestres et marines de la loi littoral et le périmètre concerné. Le SMVM préconise des aménagements d'espaces verts, des équipements légers sur les plans d'eau et en front de mer. Des hébergements de petites dimensions peuvent également être envisagés à proximité des zones de loisirs et plans d'eau.

Une Zone d'aménagement liée à la mer (ZALM) représentée par un rectangle en pointillé au SMVM concerne Saint-Benoît. Il s'agit du front de mer sur la rive droite de la rivière des Marsouins. Des aménagements légers liés à la mer sont aussi envisagés dans le secteur centre-ville rive droite ainsi qu'à Sainte-Anne. Par contre, aucune création d'équipement lié à la mer n'est envisagée dans le SMVM.

La ZALM doit permettre d'organiser l'urbanisation dans le cadre d'une conception d'ensemble assurant la cohérence de l'aménagement et rendant prioritaire les opérations touristiques. Pour ce faire, il s'agit :

- d'intégrer la présence de la mer, en valorisant l'espace maritime et terrestre adossé, en étant compatible avec la capacité d'accueil du site et en respectant les prescriptions édictées,
- dans les espaces urbanisés (en gris) sont autorisées les opérations d'aménagement et les constructions en conformité avec le principe de densification des agglomérations existantes. Une priorité est donnée aux constructions liées à une activité touristique compatible avec la vocation littorale de la zone.

Par ailleurs, pour le site de la Marine de Saint-Benoît il s'agit de conforter le potentiel touristique par des équipements d'hébergement étape, afin de fixer la clientèle. L'idée est d'orienter les vacanciers en direction d'un tourisme vert. Ce sont des projets à échelle humaine, disposés au bord de la mer, et qui devraient s'inscrire dans le site en respectant l'architecture créole.

## **4.2. LE SCOT DE L'EST**

---

Ce schéma a été approuvé en Conseil Communautaire le 12 octobre 2004. Il définit les orientations générales en matière d'aménagement du territoire et met en cohérence l'ensemble des politiques sectorielles, notamment en matière d'urbanisme, d'habitat, de déplacement et d'équipement commerciaux. Ce document comporte deux schémas distincts :

- un schéma ayant pour échéance l'approbation de la révision du SAR avec lequel le PLU de Saint-Benoît doit être compatible,
- un schéma à l'horizon 2020, qui pour l'instant ne présente qu'un caractère indicatif.

Par conséquent, les grandes orientations actuelles reprennent les prescriptions du SAR. Le SCOT identifie quatre catégories d'espaces naturels à protéger sur le territoire de Saint-Benoît.

### **4.2.1. LES ESPACES NATURELS REMARQUABLES DU LITTORAL A PRESERVER**

Ces espaces correspondent à des zones de protection forte, préservant les espaces terrestres.

Cf. SAR.

170

### **4.2.2. LES COUPURES D'URBANISATION**

Les coupures d'urbanisation ont été identifiées dans la schéma d'aménagement régional.

Cf. SAR.

### **4.2.3. LES ESPACES NATURELS MAJEURS**

Ce sont des milieux naturels de très grand intérêt sur le plan écologique ou paysager, dont l'intégrité doit être préservée, tout en encourageant le développement organisé d'un « tourisme de nature » pour lequel ces espaces constituent une attraction privilégiée.

Les espaces naturels majeurs jouent un rôle essentiel dans la préservation de la biodiversité à la Réunion et la protection des espèces endémiques. Toute altération de leur état initial est susceptible de bouleverser l'équilibre établi au sein des écosystèmes en place.

Ces espaces devront faire l'objet d'une « gestion conservatoire dynamique » visant notamment à lutter contre les espèces végétales exotiques envahissantes et, dans la mesure du possible, conserver la biodiversité et essayer de reconstituer la végétation originelle.

Toute urbanisation nouvelle y est interdite à l'exception des aménagements liés à leur mise en valeur touristique.

Par leur caractère naturel remarquable, ces espaces attirent un nombre important de touristes, il convient d'y organiser leur fréquentation touristique : en ce sens des aménagements destinés à contribuer à leur découverte par le public seront admis (chemins de randonnées, sentiers de découverte, implantation d'équipements publics légers de type kiosques ou abris, structures d'accueil, équipements à vocation pédagogique, etc.).

L'ensemble des aménagements existants ou à créer et les modes de fréquentation qu'ils induisent ne doivent en aucune manière porter atteinte à des intérêts majeurs de protection écologique et paysagère de ce patrimoine naturel.

#### **4.2.4. LES ESPACES NATURELS**

Les espaces naturels sont des lieux sur lesquels la qualité et la diversité des espèces animales et végétales présentent un intérêt écologique et paysager. Ils jouent le rôle de zone tampon entre les espaces d'autre nature (urbains, agricoles) et les espaces naturels majeurs dont il est nécessaire d'assurer fortement la protection.

La vocation prioritaire de ces espaces est la préservation de leur caractère naturel et de leur intérêt paysager au regard des activités possibles en matière d'exploitation des ressources naturelles, d'accueil, d'activités, de loisirs.

Dans ce cadre, la mise en valeur pastorale et forestière de ces espaces sera possible, ainsi que leur aménagement en vue de faciliter leur fréquentation touristique.

En dehors des espaces urbanisés et des extensions autorisées sera admise l'implantation ou l'extension limitée des habitations et installations techniques liées à l'exercice des activités pastorales et forestières.

Le développement des bourgs ruraux et des écarts agglomérés situés au sein de ces espaces s'effectuera en priorité par densification du bâti existant. Toute extension des espaces urbanisés devra rester limitée et être réalisée en continuité avec les constructions existantes.

Enfin, des constructions et des aménagements liés à la fréquentation touristique de ces espaces bâtis existantes et à titre exceptionnelle hors zone agglomérée.

La localisation et l'aspect de ces constructions doivent avoir un impact écologique et paysager très réduit et ne pas dénaturer le caractère des sites et milieux concernés, notamment sur le plan de la qualité architecturale.

## 4.3. LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

---

Les servitudes d'utilité publique sont régies par des législations qui leurs sont propres et indépendantes du PLU. Toutefois, dès lors qu'un PLU est élaboré, elles sont reportées en annexe, pour conserver leur opposabilité aux tiers (article L.126-1 du code de l'urbanisme). En outre, les dispositions du PLU doivent respecter les principes qu'elles édictent, notamment en raison des effets directs qu'elles peuvent avoir sur les conditions d'occuper et d'utiliser le sol.

## 4.4. LES AUTRES ELEMENTS

---

### 4.4.1. LES SITES NATURELS

Depuis 1906, est apparue une prise de conscience de la nécessité de protéger des ensembles urbains, paysagers, historiques et surtout les monuments naturels (cascades, grottes, rochers, arbres), dans une optique essentiellement esthétique et naturaliste. La loi du 2 mai 1930 définit les sites classés et inscrits comme des monuments ou sites naturels dont la conservation présente, au point de vue artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, un intérêt général.

Il existe un site naturel à Saint-Benoît correspondant à la partie basse de la ravine de la rivière des Roches.

172

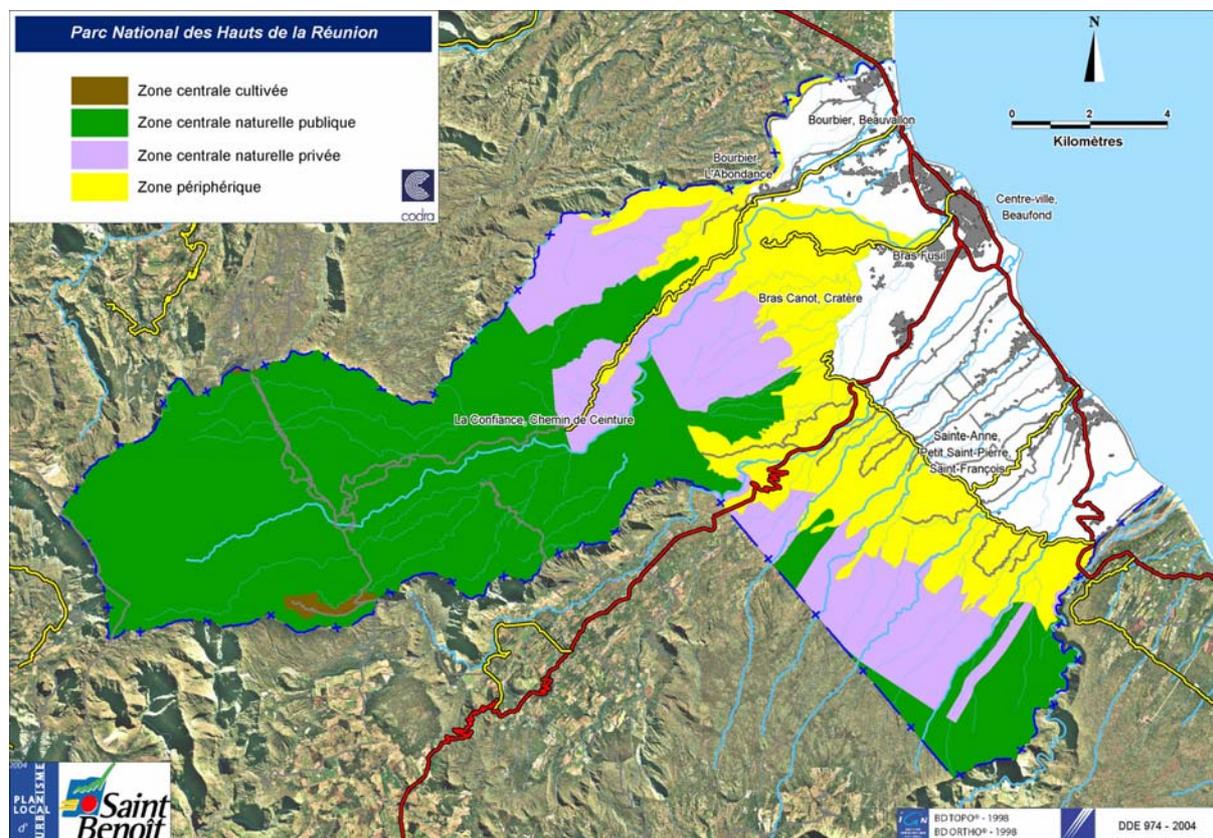
### 4.4.2. LE PROJET DE PARC NATIONAL DES HAUTS

Conformément à l'article L.331-1 du code de l'environnement, « le territoire de tout ou partie d'une ou plusieurs communes peut être classé par décret en Conseil d'Etat en parc national lorsque la conservation de la faune, de la flore, du sol, du sous-sol, de l'atmosphère, des eaux et, en général, d'un milieu naturel présente un intérêt spécial et qu'il importe de préserver ce milieu contre tout effet de dégradation naturelle et de le soustraire à toute intervention artificielle susceptible d'en altérer l'aspect, la composition et l'évolution ».

Le projet de Parc National des Hauts de la Réunion (PNHR) est né du protocole signé le 7 février 2001 entre le Conseil Régional, le Conseil Général et le Préfet de la Réunion.

L'objectif majeur de ce parc est de protéger la nature, soutenir les activités traditionnelles et gérer la fréquentation du public. En effet, la plupart des ressources vitales de l'île sont présentes dans cette partie du territoire (les ressources en eau, la faune, la flore, le volcan, les cirques, les paysages, les traditions et racines identitaires, etc.)

Ainsi, la création du parc dont la date est prévue pour fin 2006, doit permettre de sauvegarder ce patrimoine tout en adoptant les diverses potentialités de cette zone. Le territoire bénédictin est largement concerné par ce projet.



## **TROISIEME PARTIE : LES OBJECTIFS COMMUNAUX ET LES CHOIX RETENUS**

174

Conformément aux dispositions de l'article R.123-2 du code de l'urbanisme, la présente partie a pour objet de :

- expliquer les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable,
- expliquer les choix retenus pour délimiter les zones,
- exposer les motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol,
- justifier les changements apportés aux règles en cas de modification ou de révision.

# 1. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET

## 1.1. REpondre aux besoins de la population

---

La Ville de Saint-Benoît a souhaité au travers du PLU mettre en œuvre une politique adaptée aux enjeux de développement et d'aménagement. Ces enjeux concernent en tout premier lieu la population bénédicte. Il s'agit notamment de :

- faire face à une forte croissance démographique (12.000 habitants supplémentaires d'ici à 2020),
- répondre aux besoins en logements (550 logements par an),
- lutter contre l'insalubrité et les problèmes sanitaires,
- renouveler l'offre commerciale et permettre aux entreprises de s'installer et de se développer,
- assurer un bon niveau d'équipements et de services publics.

Pour se faire les éléments suivants ont été retenus :

1. Créer un réseau de bourgs formant ainsi des « pôles d'équilibre »,
2. Dynamiser le centre-ville par une image renouvelée,
3. Rendre le territoire attractif pour les hommes en offrant un habitat de qualité dans un cadre de vie agréable s'appuyant sur des paysages variés et un environnement protégé,
4. Un territoire équipé pour accompagner l'évolution démographique et de grands équipements pour un rayonnement régional,
5. Rendre le territoire attractif pour les entreprises par la réalisation du Pôle Sanitaire de l'Est, du Pôle « Grandes Ecoles » et du Pôle Bois, notamment.

176

## 1.2. REpondre aux besoins du monde agricole

---

Le monde agricole est en proie à de nombreuses difficultés structurelles et conjoncturelles. La Ville de Saint-Benoît a souhaité apporter sa contribution à un nouvel élan de l'agriculture réunionnaise.

L'objectif général consiste à un renforcement de l'agriculture qui passe par :

- Une meilleure structuration des espaces agricoles et plus particulièrement des dessertes rurales,
- Un renforcement du potentiel cannier bénédictin par la reconquête de friches agricoles,
- La poursuite de l'effort de diversification de l'agriculture.

## 1.3. FAIRE DE SAINT-BENOIT UN TERRITOIRE DE TOURISME

---

Le territoire bénédictin présente l'intérêt et l'avantage d'un potentiel touristique quasiment unique à la réunion : les eaux vives et leurs cortèges d'activités ludiques et sportives. Complété par des atouts géographiques, paysagers et environnementaux indéniables, ce potentiel pourra constituer une source de développement économique.

Ce secteur d'activité mérite d'être structuré, mis en valeur et complété afin de former une offre touristique à la mesure des potentialités avancées. La Ville de Saint-Benoît a donc souhaité encourager au travers ce PLU, les initiatives en faveur d'un renforcement de l'offre touristique. Cela passe notamment par :

- L'accueil en milieu rural et notamment des possibilités d'hébergement nettement renforcées,
- La réalisation d'équipements de loisirs et de sports,
- Une mise en valeur de l'environnement naturel et plus particulièrement du littoral et des massifs forestiers.

177

## 1.4. RESPECTER LES NORMES SUPERIEURES

---

L'élaboration d'un PLU relève de la compétence communale. Toutefois, le territoire communal n'est pas géré uniquement par la commune ainsi que le rappelle l'article L.110 du code de l'urbanisme :

*"Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transport répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace."*

A ce titre, les dispositions du PLU sont élaborées en association avec d'autres partenaires institutionnels et notamment l'Etat et ses différents services. Dans le cadre de l'élaboration du PLU, le

préfet a porté à la connaissance de la commune de Saint-Benoît en décembre 2003, les différents éléments à prendre en compte. Il s'agit en particulier :

- des Lois d'Aménagement et d'Urbanisme,
- du Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°95-1169 du 6 novembre 1995 qui constitue une contrainte supracommunale avec laquelle le SCOT doit être compatible,
- du Schéma de Cohérence Territoriale de l'Est (SCOT Est) approuvé le 12 octobre 2004 par ma CIREST, qui constitue une contrainte supracommunale avec laquelle le PLU doit être compatible.
- Du programme local de l'habitat de la CIREST qui constitue une contrainte supracommunale avec laquelle le PLU doit être compatible,
- des servitudes d'utilité publique.

### 1.4.1. L'ARTICLE L.121-1 DU CODE DE L'URBANISME

L'article L.121-10 du code de l'urbanisme énonce un principe d'équilibre entre les impératifs d'aménagement et de protection que doit respecter tout document d'urbanisme. Cet article de portée générale a valeur de Loi d'Aménagement et d'Urbanisme. Ainsi, le PLU de Saint-Benoît doit déterminer les conditions qui permettent d'assurer :

- l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;
- la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;
- une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

## 1.4.2. LE SCHEMA D'AMENAGEMENT REGIONAL

Le SAR qui fixe les grandes orientations en matière de développement, de mise en valeur du territoire et de protection de l'environnement, a déterminé quatre catégories d'espaces naturels à protéger sur le territoire de Saint-Benoît.

1. **Les espaces remarquables du littoral** correspondent à des zones de protection forte. Leur dénomination implique une préservation des espaces terrestres et marins et des sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral. Les principaux espaces remarquables du littoral à préserver à Saint-Benoît concernent l'ensemble du littoral excepté pour les secteurs de coupure d'urbanisation ainsi que le lit de la rivière des roches.
2. **Les espaces naturels de protection forte** qui attirent un nombre important de touristes. Il convient d'y organiser leur fréquentation touristique (chemins de randonnées, sentiers de découverte, implantation d'équipements publics légers de type kiosques ou abris, structures d'accueil, équipements à vocation pédagogique, etc.). L'ensemble des aménagements existants ou à créer et leur fréquentation ne doivent en aucune manière porter atteinte à des intérêts majeurs de protection écologique et paysagère de ce patrimoine naturel. A Saint-Benoît, ces espaces sont le lit de la rivière des Marsouins, Takamaka, La plaine des Marsouins, Forêt de Bébour, etc.
3. **Les espaces à vocation naturelle**, milieux naturels présentant un intérêt écologique ou paysager situés pour la plupart d'entre eux dans le prolongement d'espaces naturels de protection forte. A Saint-Benoît, ils sont principalement localisés dans les hauts faisant tampon entre les espaces à vocation agricole et les espaces naturels de protection forte
4. **Les coupures d'urbanisation** de Saint-Benoît qui se situent au débouché de la ravine Sèche ainsi qu'entre Sainte-Anne et la rivière de l'Est.

179

### Le Schéma de Mise en Valeur de la Mer

Une Zone d'aménagement liée à la mer (ZALM) concerne Saint-Benoît. Il s'agit du front de mer sur la rive droite de la rivière des Marsouins. Des aménagements légers liés à la mer sont aussi envisagés dans le secteur centre-ville rive droite ainsi qu'à Sainte-Anne. Par ailleurs, pour le site de la Marine de Saint-Benoît il s'agit de conforter le potentiel touristique par des équipements d'hébergement étape, afin de fixer la clientèle.

### Les zones d'extension urbaine

A ce titre, le SAR a prévu pour la commune de Saint-Benoît 200 hectares d'extension urbaine répartis comme suit :

- 140 hectares d'extension brute à vocation d'habitat
- 60 hectares d'extension brute à vocation d'activité

### 1.4.3. LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE DE L'EST

Ce schéma a été approuvé en Conseil Communautaire le 12 octobre 2004. Il définit les orientations générales en matière d'aménagement du territoire et met en cohérence l'ensemble des politiques sectorielles, notamment en matière d'urbanisme, d'habitat, de déplacement et d'équipement commerciaux. Ce document comporte deux schémas distincts :

- un schéma ayant pour échéance l'approbation de la révision du SAR avec lequel le PLU de Saint-Benoît doit être compatible,
- un schéma à l'horizon 2020, qui pour l'instant ne présente qu'un caractère indicatif.

Par conséquent, les grandes orientations actuelles ne font que reprendre les prescriptions du SAR en précisant les points suivants.

- L'objectif en termes de densité des opérations nouvelles est de 25 logements à l'hectare en moyenne hors équipement.
- Il convient de densifier le centre ville et les secteurs déjà urbanisés et plus particulièrement les secteurs d'urbanisation diffuse par comblement des dents creuses, reconquête des friches urbaines, démolition reconstruction d'immeubles vétustes ou insalubres, restructuration d'espaces urbanisés.
- Cette densification devra privilégier la diversité urbaine, permettre la conquête d'espaces vacants, assurer l'harmonie avec le patrimoine urbain et développer les capacités d'accueil en matière de logement, d'espaces verts et de services publics. Elle devra en outre, participer à la création d'un réseau de voirie cohérent.
- L'urbanisation devra prendre en compte les besoins en matière d'équipements scolaires, sanitaires, administratifs et autres. Elle devra également s'accompagner d'une réflexion sur les réseaux d'assainissement existants et l'imperméabilisation des sols.
- Afin de renforcer la cohérence sociale et urbaine du territoire de la CIREST, les nouvelles orientations de construction de logement se localiseront, de préférence, à proximité des lignes existantes ou programmées des réseaux de transport collectifs.
- Le développement urbain, qu'il soit réalisé en densification des espaces bâtis ou en extension des espaces d'ores et déjà urbanisés, devra prendre en compte les risques naturels en veillant à protéger les activités humaines et les populations des risques connus et prévisibles.
- Afin de répondre aux attentes des entreprises en matière d'accueil les zones d'extension d'activités devront répondre à des critères d'aménagement de grande qualité, en termes de voirie réseaux divers, d'aménagement paysager. De plus, il conviendra de prévoir au cœur de ces espaces, les infrastructures ou les conditions nécessaires à l'accueil de sociétés spécialisées dans les services aux entreprises.

## LES ORIENTATIONS PREVUES A L'HORIZON 2020

### **Structuration et densification des villes et des bourgs**

A l'horizon 2020, la construction de la ville sur la ville et la structuration des bourgs seront toujours privilégiées. Les extensions urbaines sur la plaine littorale devraient être limitées et orientées sur les espaces de moindre valeur agricole. Afin de contenir l'urbanisation sur le littoral, et aussi préserver les meilleurs espaces canniers, le développement urbain à mi-pente sera encouragé.

Comme cela a été défini à l'horizon échéance du SAR, la densification et la structuration des villes et des bourgs seront encouragées. De même une densité moyenne de 25 logements à l'hectare, pour les nouvelles opérations devraient être un objectif à atteindre.

### **Les infrastructures routières, les déplacements et les réseaux**

Pour accueillir la croissance démographique et faire face à l'augmentation prévisible du parc automobile le réseau routier de l'Est devra être étendu notamment vers les Hauts et les mi-pentes (Création de barreaux de liaison Hauts-Bas, de liaison transversales et de voies de contournement des agglomérations).

Ces extensions et créations de voiries devraient permettre, outre une meilleure fluidité du trafic, de mieux desservir les villes, y compris les villes nouvelles et les bourgs des Hauts, les futures zones d'activités économiques et touristiques, les espaces d'accueil Parc National des Hauts, les terrains agricoles notamment, les espaces de reconquête agricole et sylvicole.

181

Ces infrastructures routières devront aussi servir de support au développement des transports en commun.

### **Maîtrise de l'extension urbaine**

La construction de la ville sur la ville et la structuration des bourgs seront toujours privilégiées. Les extensions urbaines en plaine littorale seront limitées aux espaces en partie d'ores et déjà urbanisées ainsi qu'en priorité aux zones agricoles et naturelles de moindre valeur. Afin de contenir l'urbanisation sur la plaine littorale, et aussi préserver les meilleurs espaces canniers, le développement urbain dans les hauts sera encouragé.

Les surfaces d'extension devront intégrer un effort substantiel de densification. Ces extensions urbaines devront être réalisées en continuité de l'urbanisation existante, afin de contribuer aux principes de centralité et de structuration des agglomérations et des bourgs.

### **Créer des villes sur les mi-pentes**

Le SAR avait positionné dans les Hauts de l'Est une zone stratégique de développement économique pouvant accueillir tous types d'opérations d'aménagement ou de construction.

En effet, il existe sur les mi-pentes des communes de la CIREST, un foncier, important de moindre valeur agricole, qui constitue une opportunité pour créer des zones urbaines structurées, regroupant habitat, commerces, équipements, services et espaces d'activités pour les entreprises.

Il s'agit de créer, autour de noyaux existants, ou non, de véritables « villes des Hauts », regroupant les fonctions urbaines.

L'ouverture à l'urbanisation de ces villes des Hauts, ne pourra être réalisée sans création de voies et réseaux divers adaptés, ainsi que par une desserte prioritaire par les réseaux de transports en commun.

Les nouvelles zones agglomérées devront assurer la mixité entre les différentes formes d'habitat et comprendre une proportion significative de logements sociaux. Elles devront également assurer la mixité entre habitat, commerces, services, activités économiques, équipements structurants, équipements de loisirs et équipements sportifs.

### **Diversification du développement économique et touristique**

Des espaces de création ou d'extension de zones d'activités ont été identifiés afin de permettre l'accueil des entreprises sur le territoire du SCOT Est à l'horizon 2020.

Ces espaces ont vocation à s'inscrire dans les projets économiques définis, et en particulier, la valorisation des filières agroalimentaire, bois, BTP, énergie... au sein de pôles économiques identifiés par leur vocation préférentielle dans ces secteurs d'activités.

En outre, des filières de l'enseignement supérieur et de la recherche à créer ou à valoriser ont été identifiées. Ces filières sont issues de pôles d'enseignements spécialisés existants à valoriser ou de pôles économiques à créer ou à conforter et dont la croissance est susceptible de générer des besoins en termes de formation ou de recherche pour la poursuite de leur développement.

182

### **Zones d'activités et villes des Hauts**

La création de Villes des Hauts doit nécessairement s'accompagner de la création d'espaces destinés à l'activité économique. Il conviendra, lors de la définition des villes des mi-pentes, de prévoir des zones destinées à l'activité économique. Ces zones d'activités répondront aux orientations relatives aux Espaces de Création ou d'Extension des Zones d'Activités.

A l'horizon 2020, en plus de la ville des hauts de Saint-André, est envisagée la création d'une ville des Hauts sur Bras-Panon et une sur Saint-Benoît.

Un projet de création de port de pêche et de plaisance à Saint-Benoît est envisagé à l'horizon 2020. Ce projet vise à sécuriser et à conforter les activités de pêche existantes et à créer des infrastructures portuaires de plaisance sur cette commune.

### **Protection et mise en valeur des espaces naturels**

Les espaces naturels constituent un atout important pour l'Est de la Réunion dans un but de préservation des espèces animales et végétales ou pour leur valorisation économique et touristique.

Afin de concilier les deux impératifs, protection et valorisation, des sites naturels soupapes seront ouverts au public et aménagés de façon à soulager les sites qui connaissent actuellement les plus importantes fréquentations. Les aménagements de ces sites respecteront les qualités environnementales et paysagères des espaces au sein desquels ils seront implantés et ne pourront comprendre des bâtiments à usage d'habitation.

Le projet de Parc National des Hauts de la Réunion constitue une opportunité pour l'Est de la Réunion en matière de développement et de protection des espaces les plus sensibles.

### **Valorisation des potentialités agricoles.**

La préservation de la filière canne et le soutien aux filières de diversification agricole constituent des enjeux majeurs pour l'Est de la Réunion.

La pérennité de la filière canne ne pourra être assurée qu'avec la production de 2.500.000 tonnes de canne sur l'ensemble du territoire réunionnais. Le territoire de la CIREST pourrait contribuer pour plus d'un tiers, dans l'atteinte de cet objectif par la protection des meilleurs terres à canne et la mise en valeur d'espaces en friche. L'objectif est de tendre, à 2020, vers 9.350 ha de cannes, soit environ 1.500 ha de plus qu'aujourd'hui.

Les espaces de reconquête agricole et sylvicole constituent, à l'horizon 2020, un support essentiel pour l'installation de nouveaux agriculteurs, le des filières de diversification et le renforcement de la filière canne.

La constitution d'un pôle économique à vocation agroalimentaire participera au soutien de la filière et à son développement.

183

## **1.4.4. LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA CIREST**

L'hypothèse retenue dite « au fil de l'eau » du Programme Local de l'Habitat de la CIREST donne comme objectif moyen à atteindre : 1.700 logements nouveaux chaque année, pour l'ensemble de la CIREST.

Or, en 1999, le parc total de logement de la commune de Saint-Benoît (10.261 log.) représentait 31,2% du parc total de logements de la CIREST (32.892). On peut donc estimer que l'objectif du PLH pour la commune de Saint-Benoît s'élève à :

1.700	x	31,2%	=	<b>530 logements</b>
-------	---	-------	---	----------------------

530 logements nouveaux doivent donc être construits par an sur la commune de Saint-Benoît pour répondre aux objectifs du PLH et donc pour satisfaire aux besoins constatés et pressentis pour les années à venir.

Cette programmation de 530 logements s'entend tous types de logements confondus : logements nouveaux en accession, en locatif, en individuel, en collectif, issus de la réhabilitation d'un parc précédemment vacant (...)

## **2. LES MOTIFS DES DELIMITATIONS DES ZONES ET DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES**

Concordance entre les zones du POS de 2000 et celles du PLU

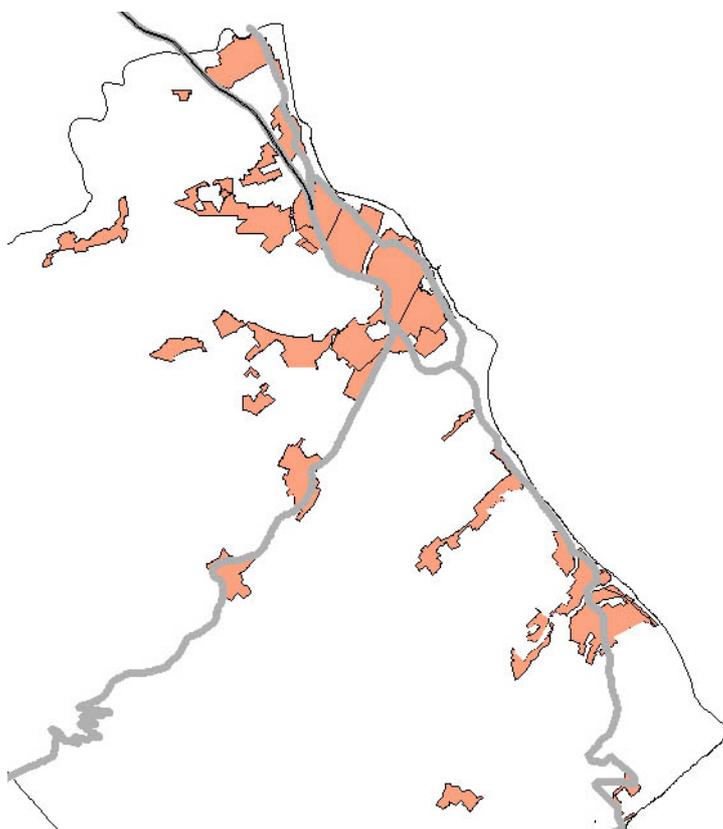
POS 2000	PLU
UA	Ua
UC	Ub Uc
UD	Uc
UE	Ue
UT	Ut
NA	AUs
NAU	AUindicée
NB	AUc
NC	A
NCpf	Apf
NCd	Apf
NCC	Nci
ND	N
NDt	Nto
NDI	N

## 2.1. LES ZONES URBAINES

---

Conformément à l'article R.123-5 du code de l'urbanisme, les zones urbaines couvrent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elles sont repérées aux documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U ». Il existe à Saint-Benoît cinq types de zones urbaines, pouvant comporter des secteurs spécifiques. Ces types de zones sont détaillés dans les pages qui suivent.

Les zones U couvrent 900 hectares environ

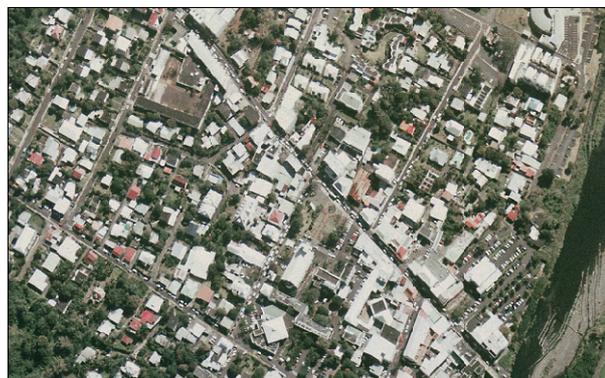


## ZONE Ua (137 ha)

### ESPACES CONCERNES

Centre-ville de Saint-Benoît :

- Rive gauche
- Rive droite



### FONCTIONS DE LA ZONE

Fonctions de centralité importante regroupant :

- Logements
- Commerces
- Equipements publics et administratifs centraux et notamment, Sous-Préfecture, Hôtel de ville, clinique, médiathèque...
- Animation



### CONTEXTE URBANISTIQUE

Espaces essentiellement bâtis de R à R+4 :

- Constructions groupées
- Constructions plus éparées
- Habitat collectif R+2 à R+4
- Habitat individuel R à R+1
- Alignement du bâti sur les voies principales
- Alignement discontinu sur les voies secondaires
- Secteur parmi les plus denses de la commune



187

## ZONE Ua (137 ha)

### OBJECTIFS RECHERCHES

La densité urbaine et les fonctions centrales doivent y être confortées, en accueillant l'habitat afin de renforcer le poids démographique de la zone, mais également les commerces, services, activités et équipements qui structurent ce rôle attractif.

- Renforcer la densité du centre-ville
- Favoriser la mixité des usages
- Susciter une image urbaine de centralité importante

### DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES / EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES

- Implantation des constructions à l'alignement majoritaire
- Possibilité d'implantation des constructions en limites séparatives
- Emprise au sol des constructions non règlementée
- Hauteur des constructions pouvant atteindre R+4+C
- C.O.S. non règlementé

*Une orientation particulière d'aménagement impose une hauteur minimale des bâtiments autour des voies principales (cf. cahier des orientations d'aménagement).*

*Se référer au règlement du PLU pour le détail des règles appliquées.*

## ZONE Ub (132 ha)

### ESPACES CONCERNES

Pourtours immédiats du centre-ville et quartier de Bras-Fusil, centralité en devenir.

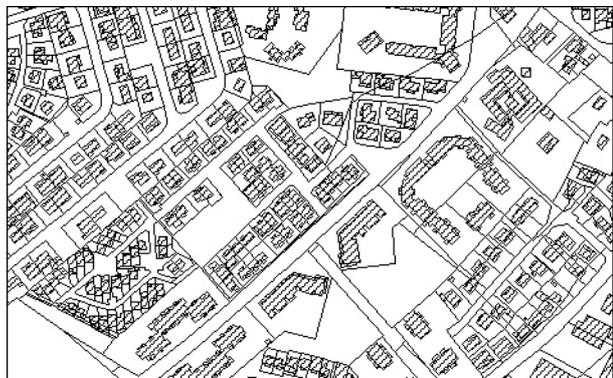
- Entrée de ville Nord
- Beaufond
- Bras-Fusil



### FONCTIONS DE LA ZONE

Espaces mixtes à dominante résidentielle de transition entre la zone Ua de centralité et la zone urbaine résidentielle Uc :

- Logements,
- Commerces et activités
- Equipements publics et administratifs de quartier



### CONTEXTE URBANISTIQUE

Espaces essentiellement bâtis de R à R+2 :

- Constructions groupées
- Constructions plus éparées
- Habitat collectif jusqu'à R+2
- Habitat individuel R à R+1
- Alignement du bâti sur les voies principales
- Alignement discontinu sur les voies secondaires
- Secteur moyennement dense



## ZONE Ub (132 ha)

### OBJECTIFS RECHERCHES

La mixité des usages doit y être confortée, en accueillant principalement l'habitat afin de renforcer le poids démographique de la zone, mais également en permettant l'installation des commerces, services, activités et équipements

- Renforcer la densité des espaces péricentraux
- Favoriser la mixité des usages en gardant une dominante résidentielle
- Susciter une image urbaine de qualité

### DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES / EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES

- Implantation des constructions à l'alignement majoritaire
- Possibilité d'implantation des constructions en limites séparatives
- Emprise au sol des constructions règlementée : 70%
- Hauteur des constructions pouvant atteindre R+3+C
- C.O.S. non règlementé

*Se référer au règlement du PLU pour le détail des règles appliquées.*

## ZONE Uc (559 ha)

### ESPACES CONCERNES

Quartiers résidentiels de la ville et des bourgs.

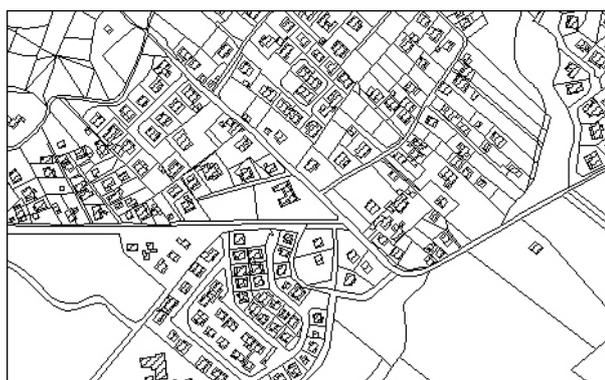
- Beaulieu
- Bourbier
- Rivière des Roches
- Abondance
- Bras Canot
- Chemin de Ceinture
- La Confiance
- Saint-François
- Saint-Anne
- Petit Saint-Pierre
- Les Orangers
- Cratère



### FONCTIONS DE LA ZONE

Espaces essentiellement résidentiels :

- logements,
- commerces et artisanat
- équipements publics et administratifs de quartier



### CONTEXTE URBANISTIQUE

Espaces essentiellement bâtis de R à R+1+C :

- Constructions groupées
- Constructions plus éparées
- Lotissements pavillonnaires
- Habitat collectif jusqu'à R+1+C
- Habitat individuel R à R+1+C
- Constructions en retrait
- Secteur peu dense



## ZONE Uc (559 ha)

### OBJECTIFS RECHERCHES

Cette zone doit accueillir un habitat essentiellement individuel ou des petits collectifs. Elle peut également permettre l'installation d'équipements de proximité, d'activités, de services, commerces ou de l'artisanat à condition de ne pas porter atteinte au caractère résidentiel de la zone.

- Renforcer la densité
- Assurer un cadre de vie de qualité
- Accueillir des services et équipements

### DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES / EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES

- Implantation des constructions en retrait de 2 mètres
- Possibilité d'implantation des constructions en limites séparatives ou en retrait
- Emprise au sol des constructions règlementée : 50% majorable à 70%
- Hauteur des constructions pouvant atteindre R+1+C
- C.O.S. non règlementé

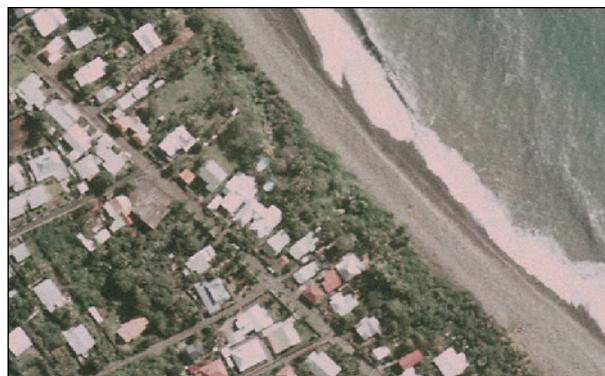
*Se référer au règlement du PLU pour le détail des règles appliquées.*

## ZONE Ucfm (27 ha)

### ESPACES CONCERNES

Espaces résidentiels des bourgs situés sur le front de mer entre le littoral et la voie parallèle au rivage (ancienne RN2 par exemple).

- Bourbier les rails
- Rivière des Roches
- Saint-François
- Saint-Anne
- Petit Saint-Pierre



### FONCTIONS DE LA ZONE

Espaces essentiellement résidentiels :

- logements
- commerces



### CONTEXTE URBANISTIQUE

Espaces essentiellement bâtis de R à R+1+C :

- Constructions éparses
- Lotissements pavillonnaires
- Habitat individuel R à R+1+C
- Constructions en retrait
- Secteur peu dense



## ZONE Ucfm (27 ha)

### OBJECTIFS RECHERCHES

Ce secteur peut accueillir de façon limitée des constructions à usage d'habitation dont la volumétrie est limitée afin de conserver un tissu urbain peu dense et des vues sur le littoral.

- Assurer un cadre de vie de qualité

### DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES / EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES

- Implantation des constructions en retrait de 2 mètres
- Emprise au sol des constructions règlementée : 50%
- Hauteur des constructions pouvant atteindre R+C
- C.O.S. non règlementé

*Se référer au règlement du PLU pour le détail des règles appliquées.*

## ZONE Ue (42 ha)

### ESPACES CONCERNES

Zones situées en entrée de ville nord et sud.

- Beaulieu
- Beaufond

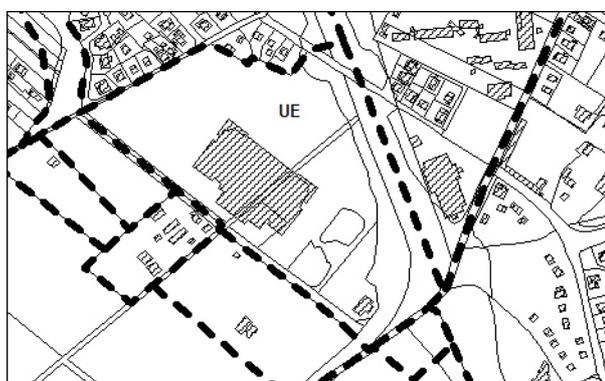


### FONCTIONS DE LA ZONE

Espaces spécialisés voués à l'activité économique difficilement compatible avec les zones à vocation résidentielle, notamment.

Secteurs d'emploi.

- Equipements commerciaux
- Services
- Industrie et artisanat



### CONTEXTE URBANISTIQUE

Espaces essentiellement bâtis ou à reconquérir présentant des formes urbaines d'ensembles commerciaux ou de friches industrielles (usine, cheminée...).



## ZONE Ue (42 ha)

### OBJECTIFS RECHERCHES

Ces zones sont destinées à accueillir les activités économiques industrielles, artisanales, commerciales et de services de la Ville de Saint-Benoît.

- Renforcer l'activité économique de la commune
- Reconquérir des friches industrielles
- Accueillir des services liés aux activités économiques

### DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES / EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES

- Implantation des constructions en retrait de 6 mètres minimum par rapport à la voie
- Possibilité d'implantation des constructions en limites séparatives ou en retrait
- Emprise au sol des constructions règlementée : 75%
- Hauteur des constructions pouvant atteindre 15 m (équivalent R+4)
- C.O.S. non règlementé

*Se référer au règlement du PLU pour le détail des règles appliquées.*

## ZONE Ut (3 ha)

### ESPACES CONCERNES

Zones situées en entrée de ville nord et sud.

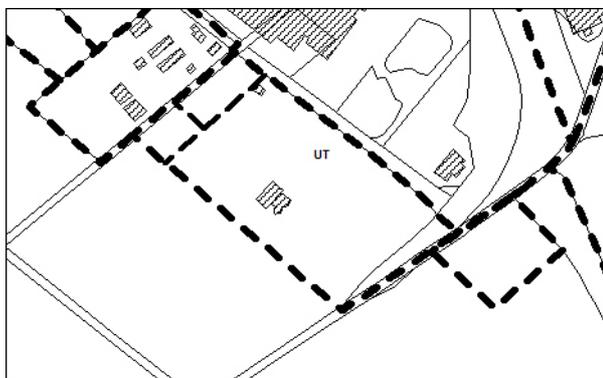
- Beaufond
- Beaulieu



### FONCTIONS DE LA ZONE

Espaces spécialisés voués à des activités de tourisme, de sport ou de loisirs et d'accueil du public lors de manifestations.

- Equipements touristiques
- Animation



### CONTEXTE URBANISTIQUE

Espaces partiellement bâtis ou à reconquérir pouvant comporter des espaces voués à la pratique de divers sports de plein air notamment.

La place du végétal y est prépondérante.

## ZONE Ut (3 ha)

### OBJECTIFS RECHERCHES

Cette zone correspond aux espaces urbains destinés à accueillir des activités de tourisme et de loisirs et dans certaines conditions des activités et services complémentaires.

- Renforcer l'attractivité touristique de la commune

### DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES / EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES

- Implantation des constructions en retrait de 6 mètres minimum par rapport à la voie
- Possibilité d'implantation des constructions en limites séparatives ou en retrait
- Emprise au sol des constructions règlementée : 30%
- Hauteur des constructions pouvant atteindre R+1+C
- C.O.S. non règlementé

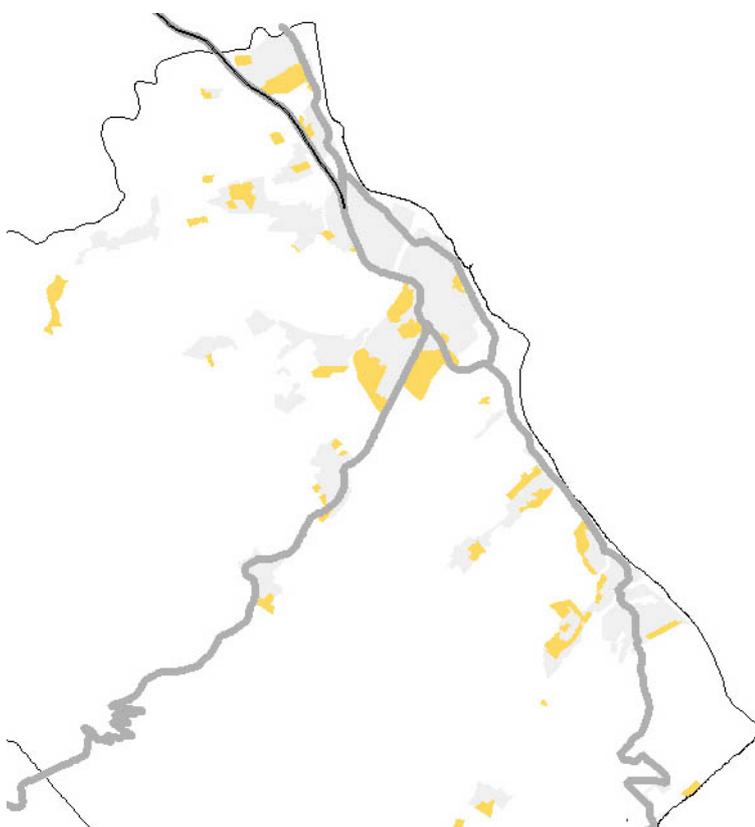
*Se référer au règlement du PLU pour le détail des règles appliquées.*

## 2.2. LES ZONES A URBANISER

---

Conformément à l'article R.123-6 du code de l'urbanisme, les zones à urbaniser couvrent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Elles sont repérées aux documents graphiques par un sigle commençant par les lettres « AU ». Il existe à Saint-Benoît plusieurs types de zones à urbaniser détaillés dans les pages qui suivent.

Les zones AU couvrent 240 hectares environ



## ZONE AUs (77 ha)

### ESPACES CONCERNES

Espaces cultivés ou en friche situés en continuité des zones urbaines de la ville et des bourgs :

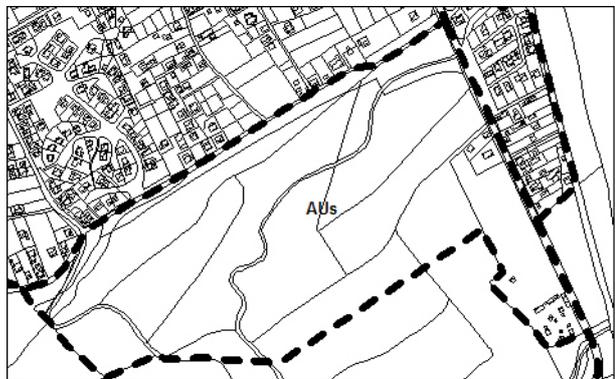
- Bourbier
- Rivière des Roches
- Chemin de Ceinture
- Saint-François
- Petit Saint-Pierre
- Morange



### FONCTIONS DE LA ZONE

Espaces qui constituent des réserves foncières pour l'urbanisation à moyen et long terme de la commune.

- Réserves foncières pour le développement de la commune
- En attente d'un projet global



### CONTEXTE URBANISTIQUE

Espaces très faiblement bâtis ou non bâtis

- Constructions très éparées
- Rares bâtiments agricoles
- Rares habitations



## ZONE AUs (77 ha)

### OBJECTIFS RECHERCHES

Cette zone couvre des espaces réservés à l'urbanisation future. Toutefois, les différents réseaux et conditions d'accès de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les futures constructions. En outre, il est parfois nécessaire de mener des études préalables afin de déterminer le programme d'aménagement. Par conséquent, l'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée à une modification du PLU qui inclura obligatoirement les principes d'un plan d'aménagement sur toute la zone.

- Assurer le développement à moyen et long terme de la commune de Saint-Benoît (logements, commerces, activités et équipements)

### DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES / EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES

Dans l'attente d'une modification de PLU présentant un projet cohérent pour la zone :

- Interdiction de toute nouvelle construction.
- Possibilité d'extension limitée de constructions existantes.
- Maintien des éléments paysagés et végétaux dignes d'intérêt.

*Se référer au règlement du PLU pour le détail des règles appliquées.*

## ZONE AUINDICEE (146 ha)

### ESPACES CONCERNES

Espaces situés en continuité des zones urbaines de la ville et des bourgs, rarement isolés.

- Rivière des Roches
- Chemin de Ceinture
- Saint-François
- Petit Saint-Pierre
- Beaulieu
- La Confiance
- Saint-François
- Saint-Anne
- Petit Saint-Pierre
- Les Orangers
- Cratère
- Bras Fusil

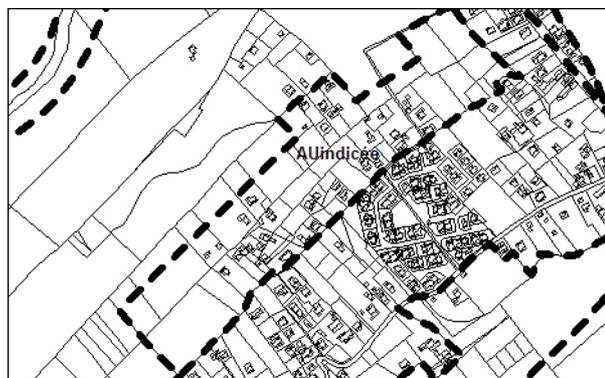


### FONCTIONS DE LA ZONE

Espaces qui constituent des réserves foncières pour l'urbanisation à court terme de la commune.

L'indice des zones renvoi à leur vocation :

- Ua pour AUa et AUzm
- Ub pour AUb
- Uc pour AUc
- Ue pour AUe
- Ut pour AUt



### CONTEXTE URBANISTIQUE

Espaces partiellement bâtis ou non bâtis.

- Constructions plutôt éparses
- Habitat individuel dégradé ou insalubre (RHI notamment)
- Secteurs peu denses



## ZONE AUINDICEE (146 ha)

### OBJECTIFS RECHERCHES

Cette zone doit permettre à la commune de Saint-Benoît de pourvoir à ses besoins de développement en extension, à court terme (0-5 ans).

- Assurer le développement à court terme de la commune de Saint-Benoît (logements, commerces, activités et équipements)
- Assurer une cohérence des nouveaux aménagements

### DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES / EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Les règles applicables sont celles de la zone U correspondante sauf exception.

Une règle particulière visant à éviter une sous densité des aménagements a été instaurée.

Les secteurs issus des ZAC ISIS, ZAC madeleine ou entrée de ville de Sainte-Anne font l'objet de règles adaptées.

Certains secteurs sont destinés à des aménagements particuliers (Pôle environnement, commerces, équipements publics...). Ils sont numérotés et leur destination est précisée dans le règlement.

*Des orientations d'aménagement s'appliquent également pour certaines de ces zones et imposent notamment une densité minimale (cf. cahier des orientations d'aménagement).*

*Se référer au règlement du PLU pour le détail des règles appliquées.*

## ZONE AUzi (16,9 ha)

### ESPACES CONCERNES

Espaces situés en continuité des zones urbaines de la ville

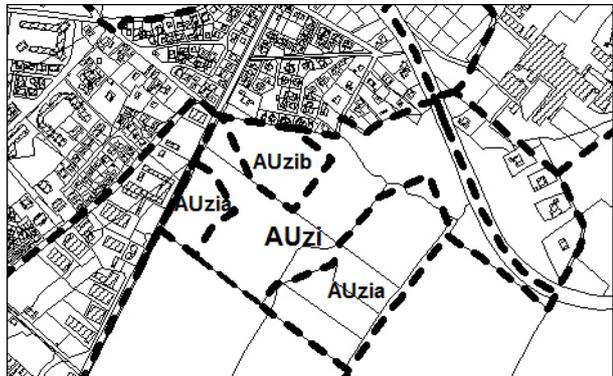
- Bras Fusil / ravine sèche



### FONCTIONS DE LA ZONE

Espaces voué au développement économique à court et moyen terme de la commune.

- Commerce
- Artisanat
- Industrie
- Services et équipements liés



### CONTEXTE URBANISTIQUE

Deux types d'espaces composent cette zone :

- Espaces partiellement bâtis et en partie aménagés
- Espaces cultivés



## ZONE AUzi (16,9 ha)

### OBJECTIFS RECHERCHES

Cette zone correspond au périmètre de la ZAC ZI 3 Bras-Fusil, site d'activités économiques qui regroupera des établissements industriels, techniques, des activités artisanales et de bureaux, des services, des commerces, etc ...

Le secteur AUzia couvre un secteur plus spécifiquement destiné à l'accueil d'activités industrielles ou commerciales. Le secteur AUzib couvre un secteur plus spécifiquement destiné à l'accueil d'activités tertiaires.

- Accueillir le Pôle bois
- Développer l'emploi sur la commune

### DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES / EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES

- Implantation des constructions en retrait de 10 mètres par rapport à la voie principale
- Possibilité d'implantation des constructions en limites séparatives ou en retrait
- Emprise au sol des constructions réglementée : 50% à 60%
- Hauteur des constructions pouvant atteindre 9 à 13 mètres selon les cas
- C.O.S. non réglementé

*Se référer au règlement du PLU pour le détail des règles appliquées ainsi qu'au cahier des orientations d'aménagement.*

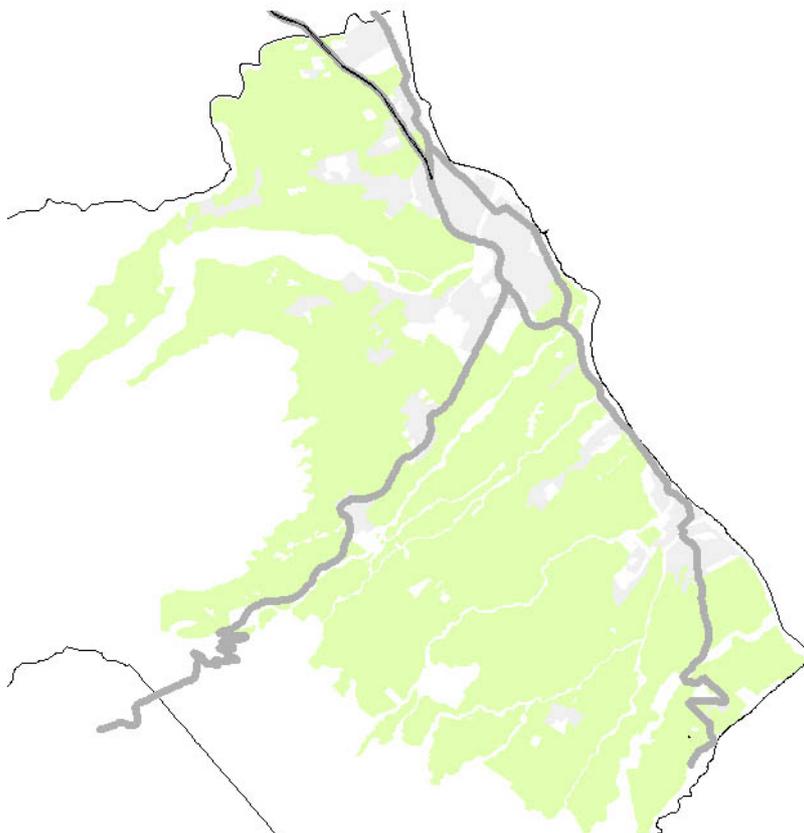
## 2.3 LES ZONES AGRICOLES

---

Conformément à l'article R.123-7 du code de l'urbanisme, les zones agricoles couvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, ou économique des terres agricoles. Elles sont repérées aux documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « A ».

Il existe à Saint-Benoît une zone agricole (zone A), comportant deux secteurs spécifiques détaillés dans les pages qui suivent.

**Les zones A couvrent 6.096 hectares environ**



## ZONE A (1.513 ha)

### ESPACES CONCERNES

Les espaces agricoles protégés présentant un potentiel agronomique moyen à peu élevé qui nécessitent une structuration en vue d'être plus aisément exploitable pour l'agriculture.

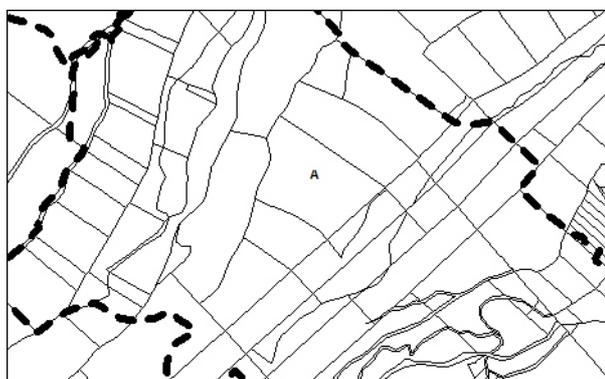
L'essentiel des espaces non urbanisés compris entre la ligne des 400 mètres et les massifs forestiers des hauts et des mi-pentes.



### FONCTIONS DE LA ZONE

Espaces tampon entre les terres véritablement exploitées et les massifs forestier.

- Mise en culture
- Elevages
- Activités touristiques liées à l'agriculture



### CONTEXTE AMENAGISTE

Espaces très faiblement bâtis avec présence de bâtiment agricoles et de quelques formes d'habitat individuel éparses.



## ZONE A (1.513 ha)

### OBJECTIFS RECHERCHES

Ce secteur correspond principalement à la zone agricole définie par le Schéma d'Aménagement Régional de la Réunion et le SCOT de l'Est. Ces espaces doivent être protégés et confirmés dans leur vocation agricole.

- Reconquête des friches agricoles
- Renforcement de la desserte rurale
- Diversification de l'agriculture

### DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES / EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES

- Les constructions, ouvrages et travaux à usage d'habitation sont autorisés, dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de SHON, ainsi que leurs annexes dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de SHOB, sous réserve que leur implantation soit liée et nécessaire aux besoins d'une exploitation agricole, notamment justifiée par la nécessité d'une présence permanente et rapprochée sur le site d'exploitation
- les constructions, ouvrages et travaux à usage touristique dès lors qu'ils sont le complément d'une exploitation agricole correspondant aux normes du schéma des structures agricoles (locaux de vente de produits de la ferme, équipements d'accueil et d'hébergement touristique ou de restauration, activités touristiques, etc.) sont autorisés. Ces constructions doivent être aménagées dans les bâtiments existants de l'exploitation ou en extension de bâtiments existants dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de SHON par unité foncière.
- Toute autre construction nouvelle est interdite à l'exception des ouvrages et bâtiments agricoles sous réserve que leur implantation soit liée et nécessaire à une exploitation agricole et que leur localisation soit adaptée au site.
- Hauteur des constructions limitée R+C

*Se référer au règlement du PLU pour le détail des règles appliquées.*

## ZONE Apf (4.460 ha)

### ESPACES CONCERNES

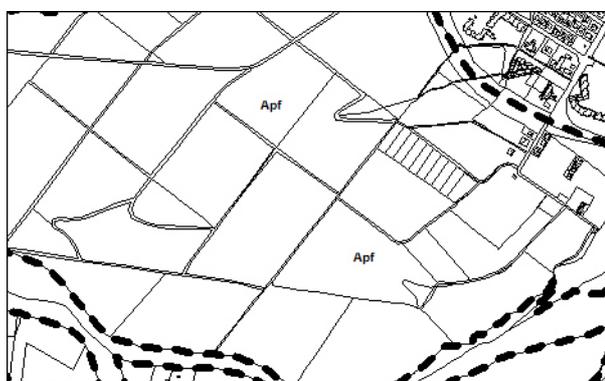
Tous les espaces agricoles présentant un potentiel agronomique moyen à élevé pour l'agriculture.

- L'essentiel des espaces non urbanisés compris entre la ligne des 400 mètres et le littoral bénédictin.



### FONCTIONS DE LA ZONE

Espaces entièrement voués à l'activité agricole et plus particulièrement à la production de canne à sucre.



### CONTEXTE AMENAGISTE

Espaces très faiblement bâtis avec présence de bâtiments agricoles et de quelques formes d'habitat individuel éparses.



## ZONE Apf (4.460 ha)

### OBJECTIFS RECHERCHES

Ce secteur correspond principalement à la zone agricole de protection forte définie par le Schéma d'Aménagement Régional de la Réunion. Il couvre le plus souvent les espaces cultivés en canne à sucre qui doivent être protégés et confirmés dans leur vocation exclusivement agricole. Le sous-secteur Apf1 couvre les secteurs agricoles situés en coupure d'urbansiation.

- Protection des terres agricoles
- Production de canne à sucre

### DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES / EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES

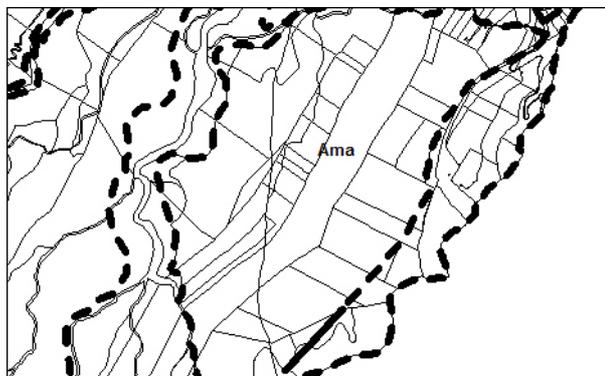
- Toute construction nouvelle est interdite à l'exception des ouvrages et bâtiments agricoles sous réserve que leur implantation soit liée et nécessaire à une exploitation agricole et que leur localisation soit adaptée au site.
- Possibilité de reconstruction ou d'aménagement des constructions à usage d'habitation déjà existantes.
- Hauteur des constructions limitée à 8 mètres au faitage (soir R+C)
- En sous-secteur Apf1 toute construction est interdite.

*Se référer au règlement du PLU pour le détail des règles appliquées.*

## ZONE Apfma (122 ha)

### ESPACES CONCERNES

Espace situé au Sud du territoire communal identifié au schéma départemental des carrières.



### FONCTIONS DE LA ZONE

Espace voué à l'activité agricole ou à l'extraction de matériaux.



### CONTEXTE AMENAGISTE

Espace non bâti et partiellement cultivé.



211

## ZONE Apfma (122 ha)

### OBJECTIFS RECHERCHES

*Ce secteur Ama couvre les espaces susceptibles d'être exploités pour l'utilisation de matériaux conformément au Schéma Départemental des Carrières sous réserve que la remise en état du site après extraction permette la continuité de l'activité agricole.*

- Mise en culture des terres
- Extraction de matériaux

### DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES / EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES

- Toute construction nouvelle est interdite à l'exception des ouvrages et bâtiments agricoles ou liés à l'extraction de matériaux, sous réserve que leur implantation soit liée et nécessaire à l'activité concernée.
- Possibilité de reconstruction ou d'aménagement de constructions à usage d'habitation déjà existantes.
- Hauteur des constructions limitée à 8 mètres au faitage (soit R+C)

*Se référer au règlement du PLU pour le détail des règles appliquées.*

212

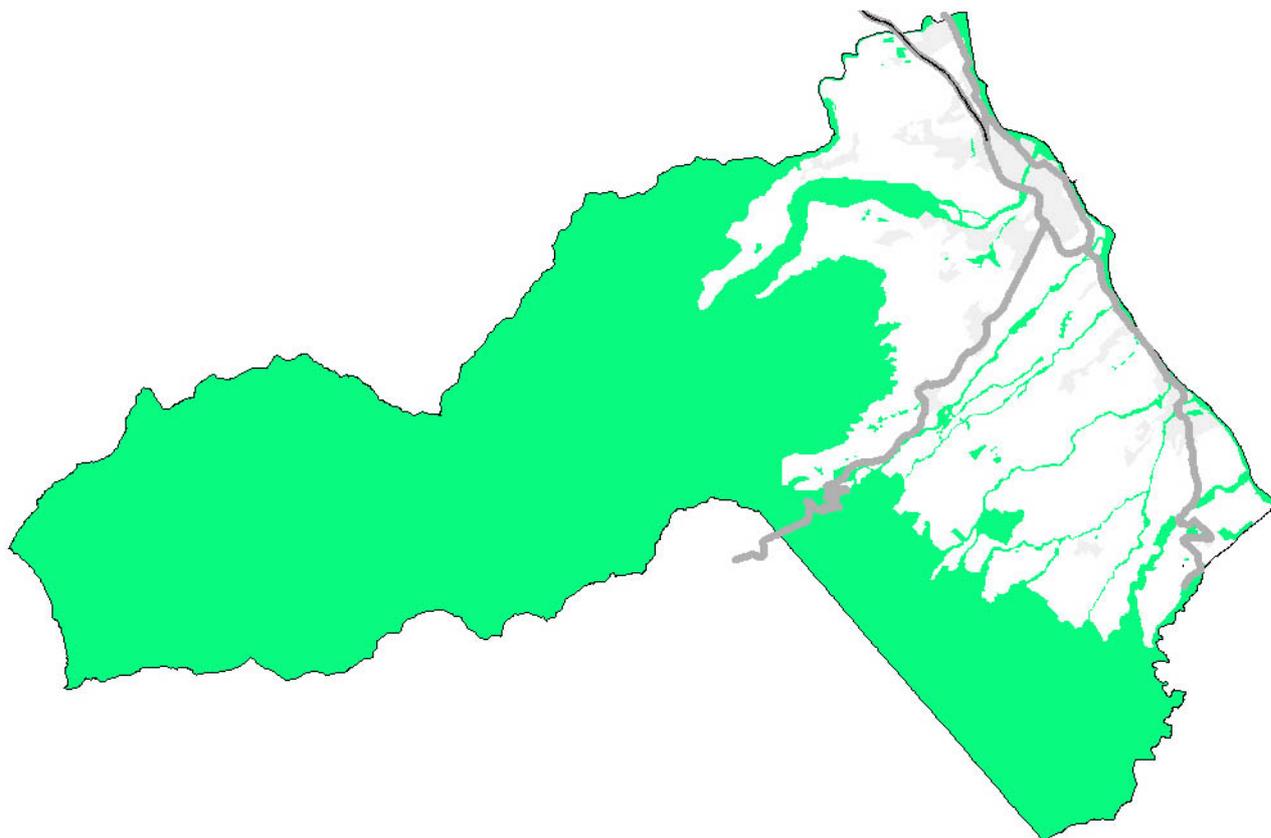
## 2.4 LES ZONES NATURELLES

---

Conformément à l'article R.123-8 du code de l'urbanisme, les zones naturelles et forestières couvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique, ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elles sont repérées aux documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « N ».

Il existe à Saint-Benoît une zone naturelle et forestière (zone N), pouvant comporter des secteurs spécifiques détaillés dans les pages qui suivent.

Les zones N couvrent 15.738 hectares environ



## ZONE N (15.675 ha)

### ESPACES CONCERNES

Cette zone couvre de vastes secteurs de la commune et notamment :

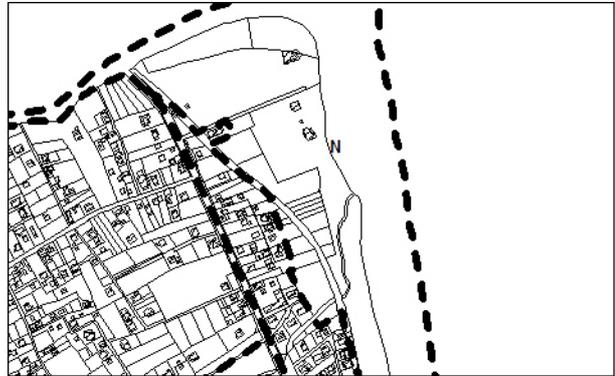
- L'ensemble du littoral
- Les massifs forestiers
- Les grandes ravines



### FONCTIONS DE LA ZONE

Espaces tampon entre les terres véritablement exploitées et les massifs forestiers.

- Conservation des espèces végétales et animales
- Protection et mise en valeur des sites



### CONTEXTE AMENAGISTE

Espaces très faiblement bâtis ou non bâtis.



## ZONE N (15.675 ha)

### OBJECTIFS RECHERCHES

Cette zone couvre les secteurs naturels de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

- Protection des massifs forestiers
- Protection du littoral
- Mise en valeur des espaces

### DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES / EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES

Sont autorisés

- les aménagements légers à vocation touristique et de loisirs ouverts au public, sans hébergement, et permettant la libre circulation des piétons ou des cycles (points d'arrêts, points de vu, kiosques, mobilier urbain, terrains de jeux, etc.).
- les constructions, ouvrages et travaux liés à l'entretien et la gestion des sites, tels que abris pour le matériel, local technique, gardiennage, etc. dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant.

*Se référer au règlement du PLU pour le détail des règles appliquées.*

## ZONE Nba (28,8 ha)

### ESPACES CONCERNES

Ce secteur couvre les espaces bâtis agglomérés au sein des espaces à vocation agricole :

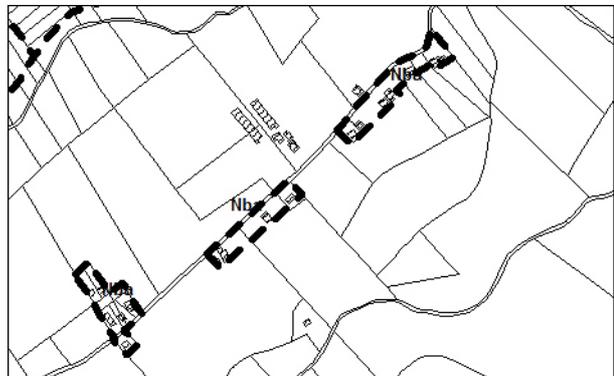
- Rivière des roches
- Chemin Pêche
- Route Hubert Delisle
- Chemin Sainte-Marguerite
- Cratère



### FONCTIONS DE LA ZONE

Micro-espaces autrefois agricoles qui constituent aujourd'hui des ensembles bâtis créant ainsi une forme d'habitat individuel en secteur rural.

- Logements
- Activité agricole
- Hébergement touristique



### CONTEXTE AMENAGISTE

Espaces bâtis agglomérés entourés de zone agricole et présentant quelques interstices non construits.



## ZONE Nba (28,8 ha)

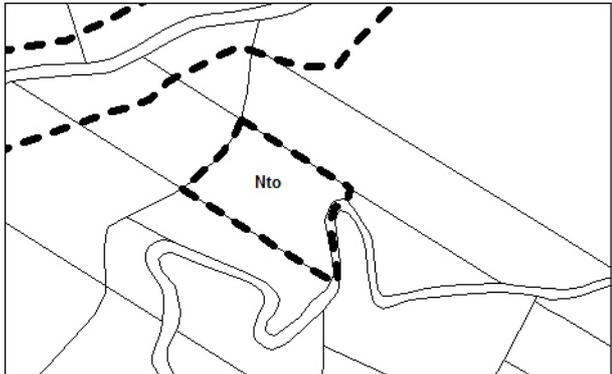
### OBJECTIFS RECHERCHES

Prise en compte d'une forme d'habitat individuel en milieu rural agricole dans lesquels les possibilités de construire sont encadrées et limitées afin de préserver le caractère naturel et agricole environnant.

### DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES / EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES

- Sont admis les constructions nouvelles à usage d'habitation et d'hébergement touristique, liées ou non à l'activité agricole, sous réserve de s'intégrer dans le milieu environnant sans le dénaturer et dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de SHON par unité foncière.
- Hauteur des constructions limitée à 8 mètres au faitage (soit R+C).

*Se référer au règlement du PLU pour le détail des règles appliquées.*

<b>ZONE Nto (19 ha)</b>	
<p><b>ESPACES CONCERNES</b></p> <p>Plusieurs micro-zones ont été délimitées sur l'ensemble du territoire communal et notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rivière des Roches</li> <li>▪ Olympe</li> <li>▪ Pont Payet</li> <li>▪ Bras Madeleine</li> <li>▪ Piton Armand</li> <li>▪ Les Orangers</li> </ul>	
<p><b>FONCTIONS DE LA ZONE</b></p> <p>Espaces naturels susceptibles d'accueillir une fréquentation touristique.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Activités touristiques compatibles avec le milieu naturel</li> <li>▪ Hébergement touristique compatible avec le milieu naturel</li> </ul>	
<p><b>CONTEXTE AMENAGISTE</b></p> <p>Espaces faiblement bâtis avec présence de quelques formes d'habitat individuel.</p>	

## ZONE Nto (19 ha)

### OBJECTIFS RECHERCHES

Le secteur Nto correspond aux espaces susceptibles d'accueillir une fréquentation touristique et/ou de loisirs y compris de l'hébergement.

- Assurer un développement touristique en milieu rural

### DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES / EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES

Sont admis, sous réserve de réaliser une étude préalable de prise en compte de l'environnement et du paysage;

- les constructions, ouvrages et travaux destinés à la pratique de sports et de loisirs ainsi que les équipements de proximité qui sont liés et nécessaires à leur fonctionnement (accueil, gardiennage, sanitaires, restauration, etc.), dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant
- les constructions, ouvrages et travaux à destination d'hébergement touristique, dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de SHON, dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant
- les constructions, ouvrages et travaux à usage d'habitation directement liés à l'activité touristique, dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de SHON, dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant
- Hauteur des constructions limitée à R+C

*Se référer au règlement du PLU pour le détail des règles appliquées.*

## ZONE Nvi (5,1 ha)

### ESPACES CONCERNES

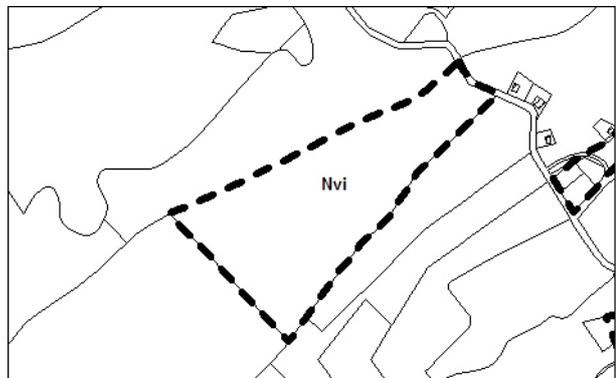
La zone dite de l'Amandière le long de la route Hubert Delisle. Le choix de cette localisation a été effectué par le monde agricole.



### FONCTIONS DE LA ZONE

Espace aujourd'hui cultivé constituant une réserve foncière pour l'habitat agricole regroupé.

- Mise en culture
- Réserve foncière



### CONTEXTE AMENAGISTE

Espace très faiblement bâti.



## ZONE Nvi (5,1 ha)

### OBJECTIFS RECHERCHES

Ce secteur destiné à recevoir à terme une opération d'habitat destiné aux agriculteurs. Ce regroupement de l'habitat agricole permettra notamment d'éviter le mitage en zone agricole. Dans l'attente d'un aménagement cohérent sous forme de lotissement, ces espaces peuvent être cultivés sans compromettre leur devenir.

- Réserve foncière pour l'habitat agricole

### DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES / EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES

Ces zones sont en fait des réserves foncières, l'urbanisation ne pourra y être réalisée qu'après une révision simplifiée du PLU.

- Seuls sont autorisés les travaux d'aménagement et d'extension limitée des constructions existantes à la date d'approbation du SAR (6 novembre 1995), dès lors qu'ils sont compatibles avec le caractère agricole de la zone. En outre, en cas d'extension d'une construction existante à destination d'habitation, la SHON maximale autorisée est limitée à 20 m<sup>2</sup>.

*Se référer au règlement du PLU pour le détail des règles appliquées.*

## ZONE Nci (10 ha)

### ESPACES CONCERNES

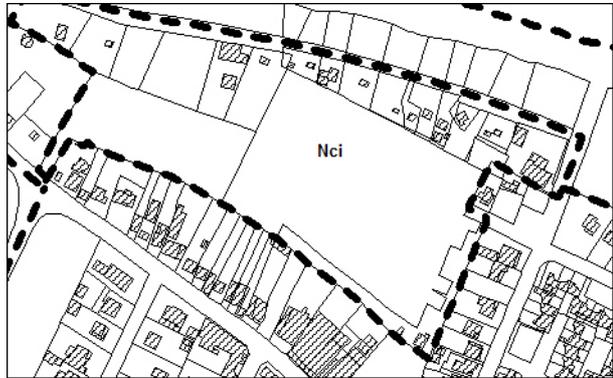
Les cimetières actuels de la commune ainsi que les leurs extensions et les futurs lieux d'accueil :

- Centre-ville rive gauche
- Sainte-Anne
- Les Orangers



### FONCTIONS DE LA ZONE

Espaces dédiés aux cimetières et à leurs équipements, lieux de recueillement.



### CONTEXTE AMENAGISTE

Espaces très faiblement bâtis avec présence de quelques formes d'habitat individuel éparses.



## ZONE Nci (10 ha)

### OBJECTIFS RECHERCHES

La zone Nci couvre les sites destinés à accueillir des cimetières et leurs équipements directement liés.

- Assurer les capacités nécessaires pour la décennie

### DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES / EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES

- Sont admis les constructions, ouvrages et travaux liés à la gestion des cimetières, comprenant notamment les crématoriums et funérariums, dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de SHON.

*Se référer au règlement du PLU pour le détail des règles appliquées.*

## 2.5 LE NON-RECOURS AU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS) – ARTICLE 14

---

Les articles 6, 7, 9 et 10 du règlement définissent :

- L'implantation des constructions par rapport aux voies ou à l'emprise publique (art. 6)
- L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (art. 7)
- L'emprise au sol (art. 9)
- La hauteur maximale de la construction (art.10)

C'est à partir du cumul de ces règles qu'est défini le volume enveloppe à l'intérieur duquel la construction doit s'inscrire.

Le non-recours au COS a pour objectifs de favoriser une certaine densité des zones urbaines et à urbaniser ainsi que de traduire la forme urbaine plutôt que de définir la constructibilité à partir d'un COS dont la finalité répond seulement à comptabilisation de m<sup>2</sup> de SHON, sans autre détermination.

Par ailleurs, des seuils de SHON maximale sont parfois imposés à l'article 2 pour des raisons d'urbanisme, de protection du milieu environnant ou d'intégration paysagère.

## 2.6. LES AUTRES DISPOSITIONS

---

### 2.6.1. LES ESPACES BOISES CLASSES

Une protection particulière est prévue sur certains espaces boisés de la commune. Ils sont repérés aux documents graphiques par une trame particulière (cf. légende du plan). Cette protection édictée au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme se superpose au zonage prévu et rend inconstructibles les terrains concernés même s'ils sont classés en zone urbaine. Il s'agit d'une protection très rigoureuse qui ne peut être remise en cause que par une procédure de révision du PLU.

Le projet de PLU crée environ 14.884 hectares d'espaces boisés classés soit 2.436 hectares supplémentaires par rapport au POS approuvé en 2000.

<b>AVANT (POS 2000)</b>	<b>APRES (PLU)</b>
<b>12.448 hectares</b>	<b>14.884 hectares</b>

Il s'agit principalement des secteurs suivants :

225

\* Des domaines forestiers

- Le massif du Centre
- Takamaka
- Les forêts de Bébou/Bélouve
- Le massif Mazarin
- La Forêt Piton Papangue
- Le Massif du Cratère
- Le massif forestier de piton Armand les hauts

\* Des espaces naturels sensibles

- L'Echo, d'une superficie de 13 hectares, créée le 22 novembre 1999
- Rivière de l'Est (1), d'une superficie de 167 hectares créée le 11 juillet 2001
- Rivière de l'Est, d'une superficie de 538 hectares créée le 11 juillet 2001
- Sainte-Marguerite, d'une superficie de 160 hectares, créée le 11 juillet 2001

\* Des espaces boisés des ravines :

- Rivière des Marsouins
- Rivière des roches
- Ravine Sèche
- Ravine Petit Saint-Pierre
- Ravine des Orangers

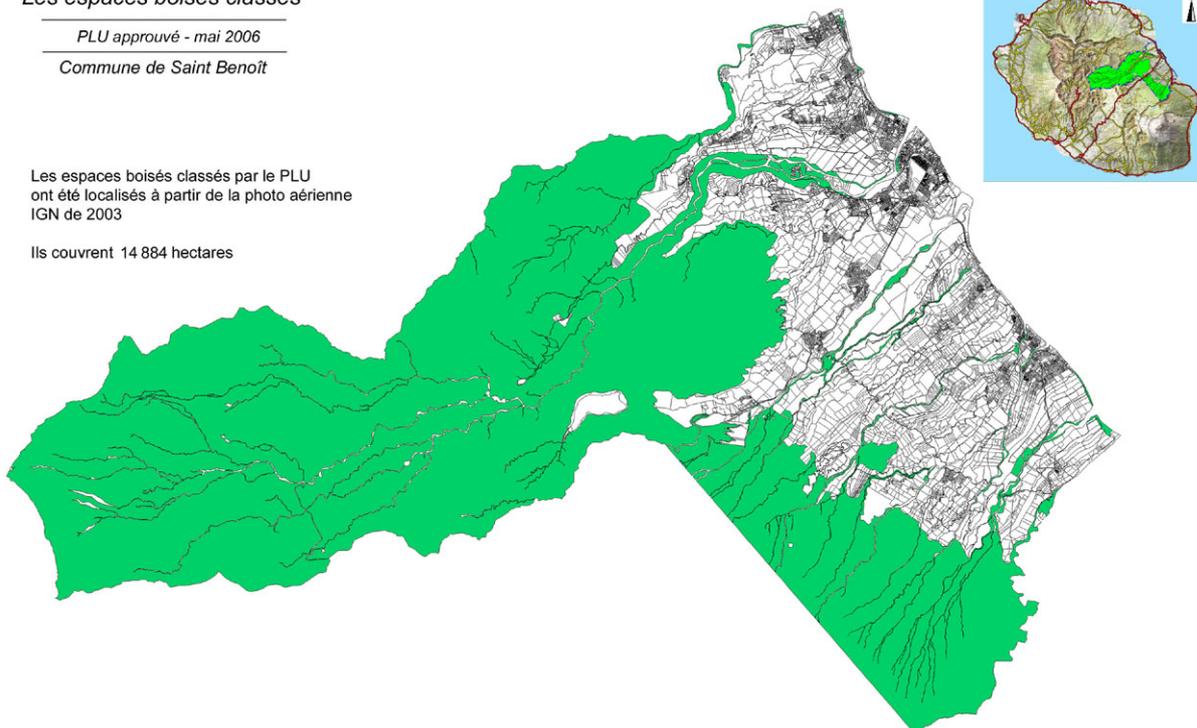
### Les espaces boisés classés

PLU approuvé - mai 2006

Commune de Saint Benoît

Les espaces boisés classés par le PLU ont été localisés à partir de la photo aérienne IGN de 2003

Ils couvrent 14 884 hectares



### Evolution POS/PLU

Le parti retenu se décline en trois principes :

1. Le PLU augmente la superficie des espaces boisés classés, afin d'y intégrer l'ensemble des ZNIEFF et plus particulièrement les ensembles forestiers dits : « bois de couleurs des bas ». Il s'agit principalement de classer le massif forestier de Piton Armand les hauts (2.500 hectares environ).
2. Le projet de PLU prévoit de diminuer la surface en EBC au niveau des ravines, talwegs et des zones d'expansion des crues. En effet, une pratique ancienne des POS consistait à classer en EBC les secteurs naturels ou agricoles de la commune soumis à un risque fort d'inondation. Aujourd'hui, la pratique a évolué puisque les secteurs inondables (risque fort) sont repérés par une trame rouge au plan (prise en application du plan de prévision des risques d'inondation approuvé en décembre 2004), définissant ainsi une nouvelle servitude d'urbanisme et y interdisant toute construction et tout aménagement de nature à aggraver les risques. Sur ces secteurs, la surface classée en EBC diminue mais la protection reste toute aussi importante.
3. Le projet de PLU redessine le périmètre des EBC préexistants, à partir notamment de photographies aériennes récentes (Orthophoto IGN 2003). Certaines aberrations, erreurs ou des changements de situation ont pu conduire à des adaptations mineures afin de coller au plus près de la réalité et de concorder avec les planches cadastrales numérisées (utilisées comme fond plan du projet de PLU).

226

## 2.6.2. LES ELEMENTS PAYSAGERS ET PATRIMONIAUX

La réalisation d'une étude paysagère en 1999 a permis d'identifier des éléments paysagers et patrimoniaux d'intérêt local. Ces éléments sont préservés au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme.

La préservation d'éléments paysagers et bâtis permet de soumettre les travaux entraînant leur destruction à la délivrance d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, en application de l'article L.442-2 du code de l'urbanisme. Cette disposition permet de maîtriser l'évolution de ces éléments et de contrôler leur suppression.

Au-delà de ce régime d'autorisation, l'identification et la localisation des éléments paysagers doivent permettre de gérer les autorisations de construire dans le respect des paysages existants, de sorte à éviter leur destruction ou dénaturation. Ces éléments sont identifiés au document graphique.

Ainsi, les constructions réalisées sur les unités foncières concernées par une telle protection doivent être conçues pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Leur destruction partielle peut toutefois être autorisée dès lors qu'elle est compensée par des plantations de qualité et de quantité équivalentes.

Les ensembles paysagers doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions réalisées sur les unités foncières concernées par une telle protection doivent être conçues pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Leur destruction partielle peut toutefois être autorisée dès lors qu'elle est compensée par des plantations de qualité et de quantité équivalentes.

De plus, tous les travaux exécutés sur les bâtiments concernés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leurs intérêts. En outre, les projets situés à proximité des bâtiments ainsi repérés aux documents graphiques, doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

227

## 2.6.4. LES EMPLACEMENTS RESERVES

Le plan local d'urbanisme réserve les emplacements nécessaires aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts. En outre, conformément à l'article R.123-12 du code de l'urbanisme, il est possible dans les zones urbaines de réserver les emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements. Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et listés en annexe du dossier.

Le PLU de Saint-Benoît a créé environ 70 emplacements réservés. La plupart d'entre eux ont été institués au bénéfice de la commune, puisque seule une dizaine est au bénéfice de la région en vue principalement d'aménager et d'élargir le réseau routier national.

Parmi l'ensemble des emplacements réservés, il est possible de faire la répartition suivante en fonction de leur destination :

- les emplacements réservés destinés à la réalisation, l'aménagement ou l'élargissement de voies de circulation,

- les emplacements réservés destinés à la réalisation d'équipements publics
- les emplacements réservés destinés à la gestion de l'eau. Il s'agit aussi bien d'ouvrages de protection des ressources en eau, d'acheminement ou de stockage que de canalisations ou ouvrages concernant l'acheminement des eaux pluviales et eaux usées,
- les emplacements réservés destinés à la réalisation d'opérations de logements sociaux (n°2, 7 et 45)

## 2.6.5. LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

Sur la commune de Saint-Benoît, il existe des risques naturels identifiés au plan de prévision des risques naturels en vigueur dans la commune (approuvé en décembre 2004). Ce document est annexé comme servitude d'utilité publique au présent document, conformément aux articles L. 126-1 et R. 123-14 du code de l'urbanisme. Le plan local d'urbanisme délimite les zones d'aléa soumises à des risques naturels conformément au plan de prévention des risques naturels prévisibles en vigueur.

Le plan local d'urbanisme délimite dans son plan de zonage deux catégories de zones d'aléa reprenant l'ensemble des catégories de zones identifiées au plan de prévention des risques naturels prévisibles :

- **Aléa élevé : principe d'interdiction de toute construction nouvelle**
- **Aléa moyen : principe de prescription**

Dans l'attente d'une suppression ou d'une réduction de ce risque, les parties de terrains concernées et identifiées aux documents graphiques sont soumises à des prescriptions particulières quelle que soit la zone (U, AU, A ou N) dans laquelle elles se trouvent. Cette délimitation renvoi directement au zonage et aux prescriptions particulières du plan de prévention des risques, annexé comme servitude d'utilité publique au présent document, conformément aux articles L. 126-1 et R. 123-14 du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, à titre conservatoire, la commune se réserve le droit, en vertu de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme de s'opposer au permis de construire si elle estime, au vu des outils d'appréciation des risques qui sont en sa possession, que la sécurité publique peut être mise en jeu. Il s'agit d'une mesure qui s'applique indépendamment des règles établies par le PLU. Cette disposition peut s'appliquer dans tous les cas où l'on connaît l'existence d'un risque mais où l'on n'a pas eu le temps de mettre en œuvre d'autres outils de prévention.

## 2.2.6. LA PRESERVATION DES RESSOURCES EN EAU

Le plan local d'urbanisme identifie les secteurs où la nécessité de préservation des ressources en eau justifie que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales certaines catégories d'ouvrages ou de constructions, au titre de l'article R.123-11 du code de l'urbanisme.

Le plan local d'urbanisme identifie dans son plan de zonage les points de captage et les forages destinés à la production d'eau potable domestique. Un périmètre de protection est instauré autour de ces points de captage et forages.

Dans ces périmètres, sont interdites toutes activités et installations susceptibles de porter atteinte à la qualité ou à la quantité de la ressource ou de déstabiliser la couverture végétale. Les interdictions et les ouvrages règlementés sont listés en annexe du règlement.

## 2.6.7. ARTICLE L111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME

La Loi Barnier n°95-101 du 2 Février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement vise par son article L 111.1.4 introduit dans le code de l'urbanisme, à inciter les communes à promouvoir un urbanisme de qualité le long des voies routières les plus importantes. Les dispositions de l'article L 111.1.4 sont applicables à toutes les communes dont le territoire ou une partie du territoire longe une autoroute, une route express, une déviation ou une route classée à grande circulation.

Les Routes Nationales n°2 et 3 sont toutes deux classées comme "routes à grande circulation". Les dispositions de l'article L111-1-4 sont reportées aux documents de zonage.

Cependant, le PLU à supprimer le périmètre d'inconstructibilité sur plusieurs secteurs particuliers.

### SECTEUR AUE(2) DANS LE PERIMETRE DE LA ZAC ISIS.

Des dispositions particulières sont prises suite à une étude menée en 1999 sur l'ensemble de l'entrée Nord de la commune de Saint-Benoît par le bureau d'études CERAR Catherine Grand-Loiseau – docteur en urbanisme.

229

Ces terrains sont soumis aux nuisances provenant du bruit émis par les infrastructures routières qui les bordent (RN2 et rond point des plaines).

Concernant la sécurité des automobilistes les dispositions suivantes ont été prises :

- Aucune liaison directe ne sera réalisée entre cette opération d'aménagement et la RN2 qui la borde à l'Est. Les entrées et sorties véhicules sont donc renvoyés à l'Ouest de la ZAC en direction de la RN3 et la RD 54, notamment.

Concernant la sécurité des piétons les dispositions suivantes ont été prises :

- Une barrière physique devra être réalisée entre la ZAC et la RN2. Celle-ci devra être constituée d'un mur en moellons d'un mètre bordé à l'Ouest d'une haie végétale dense, à feuillage persistant. En parallèle, le passage souterrain piétonnier qui relie ces terrains au centre-ville devra faire l'objet d'un aménagement paysager avec éclairage important.

Concernant la qualité des paysages et de l'urbanisme :

- Les constructions devront respecter un recul de 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la RN2 et 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la RN3.
- Les ouvrages et installations diverses doivent respecter un recul de 20 mètres par rapport à l'axe des routes nationales 2 et 3.

- Les matériaux utilisés en toiture et façade ne doivent pas être réfléchissants. La couleur blanche est interdite en toiture.
- Des clôtures devront être réalisés en bordure de voie afin d'éviter toute possibilité de traversée piétonne sauf au droit des passages piétons aménagés autour du rond point des plaines.
- Une barrière physique devra être réalisée entre la ZAC et la RN2. Celle-ci devra être constituée d'un mur en moellons d'un mètre bordé à l'Ouest d'une haie végétale dense, à feuillage persistant.
- Des écrans paysagés plantés sous forme de véritables structures végétales devront être aménagés en périphéries des parcelles de stockage de matériels ou de matériaux ou de produits finis.

### LA ZONE INDUSTRIELLE N°3

Dans le **cas de la RN 2**, un traitement paysager spécifique est prévu de façon à traiter de manière cohérente l'ensemble de la bordure et réduire ainsi l'impact des bâtiments situés à l'arrière. Une bande de terrain de 3 à 5 m environ est ainsi réservée en bordure de talus et sera végétalisée dans le cadre des aménagements de la ZAC. La ligne de crête aujourd'hui irrégulière surplombant la RN 2 de quelques mètres est reprise par un enrochement lié permettant la création d'une "jardinière" agrémentée de plantes volubiles à fleurs.

Le recul des bâtiments de la ZAC est alors ramené à 10 m par rapport aux limites de parcelles (soit environ 25 m par rapport à l'axe de la RN 2). La hauteur des bâtiments est de plus limitée sur ce secteur à 7 m à l'égout et 9 m au faitage.

Dans le **cas de la RN 3**, le traitement des bordures reste à définir en relation avec le projet de requalification de la RN 3 en cours. Les éléments actuellement disponibles ne permettent pas pour l'instant d'élaborer une esquisse de proposition paysagère. Toutefois, une bande de terrain d'environ 7 m de large est conservée en bordure de l'emprise actuelle de la RN 3 pour prévoir son élargissement futur (20 m d'emprise totale avec voie TCSP). Située en premier plan des parcelles commerciales (emprise publique appartenant à la ZAC), elle sera dans un premier temps engazonnée et agrémentée de plantations provisoires. Les arbres existants dans cette emprise seront conservés. Une clôture homogène sera réalisée en limite des parcelles privées.

Le plan d'aménagement de la ZAC prévoit un recul des bâtiments de 20 m par rapport à la limite de propriété (soit 35 m environ de l'axe de l'actuelle RN 3), permettant la réalisation de stationnements à l'avant des bâtiments et la plantation de trottoirs et/ou d'une bande végétalisée, réduisant ainsi l'impact des constructions depuis la RN 3.

### LA ZAC DE LA MADELEINE

La partie de la ZAC de la Madeleine (secteur AUzm du PLU) longeant la RN3 est pour sa partie Nord (PSE) soumise aux dispositions de l'article L111-1-4. Le projet de PLU a supprimé le périmètre d'inconstructibilité suite aux dispositions prévues par le document graphique de la zone et le règlement à savoir :

- Il est imposé une bande paysagée de 20 mètres avec effet d'alignement d'arbres,
- Derrière cette bande paysagée une zone large de 50 mètres à hauteur réduite (9 mètre à l'égout des toitures) est délimitée

## 2.6.8. L'INTEGRATION DES PAZ

Les dispositions de la loi SRU reprises par la loi UH ont permis d'intégrer les PAZ des ZAC au PLU.

Cette traduction des ZAC « en langage PLU » s'est faite au travers :

- du règlement
- du plan de zonage
- des orientations d'aménagement

Cette intégration s'est opérée différemment selon :

- l'état d'avancement des projets de ZAC,
- l'ancienneté et la précision des ZAC préexistantes.

### LE PARTI D'AMENAGEMENT DE LA ZI N°3

#### **Phase 1 / Première tranche :**

231

Le parti d'aménagement de la première tranche de la ZAC a été redéfini en 2001-2002 avant le démarrage des travaux de viabilisation, pour prendre en compte notamment, l'implantation de la scierie sur la zone.

La première tranche de la ZI 3 Bras-Fusil se développe autour d'une voie principale en "L" connectée sur les Routes Nationales 2 et 3 (le carrefour avec la RN 3 n'est pas réalisé pour l'instant). L'entrée de la zone est implantée en partie basse des terrains, sur la RN 2 (un tourne à gauche doit être aménagé sur celle-ci de façon à sécuriser l'accès). (Voir orientations d'aménagement)

Sur une première portion d'environ 250 ml, perpendiculaire à la RN 2, la voie principale dessert des parcelles de part et d'autre, soit directement, soit par l'intermédiaire de petites antennes en impasse connectées sur celle-ci. La seconde portion de la voie principale (300 ml environ) marque la limite haute de la première tranche et dessert les parcelles implantées en aval.

Un espace vert est aménagé en limite Nord de la zone. Il marque la transition et sert de "zone tampon" entre le secteur d'habitat existant et la ZI 3. Des liaisons piétonnes permettent d'accéder à cet espace vert depuis les voies principales de la ZAC.

#### **Phase 1 / Deuxième tranche :**

La deuxième tranche de la ZI 3 Bras-Fusil vient se greffer sur la première tranche, en renforçant son principe d'organisation générale articulée autour de la voie principale (voir orientations d'aménagement). La deuxième tranche d'aménagement est en effet desservie par une unique voie en boucle, venant se connecter en deux points sur la voie principale de la tranche 1. Elle assure une desserte rationnelle des lots créés, tant sur l'intérieur que sur l'extérieur de la voie. Elle permet

notamment l'accès aux deux grands lots à vocation commerciale, implantés en façade de la RN3 (pas d'accès directs depuis celle-ci).

Deux espaces verts de 1150 et 1350 m<sup>2</sup> sont réalisés en bordure de la voie principale de la zone d'activités, aux carrefours avec la voie en boucle (cf. parti paysager ci-après). Ils sont respectivement implantés dans l'axe visuel des deux accès de la zone (depuis la RN2 et la RN3) de façon à "cadrer" les perspectives de manière qualitative et renforcer l'image "verte" de l'aménagement.

Les extensions du réseau de voiries sont prévues à terme pour la deuxième phase d'aménagement de la ZAC. Trois emprises sont ainsi conservées pour la réalisation de voiries futures :

- les deux premières sont implantées en limite Sud-Ouest du périmètre de la tranche 2 pour permettre l'aménagement de la partie haute de la ZAC.

- la troisième est implantée en bordure haute de la parcelle de la scierie (dans l'axe de la voie principale) afin de permettre à terme l'extension de la zone vers la ravine Sèche au Sud-Est.

## LE PARTI D'AMENAGEMENT DE LA ZAC DE LA MADELEINE

### ***Organisation spatiale***

#### **Un barreau transversal nouveau**

En s'appuyant sur la rue des Poinsettias à recalibrer, le barreau rejoint le chemin de Prévoisy, lui-même aboutissant à la RD 54 en réutilisant partiellement le pont du chemin Pinguet sur la ravine Bras Canot.

La voie, curviligne dans sa partie Ouest, assure les échanges interquartiers notamment depuis la RN 3 et dessert les pôles vitaux qui articulent le nouveau quartier avec l'ancien.

232

#### **Le prolongement de l'avenue Jean Monet**

« Avenue » structurante du projet, la voie nouvelle prend appui sur un carrefour urbain sécuritaire où fonctionnalité, paysage et symbolique urbaine se conjuguent.

Depuis ce carrefour, le caractère de l'avenue est renforcé par une mise en valeur paysagère et se décline selon deux sections : une première à vocation de centralité (commerces, services, collège,...) et une deuxième, plus calme correspondant à une « avenue jardin » avec des abords latéraux en sur-largeurs lui procurant un caractère aéré et qualitatif.

#### **L'utilisation d'une voie existante**

En s'appuyant sur l'actuelle rue des Aubépines, la voie, traverse d'abord la zone d'activité avant d'irriguer l'ensemble de la zone d'Est en Ouest (accès de « service » au PSE, desserte de l'école...).

Afin de rendre cet itinéraire secondaire plus lisible, il est projeté de supprimer la baïonnette actuelle de la rue des Aubépines.

#### **Une trame viaire orthogonale**

Finalisant le réseau de voirie, la desserte de l'urbanisation future s'organise selon une trame orthogonale. La circulation devrait être apaisée dans ses voies par l'utilisation de matérialisations physiques obligeant les automobilistes à ralentir.

## **Des affectations préférentielles**

### **Le pôle sanitaire de l'Est (PSE)**

La façade principale est orientée vers la RN 3 ; un parking paysager fait l'interstice entre l'architecture qui sera forcément marquée des bâtiments et la RN 3 requalifiée.

Un accès (logistique) est possible depuis la rue des Aubépines, puis le PSE est à nouveau en contact avec la voirie dès la sortie de la ZI 2 dans son extrémité Nord.

C'est dans cette section que l'EPSMR connaîtra son accès puisqu'il va représenter une première tranche du PSE.

La M.A.S. est associée au pôle sanitaire mais est déterminée par une maîtrise d'ouvrage et un calendrier qui l'autonomisent par rapport aux autres établissements.

### **Le collège**

L'implantation du collège établit le pendant du lycée de la ZAC Isis et confère ainsi une grande cohérence au cheminement urbain Jean Monnet.

### **Un équipement de quartier**

Une programmation plus fine liée aux besoins et aux moyens de la commune validera la destination de cet équipement dont le site pressenti, dans l'attente, adopte l'affectation plus générique d'« équipement public ».

### **Le terrain de sport**

Faisant aujourd'hui défaut dans Bras Fusil, il autorise, par sa situation, des usages scolaires, associatifs comme privés. Un parking paysager est prévu au Sud du terrain pour satisfaire les besoins en stationnement liés.

### **Les espaces verts publics**

En plus des végétalisations diffuses et d'une série d'aménagements paysagers un grand espace vert est aménagé sur le versant Ouest. Selon une forme triangulaire, il proposera des petits terrains de sports, des espaces de loisirs et récréatifs, ... Il pourra à terme compléter par un espace équivalent situé dans son prolongement à l'Ouest de l'intercepteur pluvial.

### **Des formes urbaines diversifiées**

Le propos du projet consiste à continuer à bâtir la ville afin de l'achever dans sa partie Sud et de donner à l'intégralité du quartier de Bras Fusil les moyens nécessaires à sa maturité. A cette fin, le parti retenu opte pour :

- une continuité du tissu urbain sous-tendue par l'idée permanente de favoriser une greffe,
- des formes construites inspirées de celles qui existent, sans ruptures ni oppositions,
- une alternance minéral - végétal, les plantations intervenant en accompagnant qualitatif.

On distinguera l'urbanisme « domestique », qui a à voir avec l'habitat au sens le plus générique, et l'urbanisme exceptionnel, qui ressortit à des programmes d'apport exogène du type Pôle Sanitaire de l'Est.

Le premier est soumis au site qui le reçoit et aux sociétés qu'il accueillera, le second répond à des critères de fonctionnalité et d'image qui exigent une expression spatiale signifiante. La répartition de ces deux logiques formelles est limpide :

Sur la moitié Est, en site dominant depuis la RN 3, les bâtiments du PSE marqueront l'entrée de ville,

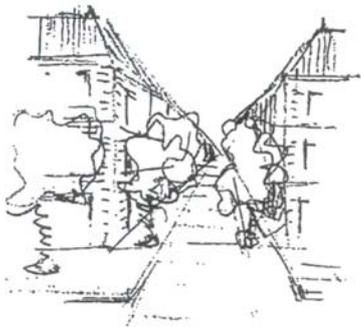
Sur la partie Ouest, l'habitat (les logements et les équipements liés) se concrétisera par des produits spatiaux déclinés en :

**Immeubles** (correspondant au collège et aux îlots situés dans l'angle avenue Jean Monet – rue des Poinsettias prolongée. Le rôle de ces constructions est de définir l'espace urbain par des continuités bâties procurant toute son évidence à la notion de rue. Leurs rez-de-chaussée sont destinés à accueillir les services liés à l'habitat par le truchement éventuel d'une galerie. Leur hauteur maximum sera de 15 mètres à l'égout des toitures.

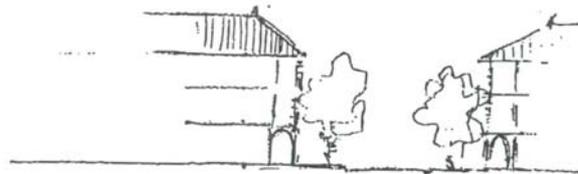
La hauteur de 15 mètres ne doit pas être considérée comme un objectif. C'est un maximum permettant des souplesses programmatives auquel il conviendra d'avoir recours avec modération tant il implique des formes et des modes de vie ne correspondant pas à la sociologie de Bras Fusil et de Saint-Benoît.

**Maisons de ville** (R + 1 + combles ou R + 2), notamment en bordures du mail de la rue des Aubépinas prolongée, sur de petites parcelles (150 à 200 m<sup>2</sup>). Leur hauteur maximum sera de 9 mètres à l'égout des toitures.

**Maisons individuelles** allant de l'ensemble groupé en permis de construire unique jusqu'au lot libre pour des dimensions foncières de 300 à 600 m<sup>2</sup>. Leur hauteur maximum sera de 6 mètres à l'égout des toitures.



L'IMMEUBLE DE VILLE ET SA CAPACITE A STRUCTURER  
DES ALIGNEMENTS



### **3. LA JUSTIFICATION DES CHANGEMENTS REGLEMENTAIRES**

## 3.1. BILAN DES SURFACES

Les nouvelles superficies en hectares figurent dans le tableau suivant :

(exprimée en hectares)

<b>Urbaines</b>	<b>899,9</b>	<b>A urbaniser</b>	<b>239,9</b>	<b>Naturelles</b>	<b>15738,0</b>	<b>Agricoles</b>	<b>6095,7</b>
-----------------	--------------	--------------------	--------------	-------------------	----------------	------------------	---------------

dont	
Ua	136,8
Ub	132,3
Uc	558,7
Ucfm	27,0
Ue	42,3
Ut	2,8

dont	
AUa1	3,7
AUb	3,3
AUb1	1,3
AUc	82,5
AUc1	7,9
AUc2	0,5
AUe	6,5
AUe1	3,4
AUe2	3,7
AUe3	1,3
AUs	76,7
AUt	3,7
AUzi	8,9
AUzia	6,2
AUzib	1,7
AUzm	28,7

dont	
N	15674,9
Nba	28,8
Nci	10,3
Nto	18,9
Nvi	5,1

dont	
A	1513,3
Apf	4096,3
Apf1	364,1
Apfma	122,1

Il convient de rappeler que dans le POS de 2000 :

- les zones urbaines couvraient une superficie estimée à 833 hectares,
- les zones à urbaniser couvraient une superficie estimée à 242 hectares,
- les zones agricoles couvraient une superficie estimée à 6.227 hectares,
- les zones naturelles couvraient une superficie estimée à 15.671 hectares.

L'évolution du document d'urbanisme permet d'affirmer les conclusions suivantes :

- **La superficie des zones urbaines** a augmenté, passant de 833 à 900 hectares. Néanmoins, cette croissance de 67 ha mérite d'être nuancée. Il est important de rappeler que ce nouveau document d'urbanisme a supprimé un grand nombre de zones naturelles (ND) anciennement délimitées pour tenir compte du risque naturel au sein du tissu urbain. Ainsi, ce sont 35 hectares de terrains identifiés en zone d'aléa élevé qui couvrent des zones urbaines hors cas particulier du centre-ville. Par conséquent, la réelle évolution des zones urbaines est de 32 hectares. Cette croissance intègre le développement légitime du territoire au cours des 5 dernières années et notamment l'urbanisation des anciennes zones NA et NAU.

Evolution réelle des zones U	+ 32 hectares
------------------------------	---------------

- **La superficie des zones à urbaniser** à légèrement diminuée, passant de 242 à 204 hectares. Par ailleurs, il existe 11 hectares de terrains identifiés en zone d'aléa élevé qui demeurent inconstructibles. De plus une ancienne zone NB a été classée en zone AUc (14,7 ha). Par ailleurs 4 secteurs anciennement classés en zone UD isolées ont été classés en zone AUc du PLU (10,5 ha). Par conséquent, en volume, la somme des terrains à urbaniser s'élève à 204 ha. En outre, la commune de Saint-Benoît a déterminé une planification progressive de l'ouverture à l'urbanisation de ces zones. Ainsi, ce sont 77 hectares qui sont classés en zone AUs, cela signifie que leur ouverture à l'urbanisation ne pourra intervenir que dans un second temps, une fois une procédure de modification du PLU effectuée.

237

Evolution réelle des zones AU	- 38 hectares
-------------------------------	---------------

- **La superficie des zones agricoles** a légèrement diminué, passant de 6.227 à 6.096 hectares. Cette diminution de 131 hectares est essentiellement due à la modification de la limite entre la zone agricole et la zone naturelle dans le secteur Sud de la commune, à l'Ouest de la route Hubert Delisle. Par ailleurs, l'urbanisation en extension de la commune se fait souvent au détriment de la zone agricole. Les diverses révisions simplifiées réalisées entre 2000 et 2005 ont notamment consommé près de 12 ha de zone agricole.

Evolution des zones A	- 131 hectares
-----------------------	----------------

- **La superficie des zones naturelles** a augmenté, passant de 15.671 à 15.738 hectares. Cette augmentation de 67 hectares est essentiellement due à la modification de la limite entre la zone agricole et la zone naturelle dans le secteur Sud de la commune, à l'Ouest de la route Hubert Delisle.

Evolution des zones N	+ 67 hectares
-----------------------	---------------

## 3.2. CES EVOLUTIONS AU REGARD DU SAR ET DU SCOT HORIZON 2005

Entre 2000 et 2005, 32 ha de terrain ont été réellement urbanisés à Saint-Benoît (cf. évolution des réelle des zones urbaines).

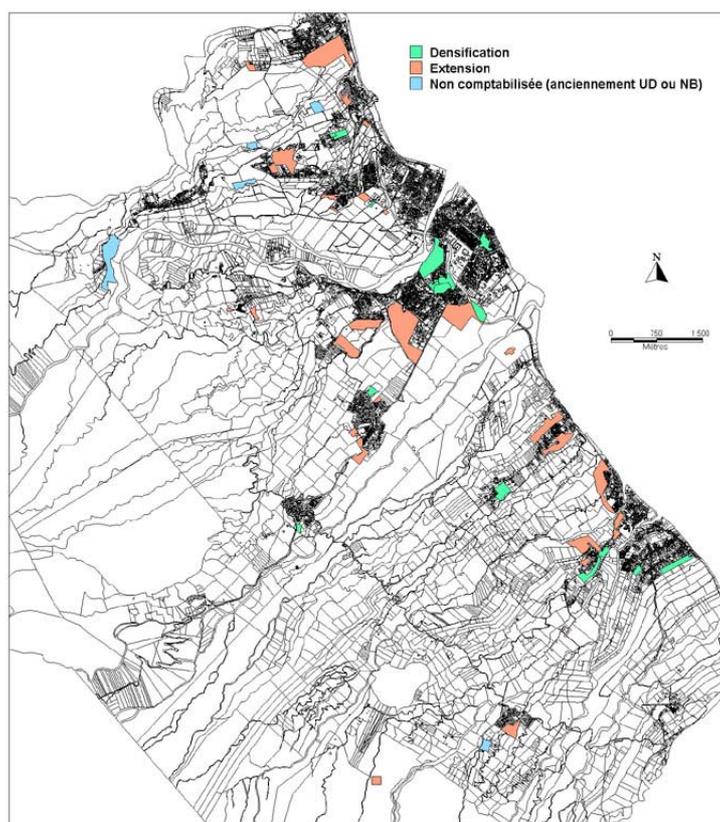
Le SAR et le SCOT horizon 2005 limitent à 200 hectares les zones d'extension (y compris 20 ha en structuration et 60 pour l'activité).

$$200-32=168 \text{ ha}$$

Le PLU ne peut donc délimiter que 168 hectares de zones à urbaniser en extension.

Or le PLU délimite 204 hectares de zones réellement urbanisables dont 162 ha en extension. Il peut donc être considéré comme compatible avec le SCOT.

### Classement des zones AU



Par ailleurs ce chiffre (162 ha) doit être nuancé compte tenu de la possibilité d'ouvrir dans le temps les différentes zones AU. En effet, le PLU a identifié près de 77 hectares de zones AUs, dont l'ouverture à l'urbanisation ne pourra s'effectuer qu'après une procédure de modification du document d'urbanisme.

## 3.3. CES EVOLUTIONS AU REGARD DU PLH ET DES BESOINS EN LOGEMENT

### ESTIMATION GLOBALE

L'estimation des potentialités en production de logements d'un PLU est complexe car elle se base principalement sur :

- Le zonage,
- L'évolution règlementaire (exemple de la suppression du COS ou de l'augmentation de la hauteur maximale des constructions...),
- Les programmes annoncés par les opérateurs et les promoteurs ainsi que les études en cours,
- La capacité des différents réseaux.

Pour une évaluation à court terme (0 à 5 ans), l'estimation a été réalisée en prenant en compte:

- La capacité des zones U à se densifier (estimation selon les programmes annoncés et les études en cours notamment),
- La capacité des zones AU indiquée à produire de nouveaux logements (il faut donc déduire les logements déjà existants dans ces zones).

239

Ainsi, nous estimons que le PLU de Saint-Benoît est susceptible de permettre la production d'environ 3.000 logements dans les 5 ans à venir. Cela devrait couvrir tout juste les besoins en logements identifiés par le PLH à l'horizon 2010.

### BILAN PAR QUARTIER

#### Quartiers Bourbier, Beaulieu

Zone	Capacité logements	Besoins PLH horizon 2010
AUc n°3	110-130	150
AUc n°8	15-20	
AUc n°10	5	
AUc n°32	15-20	
AUs n°1	(+ long terme)	
AUs n°2	(+ long terme)	
Densification	30-50	

**Conclusion :** la production de logements réalisable dans les 5 ans correspond dans l'ensemble aux besoins identifiés au PLH.

### Quartiers Bourbier, l'Abondance

Zone	Capacité logements	Besoins PLH horizon 2010
AUc n°4	(déjà bâtie)	250
AUc n°30	(déjà bâtie)	
AUc n°31	(déjà bâtie)	
AUc n°33	40-60	
AUc n°5	10	
AUs n°51	(+ long terme)	
AUs n°6	120-140	
Densification	20-40	

**Conclusion :** la production de logements réalisable dans les 5 ans correspond dans l'ensemble aux besoins identifiés au PLH.

### Quartiers Centre-ville Beaufond

Zone	Capacité logements	Besoins PLH horizon 2010
AUb n°14	110-130	1000
Densification	1000	

240

**Conclusion :** la production de logements réalisable dans les 5 ans correspond dans l'ensemble aux besoins identifiés au PLH.

### Quartier Bras Fusil

Zone	Capacité logements	Besoins PLH horizon 2010
AUb1 n°15	70-90	700
AUc2 n°17	30-40	
AUs n°13	(+ long terme)	
AUzm n°24	450-500	
Densification	-	

**Conclusion :** la production de logements réalisable dans les 5 ans correspond dans l'ensemble aux besoins identifiés au PLH.

### Quartiers Bras Canot, Cratère

Zone	Capacité logements	Besoins PLH horizon 2010
AUc n°25	180-200	400
AUc n°27	50-60	
AUs n°28	(+ long terme)	
AUc n°29	15-20	
AUc n°46	10	
Densification	20-30	

**Conclusion :** la production de logements réalisable dans les 5 ans sera probablement insuffisante au regard des besoins identifiés au PLH.

### Quartiers La Confiance, Chemin de Ceinture

Zone	Capacité logements	Besoins PLH horizon 2010
AUc n°35	10-15	100
AUc n°52	15	
AUc n°53	50-70	
AUc n°54	10-15	
Densification	20-30	

241

**Conclusion** La production de logements réalisable dans les 5 ans correspond dans l'ensemble aux besoins identifiés au PLH.

### Quartiers Saint-françois, Sainte-Anne et Petit Saint-Pierre

Zone	Capacité en logements	Besoins PLH horizon 2010
AUc n°36	100-120	600
AUc n°37	120-140	
AUc n°38	40-60	
AUc1 n°39	200-220	
AUc1 n°41	60-80	
AUc n°45	15-20	
AUc n°47	50-70	
AUc n°55	60	
AUs n°42	(+ long terme)	

AUs n° 43	(+ long terme)	
AUs n° 44	(+ long terme)	
AUs n° 50	(+ long terme)	
AUs n° 56	(déjà bâtie)	
Densification	30-40	

**Conclusion :** la production de logements réalisable dans les 5 ans correspond dans l'ensemble aux besoins identifiés au PLH.



## **QUATRIEME PARTIE : LES INCIDENCES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT**

244

Conformément aux dispositions de l'article R.123-2 du code de l'urbanisme, la présente partie a pour objet d'exposer les incidences du projet de Plan Local d'Urbanisme sur l'environnement.

« Le rapport de présentation (...) évalue les incidences des orientations du Plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ».

L'analyse se base sur une lecture de l'impact des orientations du plan local d'urbanisme vis-à-vis de différentes thématiques environnementales.

Sept thèmes ont été retenus pour l'analyse, ils correspondent aux thèmes des orientations du projet d'aménagement et de développement durable :

1. Des bourgs vivants / réseau de bourgs
2. Un centre-ville fort et structurant
3. Un territoire attractif pour les hommes
4. De grands équipements structurants
5. Un territoire attractif pour les entreprises
6. Une agriculture forte et diversifiée
7. Un territoire de tourisme

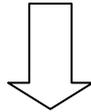
Pour chaque thème, sont détaillées les principales mesures du plan local d'urbanisme (PADD et partie réglementaire) et les incidences sur 9 « cibles » environnementales :

1. Consommation d'espace
2. Milieu biologique, biodiversité
3. Qualité des paysages
4. Ruissellements et inondations
5. Qualité de l'eau
6. Qualité de l'air
7. Économies d'énergie / effet de serre
8. Environnement sonore
9. Exposition aux risques industriels

La lecture des impacts se présente sous la forme d'une grille d'analyse

### Exemple

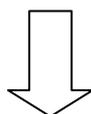
Principales mesures du plan local d'urbanisme		
PADD	ZONAGE ET REGLEMENT	ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



Incidences sur l'environnement	
CIBLE ENVIRONNEMENTALE	INCIDENCES
Consommation d'espace	
Milieu biologique, biodiversité	
Qualité des paysages	
Ruissellements et inondations	
Qualité de l'eau	
Qualité de l'air	
Économies d'énergie / effet de serre	
Environnement sonore	
Exposition aux risques industriels	

# THEME D'ANALYSE 1 : DES BOURGS VIVANTS, RESEAU DE BOURGS

Principales mesures du plan local d'urbanisme		
PADD	ZONAGE ET REGLEMENT	ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
<p><i>Structurer les bourgs par une densification et des extensions mesurées</i></p> <p><i>Organiser et développer les équipements de quartier</i></p> <p><i>Structurer le réseau viaire</i></p> <p><i>Inciter à la mixité des usages</i></p> <p><i>Poursuivre les résorptions d'habitat insalubre</i></p>	<p>Caractéristiques des zones urbaines des bourgs renforcées (Uc)</p> <p>COS non réglementé</p> <p>Emplacements réservés pour logements sociaux et réseau viaire</p> <p>Prise en compte des risques d'inondation et définition de règles particulières (+ PPRI)</p> <p>Prise en compte des périmètres de protection autour des captages et forages d'alimentation en eau potable : interdiction ou réglementation de certaines utilisations du sol</p> <p>Dispositifs liés aux énergies renouvelables autorisés</p>	<p>Seuil minimal de densité imposé pour les zones d'extension à court terme (AUinducée) à vocation principale d'habitat.</p>

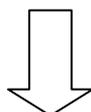


Incidences sur l'environnement	
CIBLE ENVIRONNEMENTALE	INCIDENCES
Consommation d'espace	La densification permet de limiter les extensions urbaines des bourgs
Milieu biologique, biodiversité	Choix qui permet d'atténuer l'impact de la destruction des milieux naturels et agricoles
Qualité des paysages	Choix qui permet un paysage plus structuré (bâti/non bâti) et limite les conséquences paysagères négatives de l'étalement urbain
Ruissellements et inondations	Limitation des dégâts liés aux inondations  Augmentation de l'imperméabilisation des sols en zone urbaine des bourgs
Qualité de l'eau	Choix qui permet d'atténuer les risques de pollution dans les périmètres de protection des captages ou forages

Qualité de l'air	La densification augmente la concentration d'éléments polluants au sein des lieux urbanisés
Économies d'énergie / effet de serre	Le développement des équipements de quartier incite à une modération des déplacements motorisés vers le centre-ville notamment.
Environnement sonore	Le développement des équipements de quartier incite à une modération des déplacements motorisés vers le centre-ville notamment
Exposition aux risques industriels	Les activités nuisantes incompatibles avec le voisinage résidentiel ne sont pas admises

## THEME D'ANALYSE 2 : UN CENTRE-VILLE FORT ET STRUCTURANT

Principales mesures du plan local d'urbanisme		
PADD	ZONAGE ET REGLEMENT	ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
<i>Renouvellement et densification du centre-ville</i> <i>Aménager les entrées de ville et leurs abords</i> <i>Reconquérir les friches</i>	Zone Ua et Ub incitant à la densification COS non réglementé Emplacements réservés pour logements sociaux Emplacements réservés pour circulations douces Prise en compte des risques d'inondation et définition de règles particulières (+ PPRI) Dispositifs liés aux énergies renouvelables autorisés	Hauteur minimale imposée le long des voies principales à R+2



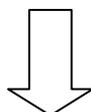
249

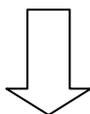
Incidences sur l'environnement	
CIBLE ENVIRONNEMENTALE	INCIDENCES
Consommation d'espace	L'optimisation de l'espace en centre-ville permet de limiter le recours aux extensions urbaines
Milieu biologique, biodiversité	Choix qui permet d'atténuer l'impact de la destruction des milieux naturels et agricoles
Qualité des paysages	Amélioration de la qualité du paysage urbain
Ruissellements et inondations	Augmentation de l'imperméabilisation des sols en zone urbaine du centre-ville mais les effets en sont limités par la prise en compte des risques d'inondation
Qualité de l'eau	-
Qualité de l'air	La densification augmente la concentration d'éléments polluants au sein des lieux urbanisés. Cependant le développement de circulations douces et une meilleure organisation du stationnement permettront de limiter cet impact.
Économies d'énergie / effet de	Le développement de circulations douces et une meilleure

serre	organisation du stationnement (lutte contre la congestion du trafic routier) permettront de limiter les émissions polluantes
Environnement sonore	Le développement de circulations douces et une meilleure organisation du stationnement (lutte contre la congestion du trafic routier) permettront de limiter les émissions sonores issues de la circulation motorisée
Exposition aux risques industriels	Les activités nuisantes incompatibles avec le voisinage résidentiel ne sont pas admises.

# THEME D'ANALYSE 3 : UN TERRITOIRE ATTRACTIF POUR LES HOMMES

Principales mesures du plan local d'urbanisme		
PADD	ZONAGE ET REGLEMENT	ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
<p><i>Accueillir 12.000 habitants supplémentaires à l'horizon 2020</i></p> <p><i>Protéger les espaces naturels et mettre en valeur les paysages</i></p> <p><i>Lutter contre le mitage</i></p> <p><i>Gestion durable des ressources</i></p> <p><i>Favoriser la réduction de la consommation d'énergie</i></p> <p><i>Réduire les risques et les nuisances</i></p> <p><i>Développer les transports collectifs</i></p>	<p>90 hectares de zones à urbaniser à court terme à destination principale d'habitat</p> <p>Caractéristiques des zones urbaines renforcées</p> <p>COS non règlementé</p> <p>Emplacements réservés pour logements sociaux et réseau viaire</p> <p>Prise en compte des risques d'inondation et définition de règles particulières (+ PPRI)</p> <p>Prise en compte des périmètres de protection autour des captages et forages d'alimentation en eau potable : interdiction ou réglementation de certaines utilisations du sol</p> <p>Dispositifs liés aux énergies renouvelables autorisés</p> <p>Délimitation des zones naturelles bâties (Nba : 29 ha) dans lesquelles seuls les rares interstices sont constructibles</p> <p>Protection de 6.096 ha de zone agricole</p> <p>Protection 15.675 ha de zone naturelle dont 14.884 d'espaces boisés classés soit 68% environ du territoire communal</p> <p>Protection des éléments patrimoniaux et paysagers au titre de l'article L123-1-7 du code de l'urbanisme</p>	<p>Seuils minima de densité imposés pour les zones AU indiquée à vocation d'habitat.</p>

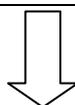




Incidences sur l'environnement	
CIBLE ENVIRONNEMENTALE	INCIDENCES
Consommation d'espace	Les extensions urbaines à vocation d'habitat à court terme représentent 0,3% de la superficie communale
Milieu biologique, biodiversité	Choix qui permet d'atténuer l'impact de la destruction des milieux naturels et agricoles
Qualité des paysages	Choix permettant de protéger les grandes composantes du paysage bénédictin : massifs forestiers, pentes agricoles, grandes ravines, littoral ainsi que les éléments patrimoniaux.
Ruissellements et inondations	La modération du recours aux extensions urbaines permet de limiter l'imperméabilisation du sol.  La densification du tissu urbain existant et la densité exigée en zone à urbaniser suscitent une imperméabilisation plus forte qu'actuellement mais les effets en sont limités par la prise en compte des risques
Qualité de l'eau	Choix qui permet d'atténuer les risques de pollution dans les périmètres de protection des captages ou forages
Qualité de l'air	Le développement des transports collectifs permettra à moyen et long terme de modérer les émissions polluantes issues du trafic routier
Économies d'énergie / effet de serre	Le recours de plus en plus systématique aux énergies renouvelables à moyen et long terme permettra de modérer les émissions polluantes
Environnement sonore	Le développement des transports collectifs permettra à moyen et long terme de modérer les émissions sonores issues du trafic routier.  Les dispositifs réglementaires (L111-1-4) prévus en entrée de ville permettront d'éviter de réelles nuisances
Exposition aux risques industriels	Les activités nuisantes incompatibles avec le voisinage résidentiel ne sont pas admises.

## THEME D'ANALYSE 4 : DE GRANDS EQUIPEMENTS STRUCTURANTS

Principales mesures du plan local d'urbanisme		
PADD	ZONAGE ET REGLEMENT	ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
<p><i>Créer de grands équipements pour accompagner l'évolution démographique et renforcer l'attractivité du territoire communal :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Formation</i></li> <li>▪ <i>Santé</i></li> <li>▪ <i>Culture et loisirs</i></li> </ul>	<p>Positionnement stratégique de grands équipements avec zonage spécifique : ZAC Isis, ZAC de la Madeleine, entrée de ville de Saint-Anne.</p> <p>Délimitation d'un emplacement réservé en centre-ville pour un équipement d'enseignement</p> <p>Dispositifs liés aux énergies renouvelables autorisés</p> <p>Prise en compte des risques d'inondation et définition de règles particulières (+ PPRI)</p>	



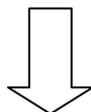
253

Incidences sur l'environnement	
CIBLE ENVIRONNEMENTALE	INCIDENCES
Consommation d'espace	Les grands équipements sont consommateurs d'espaces
Milieu biologique, biodiversité	Leur localisation au sein du tissu urbain ou en continuité immédiate de l'espace urbain modère les impacts sur le milieu naturel
Qualité des paysages	Les grands équipements publics font l'objet de bonnes prestations architecturales - amélioration de la qualité des paysages urbains
Ruissellements et inondations	-
Qualité de l'eau	-
Qualité de l'air	Le développement des transports collectifs permettra à moyen et long terme de modérer les émissions polluantes issues du trafic routier
Économies d'énergie / effet de serre	Le recours de plus en plus systématique aux énergies renouvelables à moyen et long terme permettra de modérer les émissions polluantes
Environnement sonore	-
Exposition aux risques industriels	-

## THEME D'ANALYSE 5 : UN TERRITOIRE ATTRACTIF POUR LES ENTREPRISES

Principales mesures du plan local d'urbanisme		
PADD	ZONAGE ET REGLEMENT	ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
<p><i>Un territoire moderne et attractif par ses pôles spécialisés :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pôles sanitaire de l'Est</li> <li>▪ Pôles bois</li> <li>▪ Pôles grandes écoles</li> </ul> <p><i>Assurer le développement des PME</i></p>	<p>Délimitation de zones spécialisées (35 ha) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ AUzi (a) et (b) pour la ZI n°3</li> <li>▪ AUe</li> </ul> <p>Activités artisanales, commerciales et tertiaires autorisées au sein du tissu urbain Ua et Ub et Uc sous réserve d'être compatibles avec le caractère résidentiel</p> <p>Dispositifs liés aux énergies renouvelables autorisés</p> <p>Prise en compte des risques d'inondation et définition de règles particulières (+ PPRI)</p>	<p>Plan d'aménagement de la ZI n°3 proposant une répartition des types d'activités et de services</p>

254



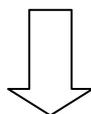
Incidences sur l'environnement	
CIBLE ENVIRONNEMENTALE	INCIDENCES
Consommation d'espace	Les zones d'extension spécialisées ne représentent que 0,2% du territoire communal
Milieu biologique, biodiversité	Choix qui permet d'atténuer l'impact de la destruction des milieux naturels et agricoles
Qualité des paysages	Choix qui permet de limiter les conséquences paysagères négatives de l'étalement urbain. Le traitement paysager des entrées de ville (L11-1-4) limitera les impacts négatifs.
Ruissellements et inondations	La modération du recours aux extensions urbaines permet de limiter l'imperméabilisation du sol.
Qualité de l'eau	Prétraitement obligatoire pour les eaux industrielles rejetées
Qualité de l'air	Le développement des zones d'activités accroît notamment le trafic de poids lourds et en conséquence les émissions polluantes

<p><b>Économies d'énergie / effet de serre</b></p>	<p>Le développement des transports sur rails permettra à moyen et long terme de modérer les émissions polluantes issues du trafic de marchandises</p>
<p><b>Environnement sonore</b></p>	<p>Le développement des zones d'activités accroît notamment le trafic de poids lourds et en conséquence les émissions sonores</p>
<p><b>Exposition aux risques industriels</b></p>	<p>La localisation des zones spécialisées à vocation industrielle à la marge des espaces urbanisés permet d'amoindrir les conséquences éventuelles des risques industriels. Par ailleurs, la nature même des activités envisagées et envisageables ne crée pas de risques industriels majeurs</p>

## THEME D'ANALYSE 6 : UNE AGRICULTURE FORTE ET DIVERSIFIEE

Principales mesures du plan local d'urbanisme		
PADD	ZONAGE ET REGLEMENT	ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
<p><i>Un espace agricole structuré reposant sur :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>une filière canne à sucre omniprésente</i></li> <li>▪ <i>le développement de l'agrotourisme</i></li> <li>▪ <i>une diversification</i></li> <li>▪ <i>un lieu d'habitat rural pour agriculteur</i></li> <li>▪ <i>un centre multiservice agricole</i></li> </ul>	<p>6.096 hectares de zones agricoles dont 4.582 hectares de zones agricoles de protection forte</p> <p>Emplacements réservés pour desserte rurale</p> <p>Possibilité d'activité agrotouristique</p> <p>Dispositifs liés aux énergies renouvelables autorisés</p> <p>Prise en compte des risques d'inondation et définition de règles particulières (+ PPRI)</p> <p>Zone Nvi à Chemin de Ceinture / route H.Delisle</p> <p>Prise en compte des périmètres de protection autour des captages et forages d'alimentation en eau potable : interdiction ou réglementation de certaines utilisations du sol</p>	

256



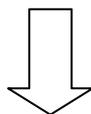
Incidences sur l'environnement	
CIBLE ENVIRONNEMENTALE	INCIDENCES
Consommation d'espace	-
Milieu biologique, biodiversité	Impact négatif des épandages d'effluents et du recours ou pesticides
Qualité des paysages	Très positive : la mise en culture des terres et la reconquête des friches permet d'entretenir le paysage traditionnel des pentes agricoles de l'Est.
Ruissellements et inondations	Perméabilité totale des sols
Qualité de l'eau	Choix qui permet d'atténuer les risques de pollution dans les

	périmètres de protection des captages ou forages
Qualité de l'air	-
Économies d'énergie / effet de serre	Le recours de plus en plus systématique aux énergies renouvelables à moyen et long terme permettra de modérer les émissions polluantes
Environnement sonore	-
Exposition aux risques industriels	-

## THEME D'ANALYSE 7 : UN TERRITOIRE DE TOURISME

Principales mesures du plan local d'urbanisme		
PADD	ZONAGE ET REGLEMENT	ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
<p><i>Mise en valeur des spécificités bénédictines : eaux vives et sites exceptionnels</i></p> <p><i>Développer l'hébergement en milieu rural</i></p> <p><i>Aménager les sites littoraux</i></p> <p><i>Favoriser l'émergence de projets privés</i></p>	<p>Délimitation de zones à urbaniser à vocation touristique (AUt : 3,7 ha) pour les projets d'importance. L'emprise au sol y est limitée.</p> <p>Délimitation de zones naturelles à vocation touristique (Nto : 18,9 ha) pour les projets d'hébergement et de restauration en milieu rural. Seuils maximum de SHON imposés.</p> <p>Protection de 15.675 ha de zone naturelle dont 14.884 d'espaces boisés classés soit 68% environ du territoire communal</p> <p>Protection des éléments patrimoniaux et paysagers au titre de l'article L123-1-7 du code de l'urbanisme</p> <p>Prise en compte des risques d'inondation et définition de règles particulières (+ PPRI)</p> <p>Prise en compte des périmètres de protection autour des captages et forages d'alimentation en eau potable : interdiction ou réglementation de certaines utilisations du sol</p> <p>Dispositifs liés aux énergies renouvelables autorisés</p>	

258



Incidences sur l'environnement	
CIBLE ENVIRONNEMENTALE	INCIDENCES
Consommation d'espace	Limitée par les seuils de SHON en zone Nto.

	Seulement 3,7 ha de zones AUt
<b>Milieu biologique, biodiversité</b>	Choix en faveur d'une intégration totale des bâtiments en zone Nto La faible emprise au sol en zone AUt (30%) limitera les impacts sur le milieu environnant
<b>Qualité des paysages</b>	Choix permettant de limiter les impacts sur la qualité des paysages. Les grandes composantes du paysage bénédictin sont préservées
<b>Ruissellements et inondations</b>	Choix en faveur d'une parfaite perméabilité des sites
<b>Qualité de l'eau</b>	Choix qui permet d'atténuer les risques de pollution dans les périmètres de protection des captages ou forages
<b>Qualité de l'air</b>	-
<b>Économies d'énergie / effet de serre</b>	Le recours de plus en plus systématique aux énergies renouvelables à moyen et long terme permettra de modérer les émissions polluantes
<b>Environnement sonore</b>	
<b>Exposition aux risques industriels</b>	-

# ANNEXES

# 1. LES SOURCES EXPLOITEES

La réalisation de ce document repose sur l'exploitation de nombreuses études et données, parmi lesquelles il est possible de citer :

ETUDE DES BOURGS RURAUX	Diagnostic et programme d'actions	2003-2004	ERIC SIBAUD / ES-OI
PLH	Diagnostic, orientations et programme d'actions	2003-2004	CODRA
ETUDE PAYSAGERE	Diagnostic et prescriptions	Mai 1999	YANN CIRET
ETUDE DEVIATION RN2/RN3	Diagnostic d'urbanisme	Juin 2002	CODRA
STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE DE SAINT-BENOIT	Diagnostic et programme d'actions	2004	DETENTE CONSULTANTS S.DURAND
SCOT	PADD et orientations	2003-2004	CIREST
ETUDE PAYSAGERE DE L'ENTREE NORD DE LA VILLE DE SAINT-BENOIT	Diagnostic, propositions et de d'aménagement et de réglementation	Octobre 1999	CERAR CATHERINE GRAND-LOISEAU
SCHEMA DE SECTEUR DE BRAS FUSIL	Rapport	2000	CODRA
ZAC DU CARDINAL	Dossier de création	Décembre 2004	DUTEILH/PERRAU
POLE ENVIRONNEMENT	Révision simplifiée de POS	2004	CODRA
ZAC DE LA MADELEINE	Révision simplifiée de POS	2004	CODRA
ENTREE DE VILLE SAINTE-ANNE	Révision simplifiée de POS	2004	DUTEILH/PERRAU
EXTENSION DE CAMBOURG	Révision simplifiée de POS	2004	ERIC SIBAUD
OPERATION RHI BEAUFOND	Modification de POS	2004	ZONE UP
ETUDE D'URBANISME DE ZONE NA DE BRAS-FUSIL	Rapport final	2001	CODRA
ETUDE DE FAISABILITE DU SECTEUR DE BEAUVALLON	Rapport final	1999	CODRA
DIAGNOSTIC COMMERCIAL DE SAINT-BENOIT	Rapport final	Septembre 2000	M <sup>2</sup> C

## 2. LES SIGLES UTILISES

Dans un souci de meilleure compréhension et lecture du présent rapport de présentation, figurent dans la liste ci-jointe la signification des sigles utilisés.

AEP	Adduction d'Eau Potable
AGORAH	Agence pour l'Observation de la Réunion, l'Aménagement et l'Habitat
ANC	Assainissement Non Collectif
AUR	Agence d'Urbanisme de la Réunion
BRGM	Bureau de Recherches Géologiques et Minières
BTP	Bâtiment Travaux Publics
CGE	Compagnie Générale des Eaux
CISE	Compagnie Service de l'Environnement
CIREST	Communauté Intercommunale Réunion Est
CTR	Comité du Tourisme de la Réunion
DAF	Direction Départementale de l'Agriculture et des Forêts
DDASS	Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales
DDE	Direction Départementale de l'Équipement
DPF	Domaine Public Fluvial
DPM	Domaine Public Maritime
EDF	Electricité De France
ENS	Espace Naturel Sensible
EP	Eau Pluviale
EPLS	Enquête sur le Parc Locatif Social
EqH	équivalents-habitants
EU	Eaux Usées
ICS	Industrie Commerces Services
INSEE	Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques
LES	Logement Evolutif Social
LTS	Logement Très Social
ONF	Office National des Forêts
OPAH	Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
ORE	Observatoire Réunionnais de l'Eau
PADD	Projet d'Aménagement et de Développement Durable
PAZ	Plan d'Aménagement de Zone

PDEDMA	Plan Départemental d'Elimination des Ordures Ménagères et Assimilées
PDU	Plan de Déplacements Urbains
PIG	Projet d'Intérêt Général
PLH	Programme Local de l'Habitat
PLU	Plan Local d'Urbanisme
PNHR	Parc National des Hauts de la Réunion
POS	Plan d'Occupation des Sols
PPR	Plan de Prévention des Risques
PRU	Programme de Renouvellement Urbain
PTZ	Prêt à Taux Zéro
RD	Route Départementale
RGA	Recensement Général de l'Agriculture
RGP	Recensement Général de la Population
RHI	Résorption de l'Habitat Insalubre
RN	Route Nationale
RNU	Règlement National d'Urbanisme
SAFER	Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural
SAR	Schéma d'Aménagement Régional
SAU	Surface Agricole Utilisée
SCOT	Schéma de Cohérence Territoriale
SDAGE	Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SDC	Schéma Départemental des Carrières
SEMADER	Société d'Economie Mixte d'Aménagement et de Développement de la Réunion
SEMPRO	Société d'Economie Mixte de Promotion
SHLMR	Société d'Habitat à Loyer Modéré de la Réunion
SIDR	Société Immobilière du Département de la Réunion
SMVM	Schéma de Mise en Valeur de la Mer
SREPEN	Société Réunionnaise d'Etude et de Protection de l'Environnement
SRU	Solidarité et Renouvellement Urbains
STPC	Schéma Technique de Protection contre les Crues
TCSP	Transport en Commun en Site Propre
TER	Tableau Economique de La Réunion
TP	Taxe Professionnelle

ZAC	Zone d'Aménagement Concerté
ZAD	Zone d'Aménagement Différé
ZAE	Zone d'Activités Economiques
ZHPI	Zone d'Habitat Précaire et Insalubre
ZI	Zone Industrielle
ZNIEFF	Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique
ZPPAUP	Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager