

PLU SAINT-BENOIT

CAPITALE DE L'EST

PIECE 1.4 – JUSTIFICATION DES CHOIX

ANNEXES DE LA PARTIE II : LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR L'ENSEMBLE DES PIECES DU DOSSIER DE PLU 2019 DE LA COMMUNE DE SAINT-BENOIT – DOSSIERS DES STECAL NTB 55 A 59



Altereo Délégation Urbanisme Sud-Ouest
26, Chemin de Fondreyre
31200 TOULOUSE
Tél : 05 61 73 70 50 / fax : 05 61 73 70 59
Courriel : toulouse@altereo.fr

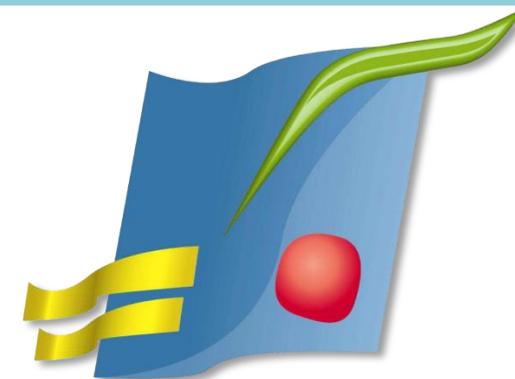


AUH
Ingénierie

AUH Ingénierie
4, chemin forestier
97490 SAINTE CLOTILDE
Tél : 06 92 24 02 18
Courriel : clcerveaux@gmail.com

ARRETE LE :

Signature et cachet de la Mairie



PLU SAINT-BENOIT

CAPITALE DE L'EST

ANNEXE DU RAPPORT DE PRESENTATION N°01
DOSSIER STECAL NTB 55 « DOMAINE ANAMOUTOU »



Altereo Délégation Urbanisme Sud-Ouest
26, Chemin de Fondreyre
31200 TOULOUSE
Tél : 05 61 73 70 50 / fax : 05 61 73 70 59
Courriel : toulouse@altereo.fr



AUH
Ingénierie

AUH Ingénierie
4, chemin forestier
97490 SAINTE CLOTILDE
Tél : 06 92 24 02 18
Courriel : clcerveaux@gmail.com

ARRETE LE :

Signature et cachet de la Mairie

DOMAINE ANAMOUTOU

UN ECO-LODGE A SAINT BENOIT

cadrage réglementaire STECAL

TABLE DES MATIERES

PARTIE 1 : NOTICE D'ORIENTATION POUR LA REGLEMENTATION URBAINE OAP/STECAL	- 4 -
1.1. objet	- 4 -
1.2. Le site d'ensemble	- 4 -
1.3. Grand paysage	- 4 -
1.4. Ecologie des milieux	- 4 -
1.5. Sensibilité du site	- 4 -
1.6. Programme envisagé	- 4 -
1.7. Etat initial :	- 5 -
1.8. Enjeux et caractérisation générale qualitative:	- 6 -
1.9. Développement spatial du Projet :	- 6 -
1.10. Fonctionnement général du paysage du site	- 6 -
1.11. Orientations paysagères	- 7 -
1.11.1. Accueil et Ferme/production	- 7 -
1.11.2. Le village agricole	- 8 -
1.11.3. Les paysages agricoles associés.....	- 8 -
1.11.4. Reconstitution écologique.....	- 8 -
1.11.5. L'écolodge	- 9 -
1.12. Développement sur la question du hameau rural intégré à l'environnement	- 12 -
1.12.1. Introduction.....	- 12 -
1.12.2. Les installations coloniales, référence pour le domaine Anamoutou	- 12 -
1.12.3. Le choix de solutions contemporaines respectueuses	- 12 -
1.12.4. Un projet répondant aux exigences locales du hameau nouveau intégré à l'environnement	- 12 -
PARTIE 2 : LES ORIENTATIONS DU PROGRAMME	- 13 -
2.1. Architecture bioclimatique	- 13 -
2.2. Les superstructures et enveloppes	- 13 -
2.3. La cinquième façade	- 13 -
2.4. Eau et biodiversité	- 14 -
2.5. Nuisances lumineuses	- 14 -
2.6. Impact carbone	- 14 -
2.7. Architecture et intégration paysagère - compléments	- 14 -
2.8. Prescriptions complémentaires particulières	- 15 -
2.8.1. Implantation	- 15 -
2.8.2. Densité	- 15 -
2.8.3. Emprise au sol	- 15 -
2.8.4. Hauteur des constructions	- 15 -



2.8.5. Matériaux et coloris	- 15 -
Raccordement aux réseaux publics	- 15 -
2.8.6.....	- 15 -
2.8.7. Hygiène et sécurité	- 15 -
2.9. document graphique STECAL.....	- 16 -

PARTIE 1 : NOTICE D'ORIENTATION POUR LA REGLEMENTATION URBAINE OAP/STECAL

1.1. Objet

Le projet concerne un programme de village agricole et touristique sur le site de la propriété Anamoutou. Cette propriété est positionnée dans le secteur du cratère dans un paysage nommé « mille monts ». Cette propriété s'étend sur 400 ha environs de l'altitude 180 m à plus de 800 m.

1.2. Le site d'ensemble

Les pentes dans le secteur des hauts de Saint-Benoit sont marquées par de multiples vallonnements dues aux passages de nombreuses petites ravines (Bras Maillet, Bras Madeleine, Petit et Grand Bras Mussard...). L'ensemble de ces pentes forme le contrefort du mini-cirque de Grand-Etang. Cette morphologie complexe donne également une variété de points de vue, et un paysage jamais exactement orienté de la même manière. Cette complexité morphologique, établie à l'échelle d'une même ligne alternant talweg et crêtes, confère au site un potentiel tout à fait différent d'une planèze bien orientée et régulière. La propriété concernée par le projet représente une surface de plus de 400 Ha organisés entre le bras madeleine, et le bras mussard, d'une altitude de 180 m environs à près de 900 m NGR.

1.3. Grand paysage

Le site est inséré dans un grand paysage boisé (dont une très grande partie est positionnée en EBC réglementaire) dominant les paysages cannières de la côte au vent de la Réunion. Sa partie basse est positionnée sur les contreforts de ces pentes boisées participant du grand paysage forestiers du massif du Cratère

1.4. Ecologie des milieux

Les pentes de la propriété héritent de la déforestation opérée dans le cadre des programmes de mise en valeur des terres agricoles dans les années 1960, la forêt primaire a été éradiquée massivement, il s'est reconstituée un peuplement végétal secondaire où domine nettement le jambosade (*Syzygium jambos*), dans lequel des reliques indigènes dont certaines espèces rares peuvent être retrouvées. La partie aval du site entre 180 et 250 m est actuellement cultivée avec des prairies accueillant un élevage extensif de cervidés. Ces cervidés disposent d'un territoire complémentaire de liberté surveillée (clôturée) montant dans les pentes à jambosade. Un hameau agricole existant est positionné autour de 200 m d'altitude sur une planèze plus douce en pied de pente.

1.5. Sensibilité du site

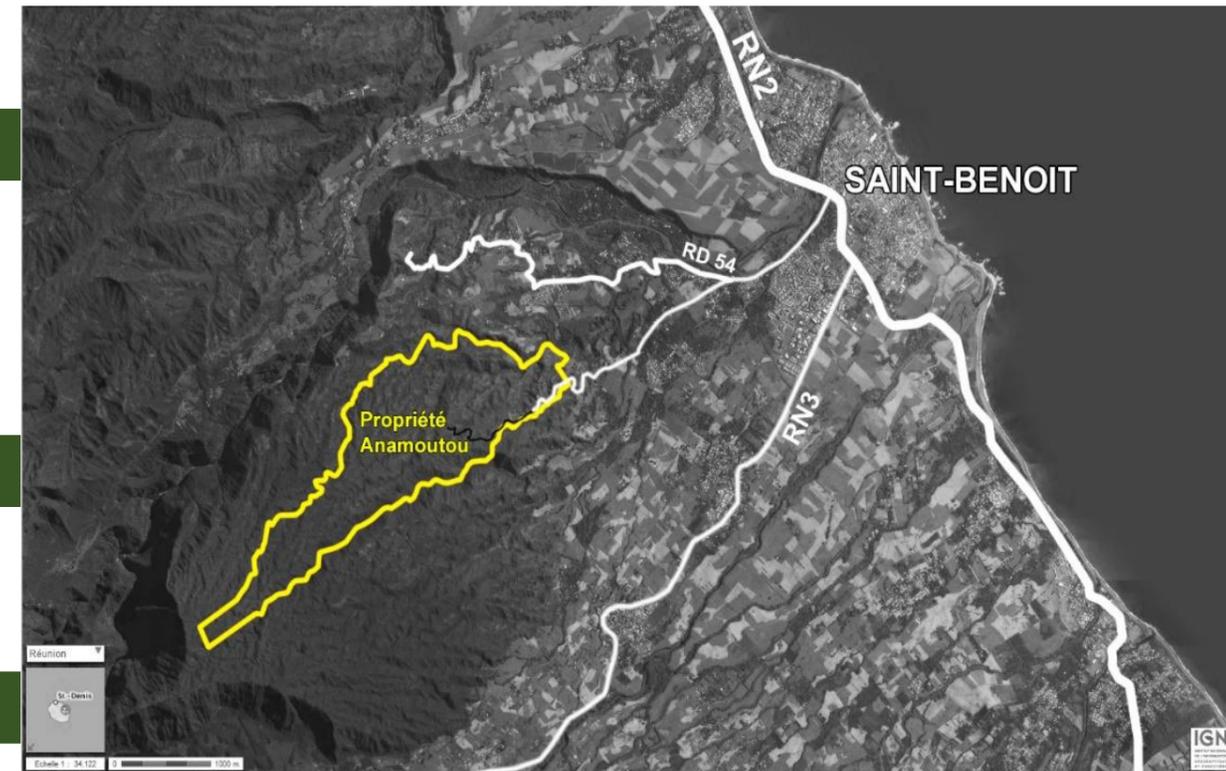
Sauf la partie aval du hameau agricole existant et de l'entrée du site, l'ensemble des pentes est classé à risque dans le cadre des documents du PPRN. Une étude particulière jointe en annexe a déterminé un secteur à risque moyen permettant d'envisager le positionnement d'un programme spécifique de tourisme.

Le projet prévoit la construction d'un écolodge sur les terrains de M. Anamoutou. Il comprend plusieurs volets : zone d'accueil, production agroforestière, ferme, écolodge, restauration écologique

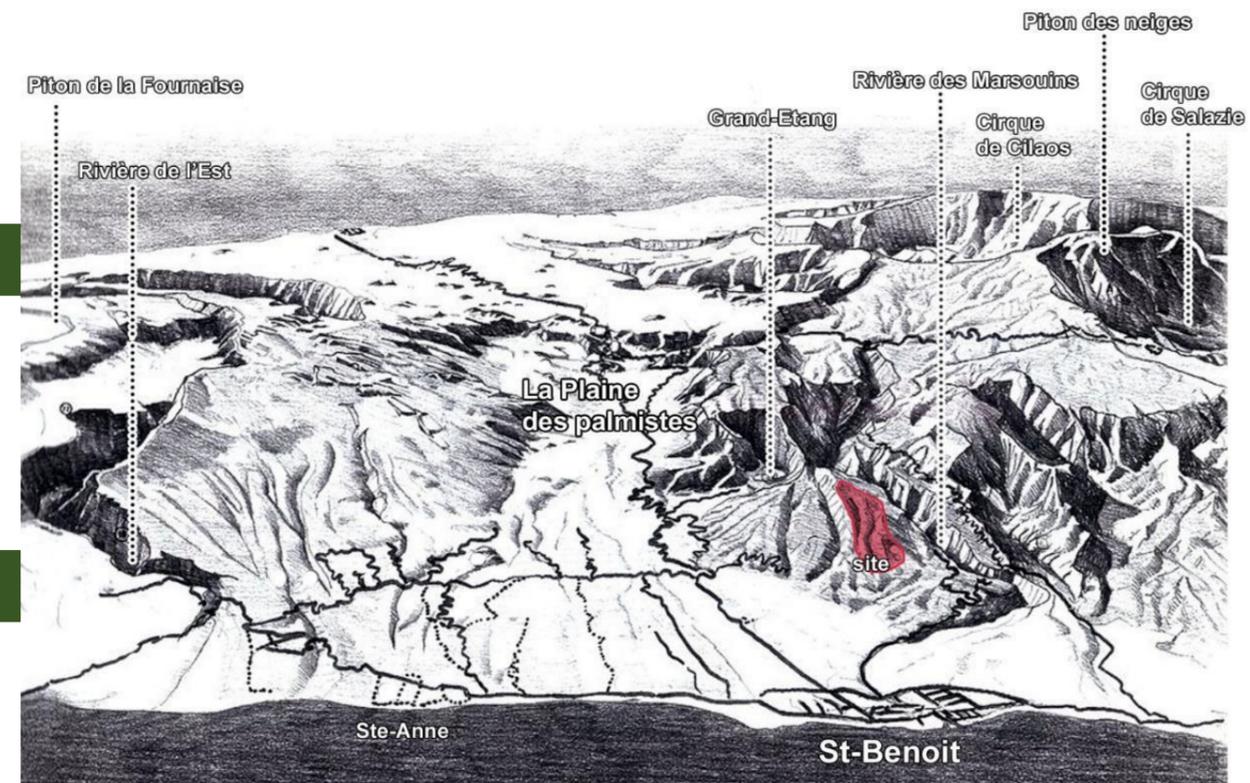
1.6. Programme envisagé

Le programme envisagé est un ensemble articulé comprenant (de haut en bas)

- un hôtel de type écolodge de 50 chambres environs*
- un village agricole de production en culture biologique ou biodynamique*
- une entrée permettant le contrôle de l'entrée, l'accueil, et le stationnement des véhicules ainsi que la production d'énergie*



Localisation des terrains



Les pentes de la propriété Anamoutou dans le grand paysage des pentes de l'Est de la Réunion (fond : croquis B.Folléa)

1.7. Etat initial :



1.8. Enjeux et caractérisation générale qualitative:

Le projet prévoit de développer un écolodge et une ferme agrobiologique répondant à de hautes ambitions environnementales, pour permettre d'offrir au client un impact carbone le plus bas possible.

- Bâtiments bioclimatiques et écologiques,
- Production agroforestière naturelle,
- Production d'énergie renouvelable,
- Gestion de la ressource en eau responsable, économe,
- Economie des ressources
- Protection et reconstitution écologique des boisements,
- Valorisation des ressources locales et optimisation des filières existantes (petits pêcheurs, maraichers, ...).

1.9. Développement spatial du Projet :

Le projet se déploie depuis l'entrée du site (180m d'altitude) jusqu'à la courbe de niveau 420m. Il se décompose en 3 grandes unités : Accueil ; Ferme/Production ; Reconstitution écologique/lodges. La voie de circulation prévue réutilise la voie et le chemin de terre principal existant sur le site hérité des grands travaux de défrichage des années 1960.

1.10. Fonctionnement général du paysage du site

L'architecture domaniale des installations rurales réunionnaises historiques est régie par leur construction dans le sens du battant des lames au sommet des montagnes, avec des dispositifs qui peuvent varier d'un site à l'autre mais relèvent d'une forme de permanence. On y retrouve notamment :

- La définition d'un axe d'entrée
- La mise en scène de la séquence de la maison de maître
- La position en arrière du village des travailleurs du site (à Maison Rouge, le village est positionné en aval du site de la maison de maître)
- Les éléments de la production (bâtiments techniques) sont en général organisés près de la maison de maître comme par exemple à Maison Rouge

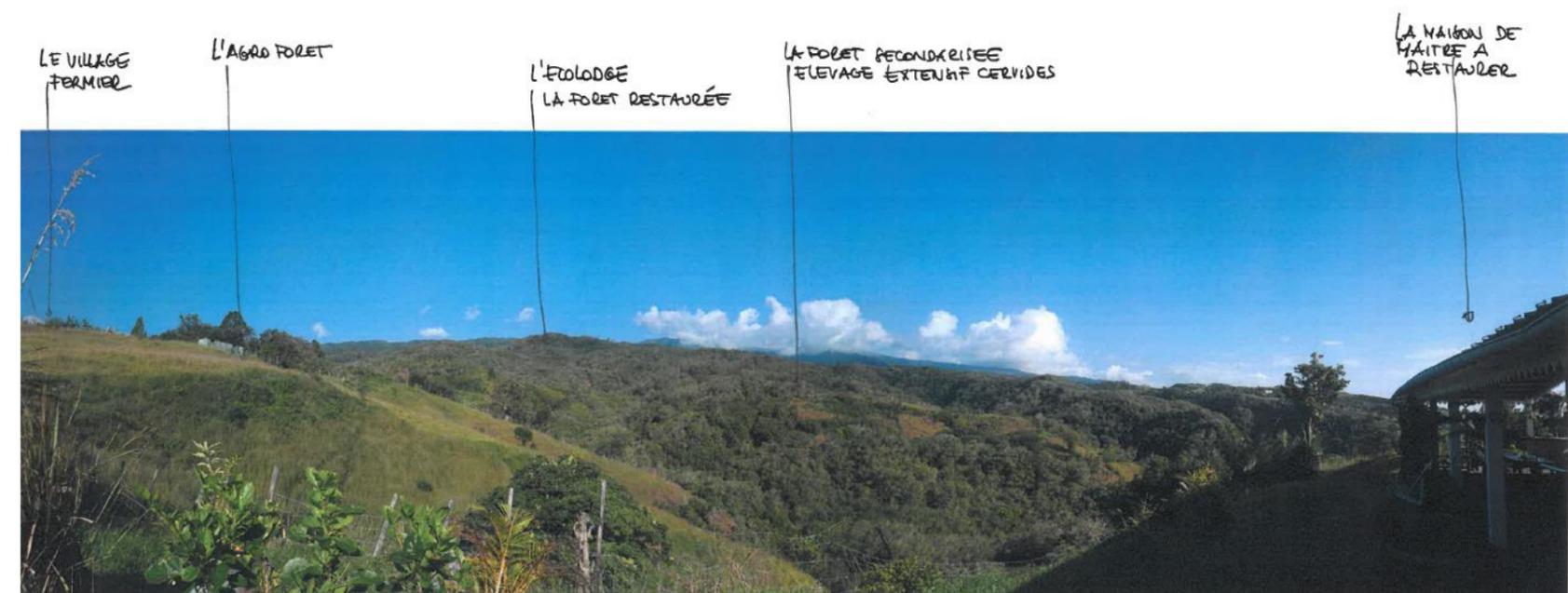
Le programme doit réaliser de manière lisible un paysage offrant un gradient de progression vers « le sommet des montagnes ». Compte tenu de sa position à plus de 200 m d'altitude, le domaine est déjà « en bon air », et les transitions s'organisent directement dans la pente sans le bénéfice d'une vraie planèze.

La mise en scène d'un espace domaniaal permettra aux visiteurs d'en saisir la composition structurée, clin d'œil à l'histoire des domaines de la Réunion. Le renversement veut que ce soit sans doute la vraie maison de maître qui soit l'écolodge, et que cette maison est l'aboutissement de l'établissement humain à l'orée de la forêt. On peut alors parler d'une « case de bon air » comme elle existait souvent dans les hauts. Le bon air est inséré dans la forêt à peine défrichée et exploitée.

Les espaces de production associés au projet hôtelier sont constitués par des surfaces dédiées au sein même du domaine, surfaces complétées par des contrats avec des producteurs dédiés en agrobiologie dans un périmètre approprié suivant les types de produits concernés.

De manière simplifiée, trois séquences paysagères derrière la planèze d'entrée sont identifiées

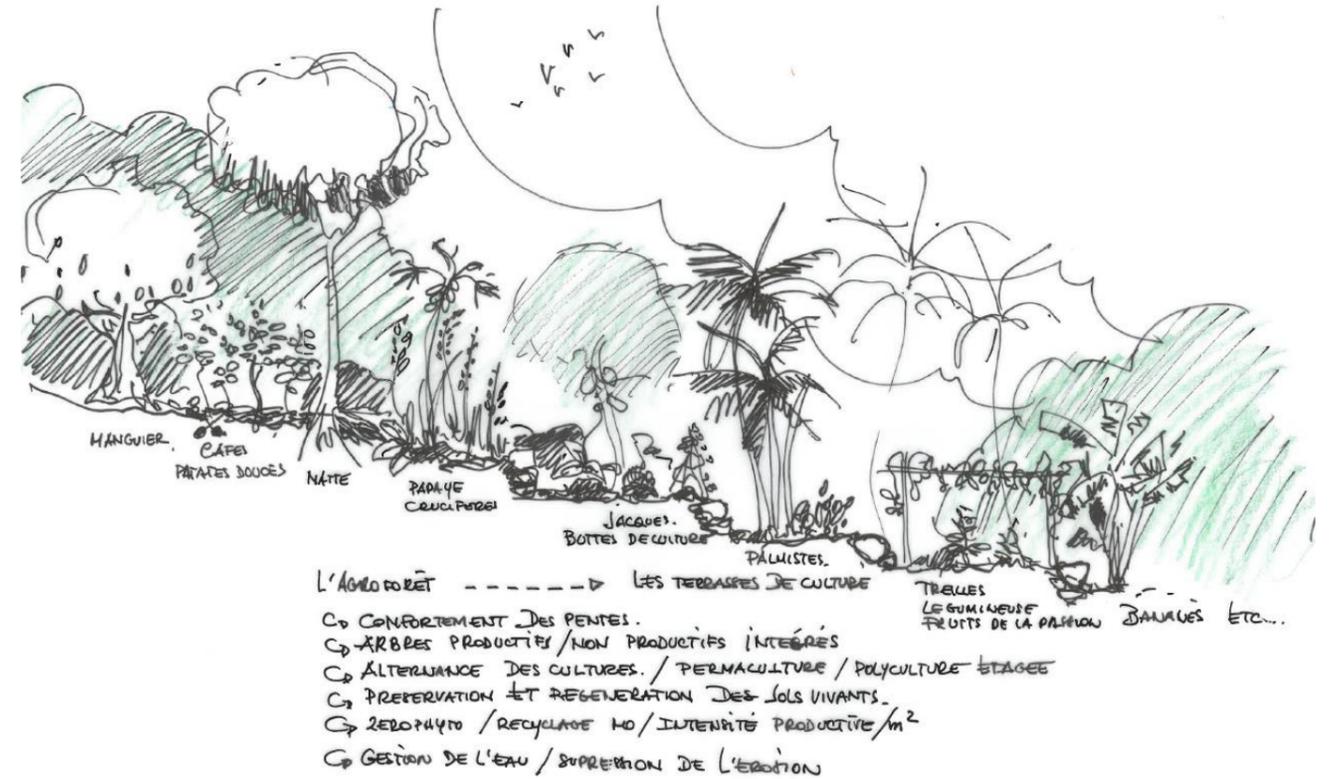
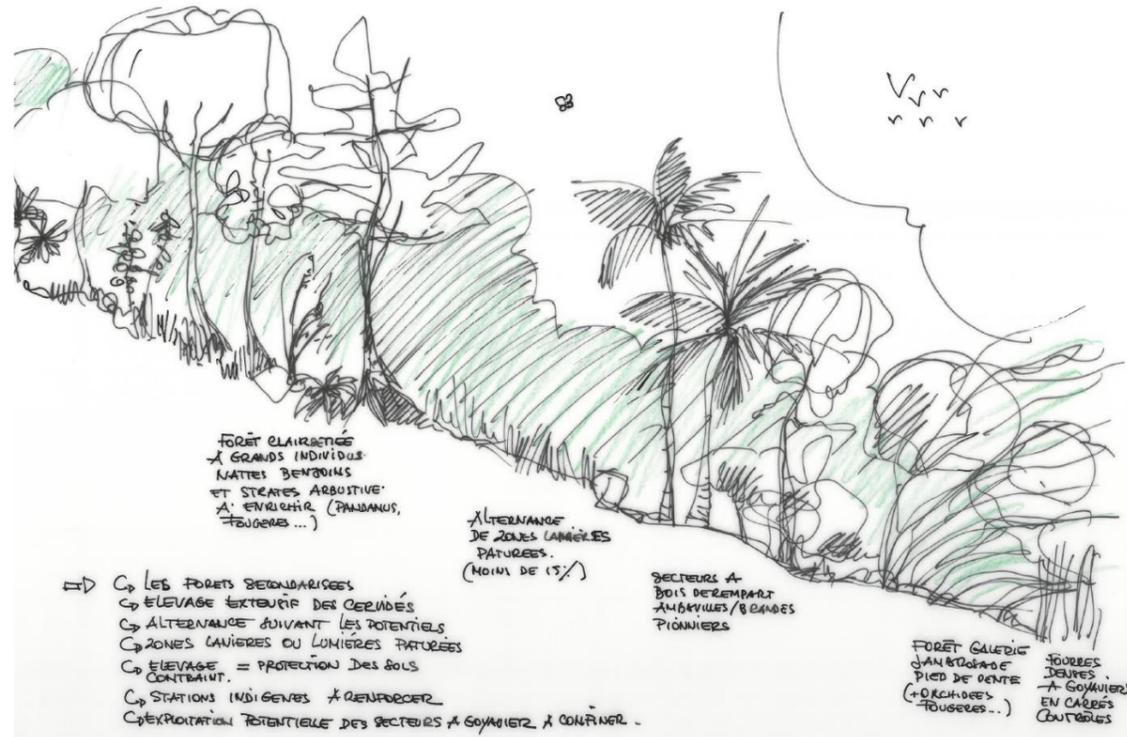
- La séquence « maraichère »
- La séquence « agroforesterie et verger »
- La séquence forestière



1.11. Orientations paysagères

La coupe dans la pente ci au-dessus exprime les grandes dimensions de l'inscription du projet dans le territoire. Il est très important de respecter le gradient suivant du bas vers le haut

- Entrée mise en scène
- Maraichage agroforestier (intégrant les secteurs d'élevage extensifs),
- Ferme de production (le village agricole renforcé)
- Le verger forestier en terrasses de structuration des pentes
- La reconstitution écologique forestière pouvant intégrer des productions (comme les palmistes notamment)
- L'écotourisme hébergement



Deux coupes sur des paysages différenciés : le paysage des forêts secondaires remaniées accueillant les cervidés en liberté, et le paysage des terrasses de l'agro-forêt.

1.11.1. Accueil et Ferme/production

L'entrée du domaine

Il est prévu dans cette zone d'y implanter :

- Le bâtiment d'accueil et de vente des produits de la ferme (120m²)
- Une petite salle ouverte d'accueil, de vente, d'information et de partage (160m²)
- 12ha environs de maraichage agroforestier (polyculture en agrobiologie)

Il faut prévoir une possible couverture photovoltaïque pour tous les bâtiments techniques afin de renforcer l'autonomie du site sur le plan énergétique.

Sur le site, seules les liaisons techniques seront opérées depuis l'entrée, vers le village agricole, puis l'écologie. Le chemin de liaison pour des raisons techniques et de sécurité sera traité en chaussée béton, permettant l'accès des véhicules de secours et d'incendie.

1.11.2. Le village agricole

- Corps de ferme (différents bâtiments pour une surface totale de 1800 m²)
- 3.9ha environs de verger forestier

Le village agricole permet la production et la transformation des produits cultivés pour l'alimentation de l'écologie. Des bâtiments techniques tels que des serres de production (aquaponie etc...), mais également des ateliers (salles de préparation froides, réserves frigorifiques etc...) compléteront le village fermier. Les habitations existantes complètent le programme

Les habitations in situ sont nécessitées par les élevages envisagés tels que poules pondeuses bio, aquaponie, élevages divers de polyculture.

Les constructions à vocation agricole respecteront les principes bioclimatiques du programme du domaine A savoir :

- Bioclimatiques,
- Faible impact au sol
- Matériaux écologiques et biosourcés
- Autonomes et économes en énergie,
- Autonomes et économes en eau.

1.11.3. Les paysages agricoles associés

En aval du village, l'organisation agricole sera plus ouverte et agronomique avec des arbres qui renforceront l'ombre et donneront un caractère paysager associé (arbres fruitiers notamment)

En amont du village, les pentes sont plus fortes, et la structuration du paysage agricole se fera par des terrasses successives très renforcées progressivement par des arbres de haute tige, indigène et fruitiers exotiques. On y trouvera des paysages de production à palmistes notamment.

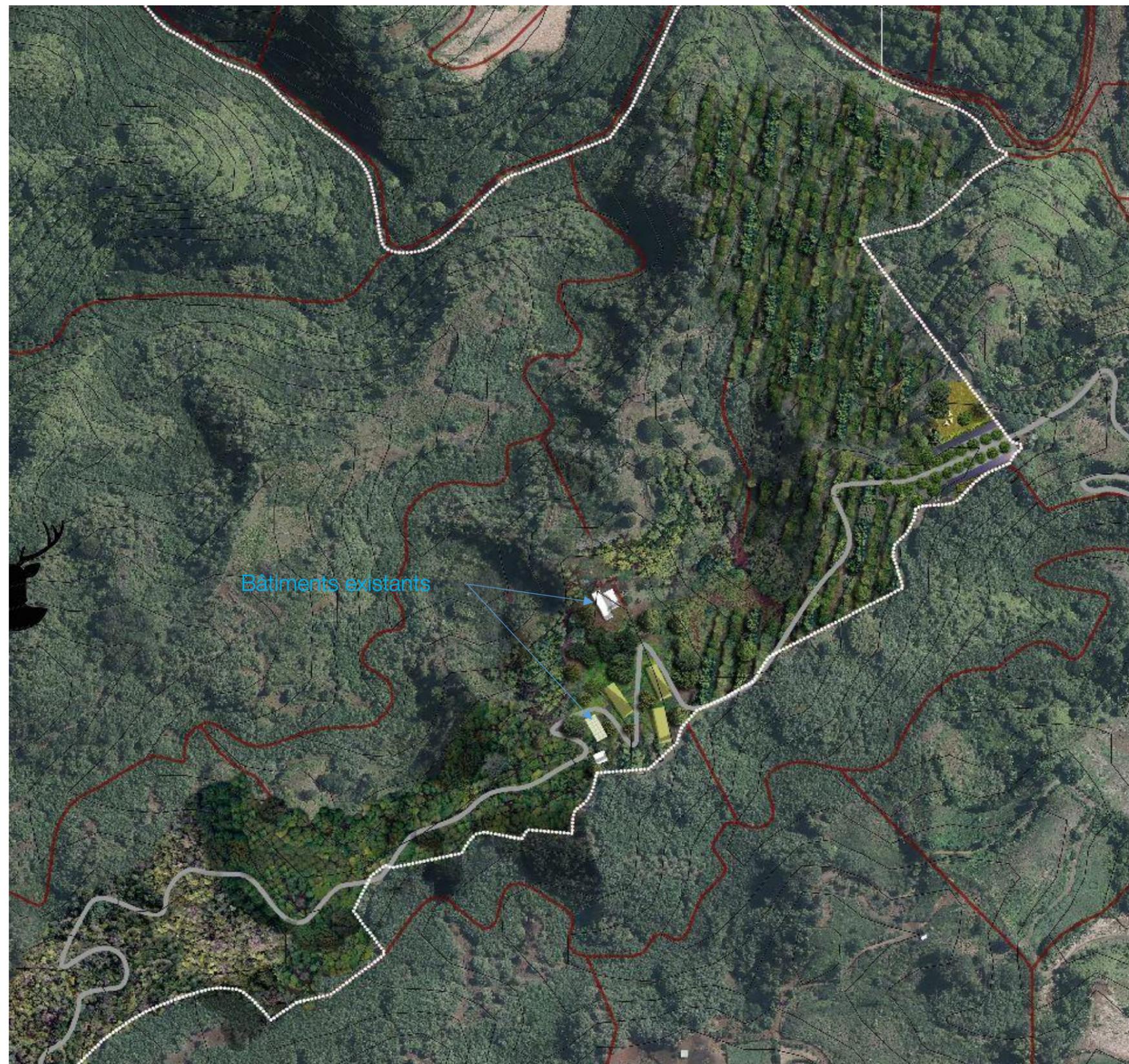
Le paysage semi ouvert pour l'élevage extensif de cerfs (élevage à nourriture autonome sur le site) sera conservé dans la partie Nord du site du village, des cultures en champs ouverts seront également traitées (ananas etc...) comme actuellement en partie aval.

1.11.4. Reconstitution écologique

Cette partie se trouve en zone naturelle et classée en EBC. Elle est fortement dégradée. « Jambrosade », goyavier et mangue à grappe dominant les branles, bois de rempart et autres reliques d'espèces indigènes. Elles représentent environ 8.5ha

Le projet prévoit dans cette zone de reconstituer progressivement une forêt d'espèces endémiques et indigènes par coupes et éradication progressive des EEE.

Cette reconstitution suivant les principes de restauration écologique progressive s'étendra également au sentier de randonnée partant de la zone des lodges et allant vers le petit et grand bras mussard, en cœur de Parc National, sur une surface d'environ 12ha.



Accueil et Ferme/production

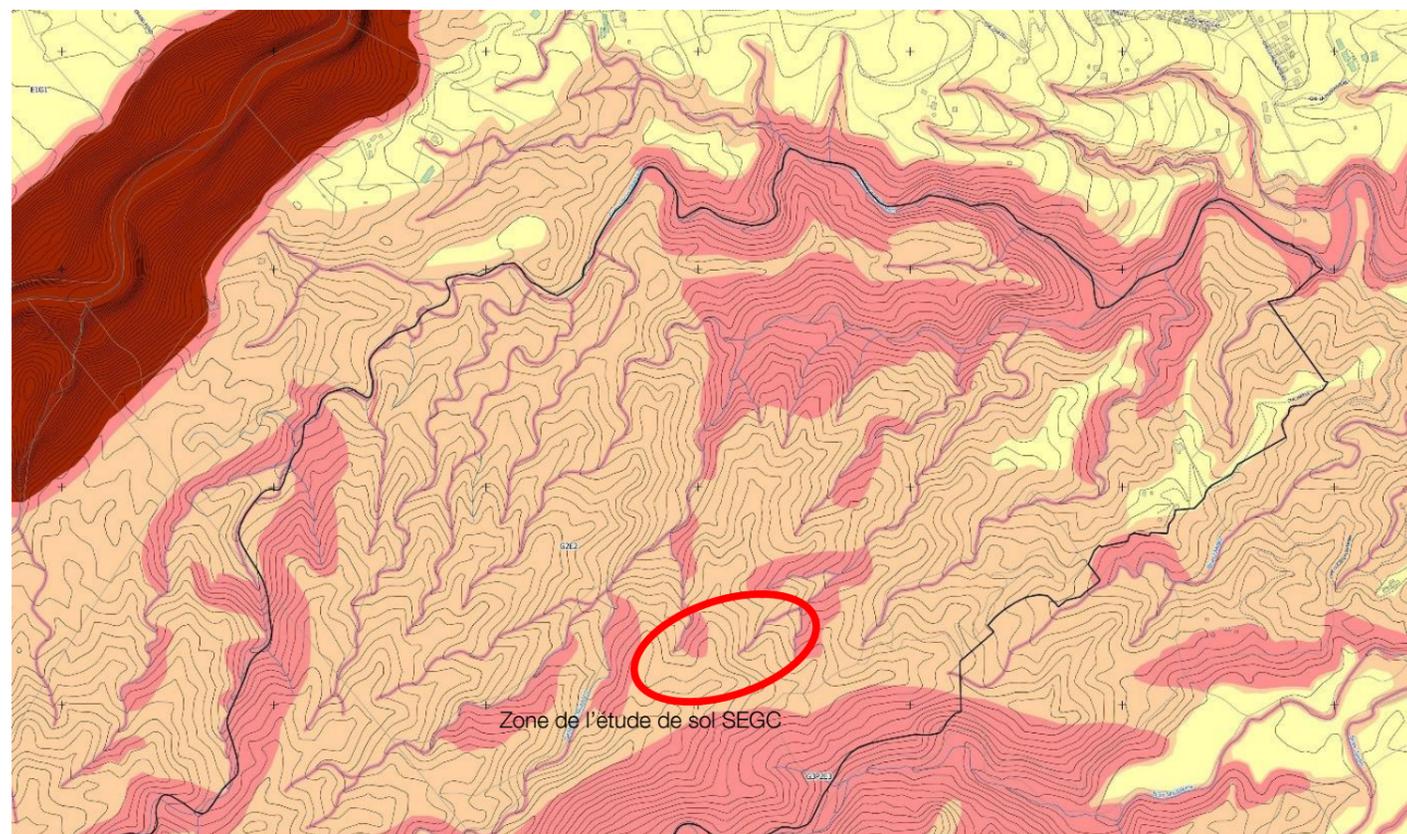
1.11.5. L'écologie

La localisation dédiée se trouve sur une petite planèze de crête en secteur actuel EBC, aléas moyens sur le PPR, sur une surface de 4.4ha. Cette zone a été prospectée par SEGC (étude de sol en annexe de ce document) et suite à cette analyse il en ressort la proposition de passer ce terrain en zone d'aléas faibles au PPR. On note ici aussi un espace forestier dégradé, notamment l'envahissement par les EEE. La classification en EBC est donc à remettre en question en corrélation uniquement avec le positionnement de l'écologie. L'esprit du classement en boisement classé n'est pas à remettre en cause car l'écologie doit être intégré à une forêt renforcée sur le plan indigène et en biodiversité.

Par ailleurs, l'écologie qui devra limiter son emprise au sol et de développer sur R+1 sur soubassement ventilé, n'aura qu'une emprise que très limitée par rapport à la surface déterminée. A ce stade d'études, il ne faut pas restreindre le site d'intervention, car des études exploratoires complémentaires topographiques, floristiques, géotechniques, climatique (station éventuelle de mesures climatiques) seront réalisées et permettront de bien implanter le programme très modeste dans son site assez étendu au stade actuel de l'expertise déjà bien développée

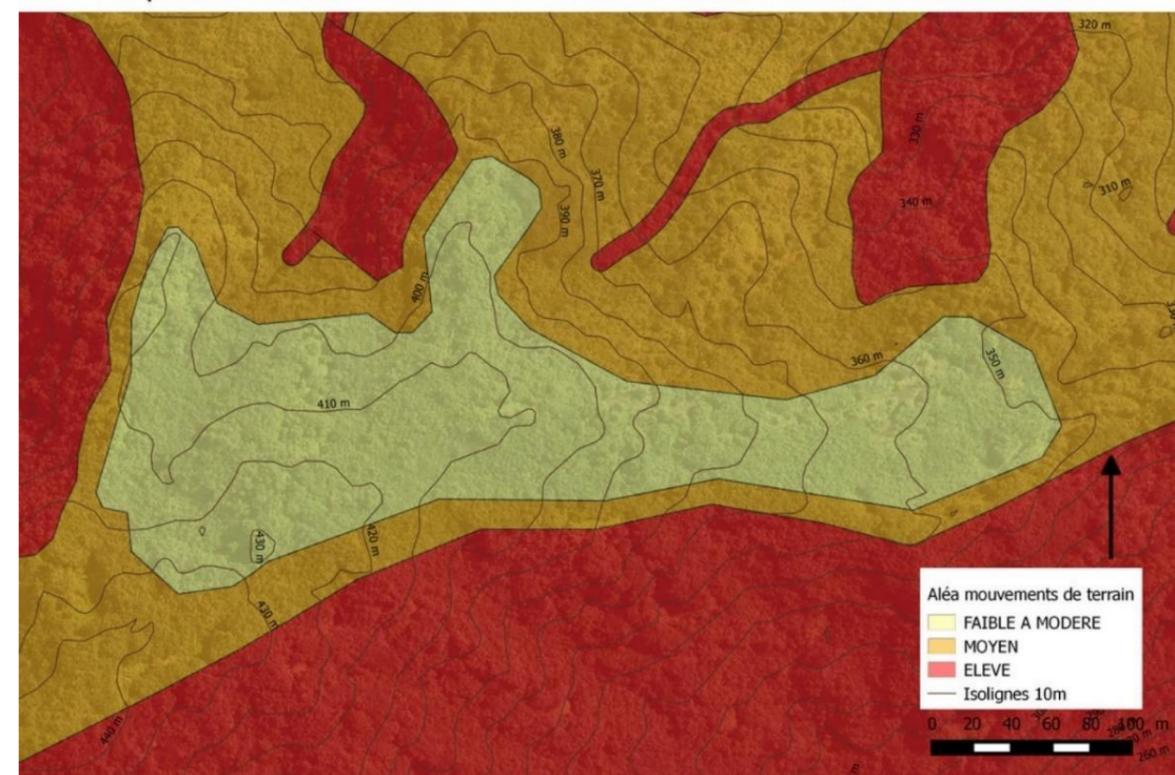


Vue depuis le site pressenti



PPR multirisque approuvé 02/10/2017

Proposition de modification des limites d'aléa mouvements de terrain

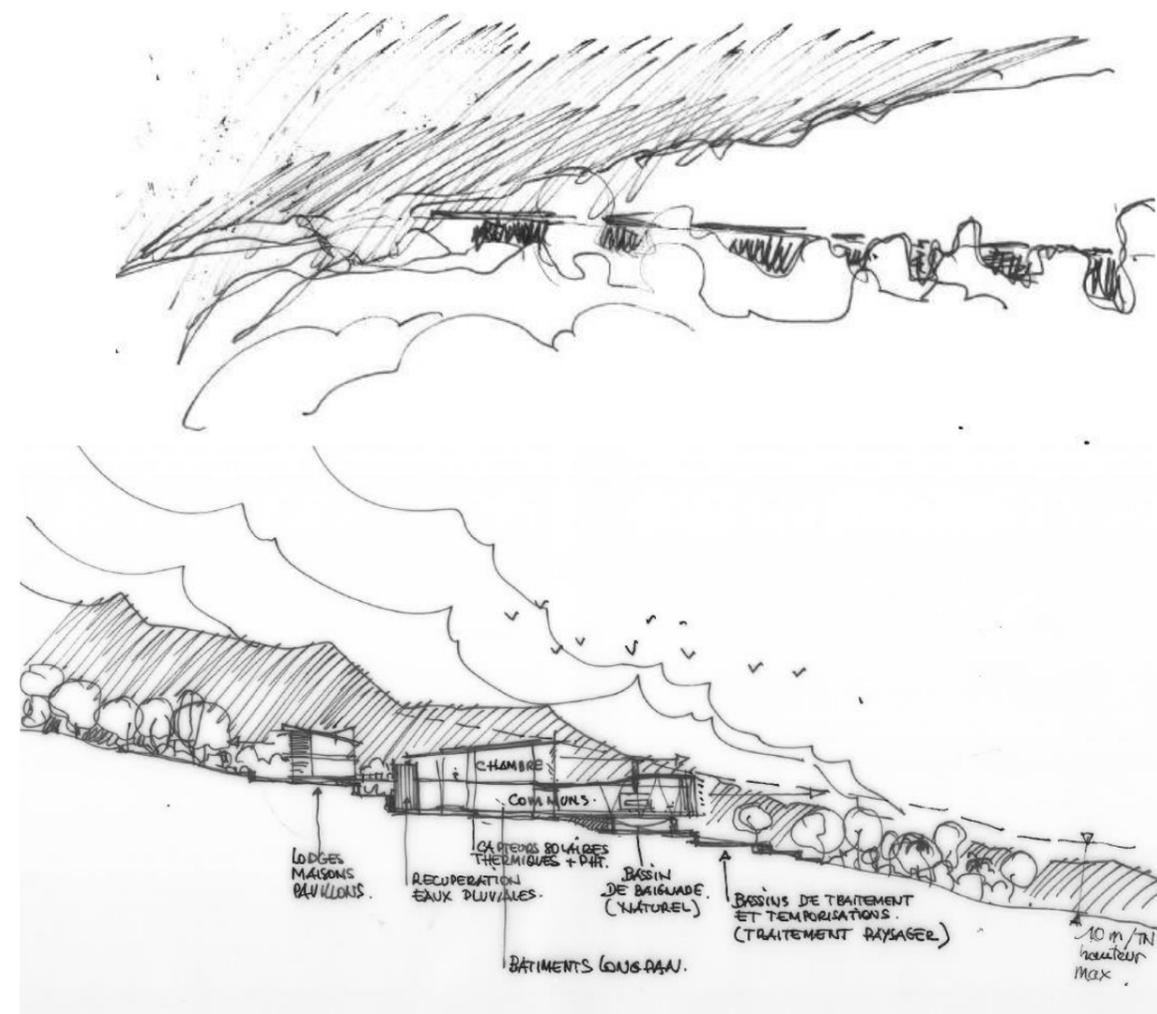
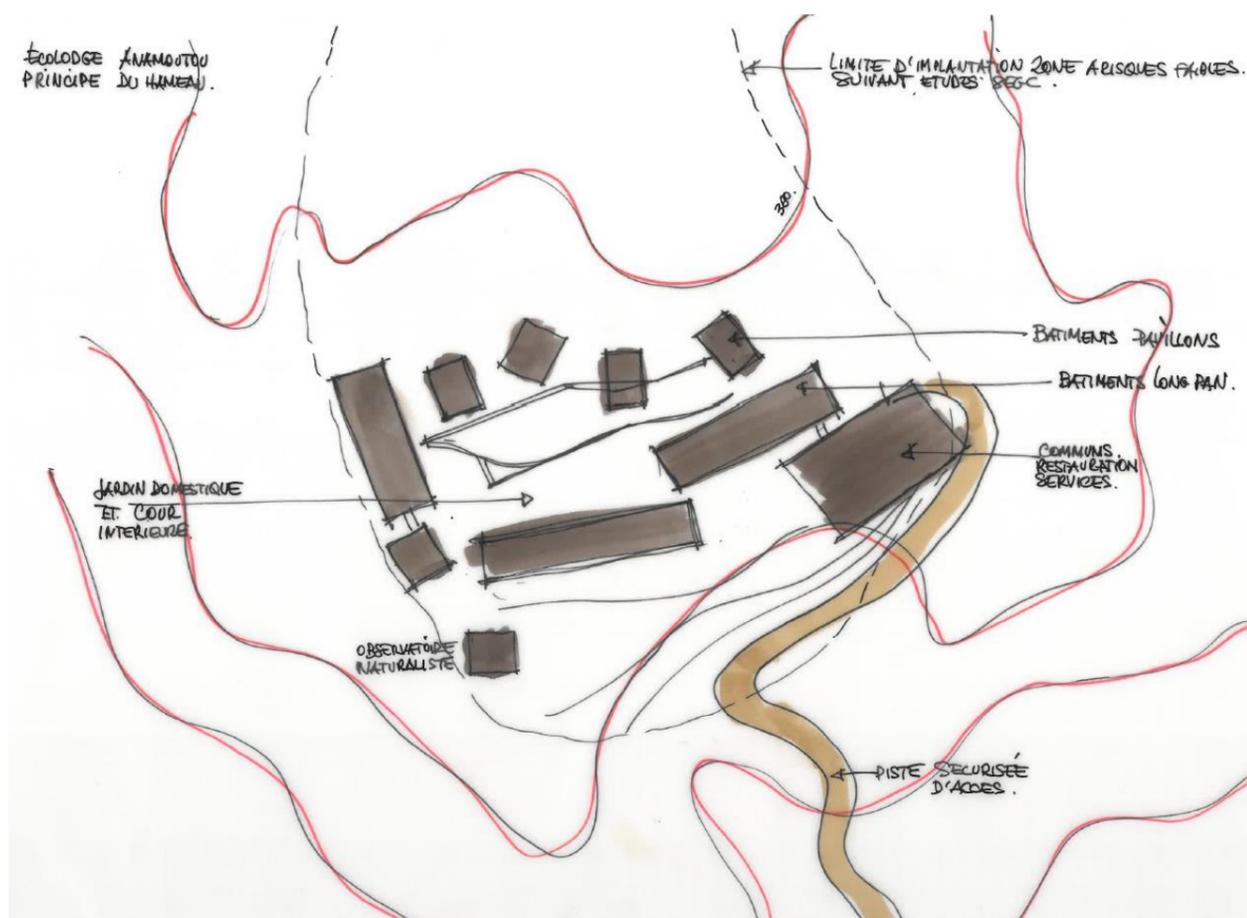


Le programme du projet se construit de la manière suivante :

- Réalisation de 50 chambres de capacité de 2 à 4 personnes
- Un restaurant
- Des parties communes avec bibliothèque, spa, espace télé/film, ...

Le design définitif des du village des lodges n'est pas encore arrêté. Il tend, néanmoins, vers une configuration compacte moins impactant qu'un semis de lodges. La forme compacte permettant notamment d'être plus efficace en termes d'impact sur le site, en économie de matériaux, en optimisation des process techniques écologiques, mais également pour le confort des usagers notamment en situation de handicap. Le schéma envisagé à ce stade est celui d'un hameau organisé à partir de long pan et de bâtiment pavillons, déterminant une cour paysage intérieure.

Schéma fonctionnel indicatif



Les longs pans, comme les pavillons seront inscrit dans une hauteur maximale compatible avec le développement futur des arbres de la restauration écologique (10 /TN existant)

La surface actuellement prise en compte vient de la version Semi-compacte, et nous donne 2400m² de surface de plancher (environ 1500m² pour les chambres, et 900m² pour les communs et 658m² pour le restaurant et ses annexes). L'emprise résultante avec un développement partiel en R+1 peut être évaluée à 1700 m²)

En effet, l'ambition portée est de réaliser un/des bâtiments

- Bioclimatiques,
- Autonomes et économes en énergie,
- Autonomes et économes en eau,
- À impact presque limité sur les sols, adaptés à la pente
- Respectant les normes cycloniques et sismiques

Pour les matériaux, il sera regardé leurs origines et on favorisera ceux à l'emprunte carbone la plus faible tout en permettant de répondre aux exigences suivantes :

- Facilité d'acheminement sur le site et de mise en œuvre
- Adéquation avec le fonctionnement bioclimatique du/des bâtiments
- Durabilité et facilité d'entretien
- L'implantation des bâtiments sera également un enjeu fort pour impacter le moins possible les sols fragiles du site. Les terrassements seront réduits au minimum et les pentes seront consolidées avec des systèmes de terrasse, mur moellon ou gabion, plantations.
- L'imperméabilisation des sols sera réduite au strict minimum avec la voie de circulation et les bâtiments décrits plus haut. Aucun autre aménagement ne devra impacter les sols.
- Pour tous les autres espaces, écrin paysager du projet, ils seront également retravaillés pour éradiquer et remplacer les EEE par des espèces endémiques et indigènes, comme pour les espaces de reconstitution écologique. Cela permettra également de protéger les sols contre l'érosion.
- Quelques espaces seront néanmoins gardés ouverts pour la gestion de la ressource en eau et offrir un minimum d'espaces ouverts comme des solariums, et une piscine en eaux naturelles.

1.12. Développement sur la question du hameau rural intégré à l'environnement

1.12.1. Introduction

Le hameau rural est l'archétype des constructions rurales en France métropolitaine, développé avec des formes radicalement différenciées suivant les climats et les géographies, les cultures de la mosaïque française. Il n'existe pas un hameau mais facilement plusieurs centaines de formes de hameaux, témoignant de la richesse de la société rurale française et de sa diversité. Qu'en est-il à la Réunion ? La Réunion n'a pas bénéficié d'un héritage rural à proprement parler, mais d'un héritage colonial organisé autour des cultures de rente.

1.12.2. Les installations coloniales, référence pour le domaine Anamoutou

Les « hameaux » ruraux pourraient être principalement des grands domaines comme Maison rouge, Mascarin, etc...on y retrouve de manière assez classique les maisons de maître, les maisons de contremaitre, les bâtiments ruraux ou usiniers pouvant devenir de grands ensembles industriels comme à Pierrefonds ou Vue belle ou ailleurs...on peut ainsi parler de hameau colonial. La forme développée serait plutôt celle d'un système usinier variant au gré des cultures de rente : café, puis canne à sucre notamment. Ces sites recevaient également l'ensemble des habitations des esclaves puis des engagés, lesquels pouvaient être installés à proximité ou à l'écart.

1.12.3. Le choix de solutions contemporaines respectueuses

A partir de cette référence, le projet d'un « village » ou d'un hameau » devient une question de grand paysage et non une question de typologie pré-établie pouvant bien au contraire, pour cette dernière, être une catastrophe paysagère flagrante. En effet la plasticité des solutions proposées pour les bâtiments des domaines est liée en particulier aux usages fonctionnels de ces derniers, ce qui veut dire que l'on ne peut « recopier » une typologie, mais seulement s'inspirer des deux permanences marquantes des volumétries développées qui sont soit les bâtiments pavillons, (maisons de maître, de contremaitre) soit les bâtiments long pans (lieux techniques, habitation collective des esclaves ou « *calbanons* » alignés etc...). Mais la grande permanence de référence est la construction spatiale dans le grand paysage d'un domaine, du battant des lames au sommet des montagnes, axe hérité du découpage foncier originel de la Réunion par la colonie.

Il ne faut donc pas fossiliser les formes architecturales, mais les réinventer en fonction des programmes contemporains, ce que faisait naturellement le domaine, comme par exemple intégrer de véritables usines métalliques (Pierrefonds). L'adaptabilité, et la pertinence de la réponse à la fonctionnalité, et aux contraintes techniques des époques fondent une permanence essentielle de l'aménagement des grands domaines. Il est donc en conséquence nécessaire d'imaginer une architecture bioclimatique et tropicale discrète, modeste et efficace dans ces temps de réchauffement climatique et de difficulté pour l'imaginaire bâtisseur. Cette adaptation contemporaine est dans la continuité de la construction des domaines à la Réunion.

1.12.4. Un projet répondant aux exigences locales du hameau nouveau intégré à l'environnement

L'architecture domaniale des installations rurales réunionnaises historiques est régie par leur construction dans le sens du battant des lames au sommet des montagnes, avec des dispositifs qui peuvent varier d'un site à l'autre mais relèvent d'une forme de permanence. On y retrouve notamment :

- La définition d'un axe d'entrée
- La mise en scène de la séquence de la maison de maître
- La position en arrière du village des travailleurs du site (à Maison Rouge, le village est positionné en aval du site de la maison de maître)
- Les éléments de la production (bâtiments techniques) sont en général organisés près de la maison de maître comme par exemple à Maison Rouge
- Une adaptation très libre des volumes construits aux nécessités fonctionnelles

Le programme présente ainsi une cohérence architecturale, urbanistique et organisationnelle, permettant de retrouver ce référentiel local, tout en comportant un effort particulier d'insertion du projet dans le site. Il assure ainsi la préservation du grand paysage comme celle de son environnement immédiat.

Le projet global du domaine Anamoutou répond à cette organisation historique des sites des grands domaines, tout en l'adaptant à la fois aux programmes spécifiques (plasticité également pratiquée par les sites domaniaux historiques de l'île), et au territoire géographique et écologique. On retrouve du battant des lames au sommet des montagnes :

- L'entrée avec des petites superstructures d'accueil, le marquage d'un axe d'entrée arborée encadré
- Le domaine agricole avec légèrement détachée la « maison de maître » existante (qui sera valorisée architecturalement et en paysage)
- L'écologie qui pourrait correspondre à la « maison de bon air », installations qui ont existé à l'orée des exploitations des bois de couleur (comme par exemple aux Makes en forêt de Bon Accueil)

Au-delà des interprétations nécessairement contemporaines vitales, cette permanence induite avec les installations historiques doit ressortir à travers les traitements qualitatifs du paysage, lui-même organisé en strates graduellement. Du battant des lames au sommet des montagnes, on retrouve ainsi cette progression, avec de bas en haut :

- Le paysage ouvert des grandes cultures (avant le site)
- Le paysage agricole de polyculture/ élevage
- Les vergers agro forestiers intégrant les cultures maraichères ou autres caféiers et arbres nourriciers forestiers comme les palmistes
- La forêt « naturelle » qui devient l'écrin de l'écologie.

PARTIE 2 : LES ORIENTATIONS DU PROGRAMME

2.1. Architecture bioclimatique

L'objectif sera de limiter au maximum l'impact énergie grise en faisant les bons choix de modes constructifs et de matériaux.

L'écologie et ses installations annexes (hameau agricole et entrée) font appel à la conception architecturale bioclimatique, c'est-à-dire utilisant des principes de conception architecturale, visant à utiliser, au moyen de l'architecture elle-même, et non d'outils technologiques actifs, les éléments favorables du climat en vue de la satisfaction des exigences du confort thermique intérieur des locaux.

Hormis les fonctions spécifiques de process le nécessitant, l'écologie n'utilisera pas de climatisation active pour ses locaux de vie, ceux-ci seront obligatoirement travaillés avec les principes du confort bioclimatique passif, avec une maximisation de la ventilation naturelle de confort hygrothermique.

Les énergies dites renouvelables (bois énergie, biomasse, solaire thermique, photovoltaïque, micro hydraulique etc...) y sont mises en œuvre. A titre d'objectif, une approche BEPOS sera réalisée. Elle sera mutualisée à l'échelle du site pour tenir compte des interactions des composantes du programme global agricole/élevage/hébergement.

2.2. Les superstructures et enveloppes

Les terrassements seront limités à des terrasses en matériaux naturels (basaltes, béton de terre...) . Il sera privilégié des chantiers propres limitant le plus possible l'usage des filières lourdes impactant pour le site (superstructures en béton ou dérivés des bétons) – seule la chaussée d'accès de la voie de l'écologie et du site sera possiblement réalisée principalement en béton.

La construction d'un écologie revêt des obligations importantes en matière de pertinence en termes de confort hygrothermique et de bilan carbone, dans lequel la matière de construction est fondamentale. Le bois comme solution majeure, structurelle et de finition, semble relever de l'évidence, Les superstructures bois peuvent faire appel à une préfabrication légère des composants, un montage avec des petits engins de levage (pas de grue), des éléments transportables par les personnels.

La construction bois permet d'offrir une direction pertinente sur un ensemble de domaines dont

- La qualité hygrothermique des locaux et le confort climatique
- L'inscription paysagère
- Le bilan carbone

Les terrassements qui devront respecter les principes des lignes (courbes de niveau) pour créer le moins possible de traumatismes dans la pente, permettront le cas échéant de bénéficier d'une ressource en matériau réutilisable.

Les constructions du hameau agricole et de l'entrée du domaine ont les mêmes prescriptions, sauf les serres de production et les éléments liés à process techniques spécifiques

2.3. La cinquième façade

La cinquième façade devra être très bien traitée sur le plan architectural, interroge les choix techniques de confort mais également ceux relatifs à l'énergie. La toiture est un outil essentiel du contrôle climatique énergétique, comme de celui des pluies. Si de grands débords de couvertures seront plaidés dans le site de la forêt humide de basse altitude, la question du choix de couverture demeure ouverte. Si, pour des pentes fortes, il peut être imaginé des toitures végétales (chaume de vétiver notamment), pour des pentes faibles, voire optimisées pour les capteurs thermiques photovoltaïques ou thermiques, le choix est plus large.

Les sur-toitures techniques photovoltaïques et thermiques méritent une attention très forte afin qu'elles soient, dans la mesure où elles semblent inévitables pour le process de l'écologie, très intégrées et discrètes à la fois depuis le paysage intérieur de l'écologie, et depuis le grand paysage. Elles doivent donc faire l'objet d'un design précis intégré à l'architecture de l'écologie.

Le traitement de la cinquième façade pour le hameau agricole et l'entrée reçoivent les mêmes attentions.

2.4. Eau et biodiversité

Le projet prend en compte :

- La capacité du site pour ses ressources en eau et la récupération des eaux pluviales des toitures
- Limite sa pression sur la ressource naturelle du bras mussard et du petit bras mussard
- Le potentiel de recyclage de la ressource en eau
- La réalisation d'assainissements différenciés permettant une régénération des milieux humides indigènes et le renfort de la biodiversité
- La piscine sera réalisée en système d'épuration naturelle

Pour la biodiversité, comme présenté ci avant, il sera privilégié systématiquement des espèces indigènes, et les espèces cultivées ne pourront être des invasives, sauf s'il est déterminé un processus sans diffusion possible : par exemple pour le goyavier, verger sous filets étanches aux oiseaux diffuseurs.

2.5. Nuisances lumineuses

La pollution lumineuse générée par l'écologie et le village agricole est limitée au maximum, aucune lumière ne doit être perçue depuis le littoral, et l'ULOR global du site doit être de zéro.

2.6. Impact carbone

L'écologie et ses installations annexes intègrent dans leurs dispositions de construction et dans leurs dispositions de gouvernance une limitation stricte des impacts carbone. Ainsi l'usage des filières lourdes humides en construction dégradant l'impact carbone et provoquant des nuisances difficiles à gérer dans le milieu d'implantation de l'équipement est limité, et les solutions des filières dites sèches en construction sont privilégiées. Cela concerne le hameau de l'écologie, celui agricole et la structure d'entrée également.

2.7. Architecture et intégration paysagère - compléments

1. Les matériaux employés sont adaptés aux orientations et à fin d'efficacité de la conception bioclimatique du projet architectural.
1. Le traitement des toitures est particulièrement soigné, y compris l'intégration pertinente des outils techniques du confort climatique ou des processus techniques de l'équipement et des équipements de communication (paraboles, antennes, etc).
2. Les façades sont étudiées en fonction des conditions climatiques, des vues, des dispositifs énergétiques passifs et reflètent les dispositions architecturales bioclimatiques passives du concept d'un écologie.
3. L'accès au site, le village agricole et le traitement paysager de celui-ci fait partie du projet d'ensemble et paysager de l'écologie, et sera étudié dans les mêmes exigences que le paysage proche de l'écologie.
4. Les voies d'accès et aires de manœuvre à l'air libre sont traitées dans les tonalités du sol et intégrées par des couverts végétalisés réalisés par les arbres les accompagnants. Elles sont optimisées et limitées en surface.
5. La structure dispose de stationnements dont l'emprise est justifiée au regard de la capacité d'accueil touristique. Ces stationnements ne génèrent pas d'impact majeur sur les sols et le climat, ni sur le confort visuel du grand site dans lequel la structure prend place. Ils sont majoritairement intégrés sous volumes construits, sans être enterrés, et principalement regroupés en partie d'accueil du site.
6. Le parti pris architectural garantit l'absence d'impact depuis le grand paysage, en particulier depuis l'espace littoral. Les orientations des bâtiments favorisent les vues vers le grand paysage, mais également vers les milieux végétalisés.
7. Les clôtures éventuellement réalisées sur le site se fondent dans leur environnement. La propriété est clôturée uniquement dans un objectif de rendre lisible sa limite. En zone d'accueil, elle peut revêtir un caractère de grand domaine, ensuite, seules les clôtures techniques (élevage notamment) sont autorisées, à condition d'être intégrées dans un ensemble de végétation indigènes ou de production non envahissante.

2.8. Prescriptions complémentaires particulières

2.8.1. Implantation

L'implantation de l'écolodge devra être groupée et optimisée vis-à-vis de l'emprise au sol. Une implantation adaptée aux courbes de niveau est favorable. Une implantation clairsemée de volumes dissociée n'est pas recommandée dans le site. L'implantation devra strictement limiter les remblais déblais au mieux. Pour le village agricole, la dissociation des volumes pourra être accueillie favorablement à condition de respecter les inscriptions dans la pente du site.

2.8.2. Densité

La surface de l'écolodge est de 2500 m² utiles SP

La surface du village agricole intégrant les habitations des agriculteurs est de 1800 m²

La surface de l'entrée est de 280 m² SP hors auvents de protection et locaux de production énergétique

2.8.3. Emprise au sol

L'emprise au sol ne pourra excéder 1700 m² au sol pour l'écolodge

L'emprise au sol sera inférieure à 1800 m² pour le village agricole

L'emprise au sol ne pourra dépasser 500 m² pour l'entrée du site

2.8.4. Hauteur des constructions

Écolodge

La hauteur des constructions doit être intégrée au plenum de développement des arbres de la restauration écologique forestière. Elle sera inférieure à 10 m, le bâtiment pouvant être développé en R+1 + soubassements

Village agricole

La hauteur des constructions ne peut dépasser 7 m, y compris les soubassements par rapport au TN

Entrée du site

La hauteur des bâtiments et auvents ne pourra dépasser 5 m par rapport au terrain naturel

Dans le cas d'utilisation de matériaux naturels biosourcés en fibre végétale pour les couvertures (ex vétiver) des hauteurs supérieures de 2 m pourront être admises pour les émergences des toitures. Ces sur hauteurs seront justifiées par les paramètres techniques des matériaux concernés (bardeaux, chaume de vétiver etc...)

2.8.5. Matériaux et coloris

Les matériaux seront principalement des matériaux bénéficiant de finition dite naturelle, bois en lames et bardeaux, zinc, pierres basaltiques, terre etc...les coloris blancs et clairs sont proscrits des façades, lesquelles seront protégées par les débords de couverture et les pare soleil. Pour les couvertures, les prescriptions sont décrites au paragraphe cinquième façade. Pour les serres de production, les prescriptions concernant les façades et la toiture ne sont pas à prendre en compte.

2.8.6. Raccordement aux réseaux publics

En zone rurale, le raccordement aux réseaux publics n'est pas exigé, faute pour la commune d'avoir envisagé l'ouverture de la zone à l'urbanisation dans un avenir déterminé (CE 30 oct. 1996, *Creignou*, n° 126150). Dès lors, le pétitionnaire peut se contenter d'un système d'eau potable ou d'assainissement individuel et ne pas souhaiter être raccordé au réseau d'électricité (CE 30 oct. 1996, *Creignou*, n° 126150).

En l'occurrence, le projet sera réalisé en autonomie énergétique :

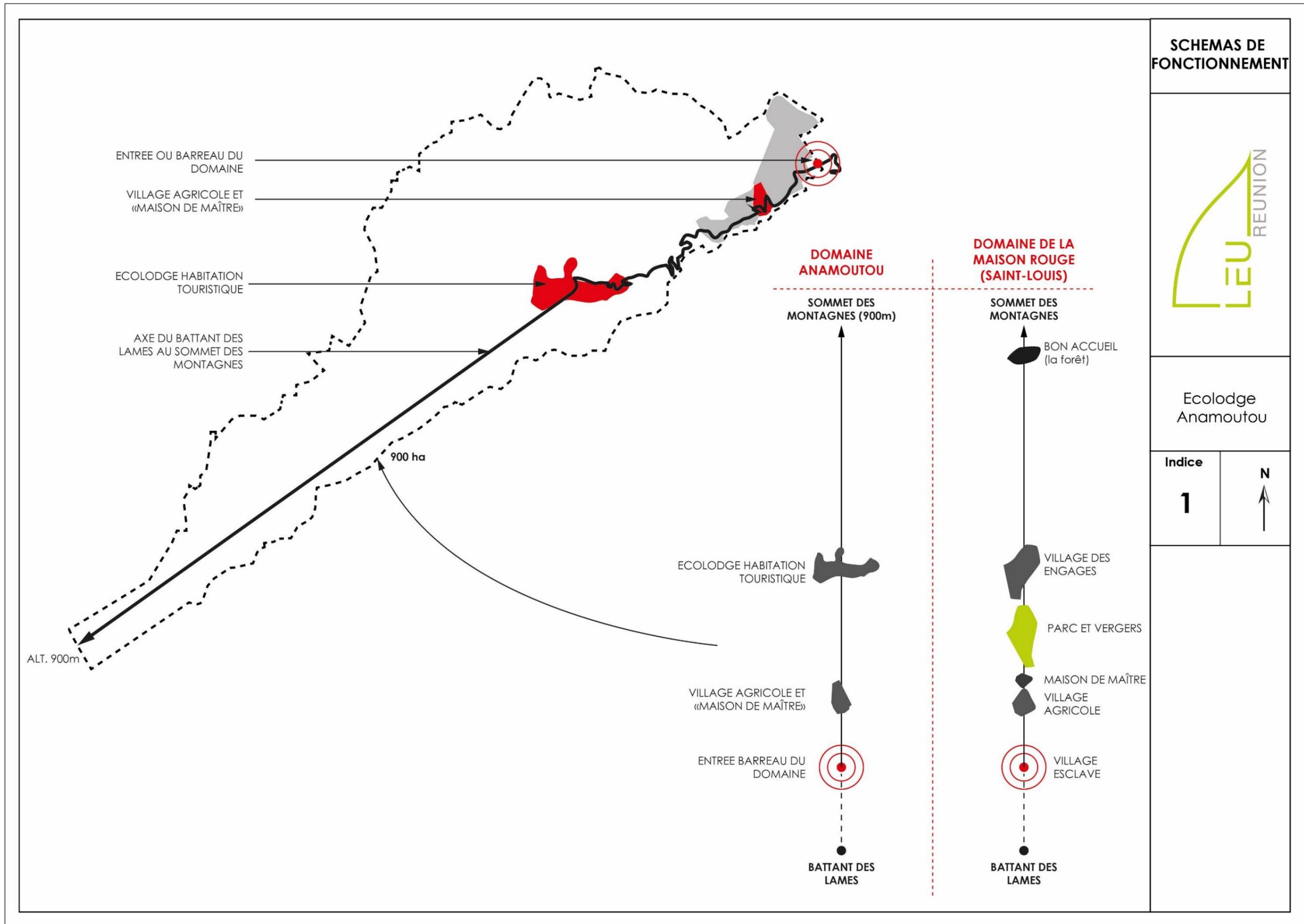
- couverture photovoltaïque pour tous les bâtiments techniques,
- capacité du site pour ses ressources en eau et la récupération des eaux pluviales des toitures
- etc.

Les raccordements aux réseaux publics ne seront donc pas nécessaires.

2.8.7. Hygiène et sécurité

Sur le site, seules les liaisons techniques seront opérées depuis l'entrée, vers le village agricole, puis l'écolodge. Le chemin de liaison pour des raisons techniques et de sécurité sera traité en chaussée béton circulaire, permettant l'accès des véhicules de secours et d'incendie.

2.9. Document graphique STECAL



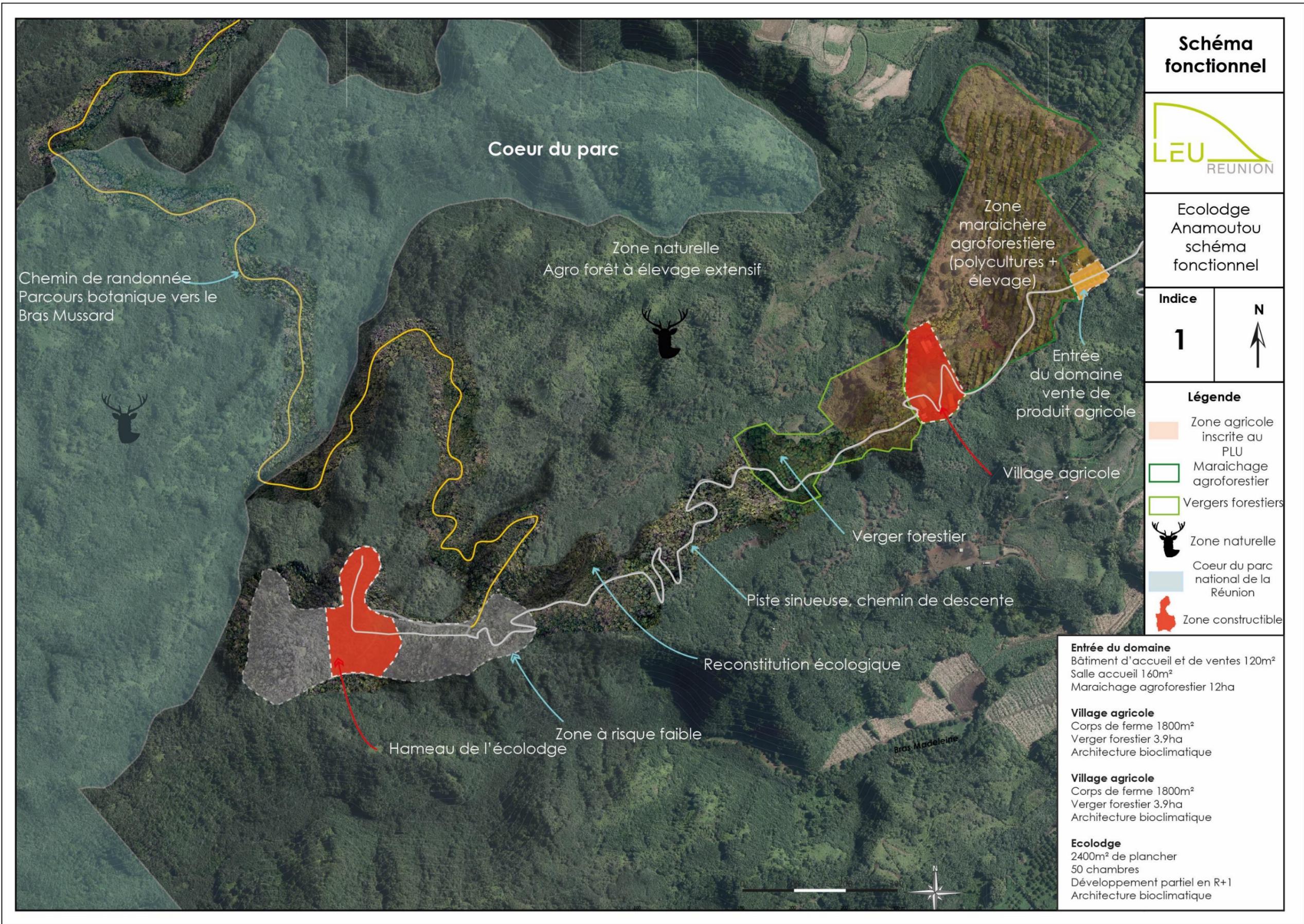


Schéma fonctionnel

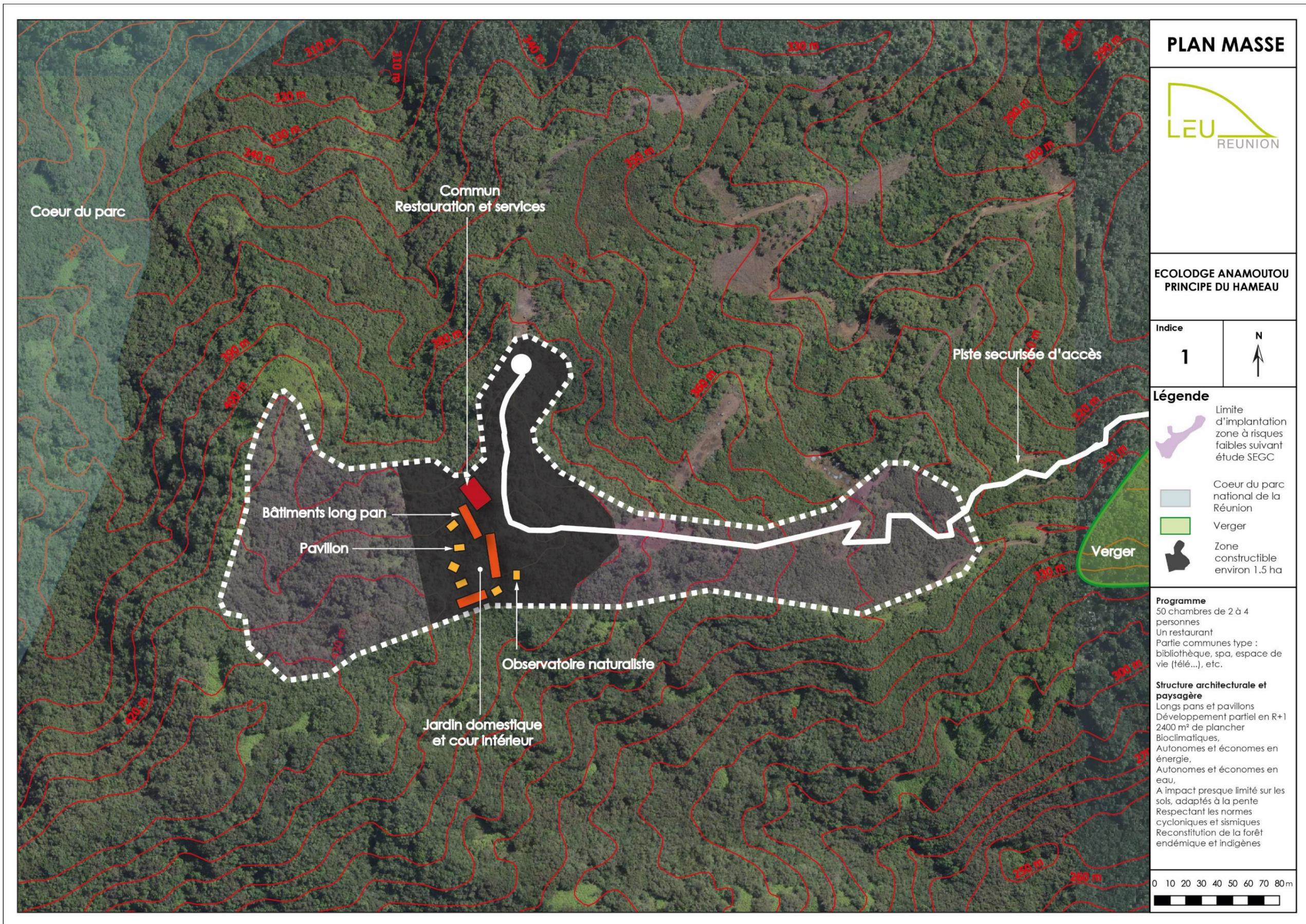


Ecolodge Anamoutou schéma fonctionnel

Indice	N
1	↑

Légende	
	Zone agricole inscrite au PLU
	Maraichage agroforestier
	Vergers forestiers
	Zone naturelle
	Coeur du parc national de la Réunion
	Zone constructive

<p>Entrée du domaine Bâtiment d'accueil et de ventes 120m² Salle accueil 160m² Maraichage agroforestier 12ha</p>
<p>Village agricole Corps de ferme 1800m² Verger forestier 3.9ha Architecture bioclimatique</p>
<p>Village agricole Corps de ferme 1800m² Verger forestier 3.9ha Architecture bioclimatique</p>
<p>Ecolodge 2400m² de plancher 50 chambres Développement partiel en R+1 Architecture bioclimatique</p>



PLAN MASSE



ECOLOGIE ANAMOUTOU PRINCIPE DU HAMEAU

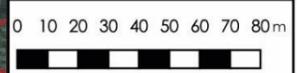
Indice	N
1	↑

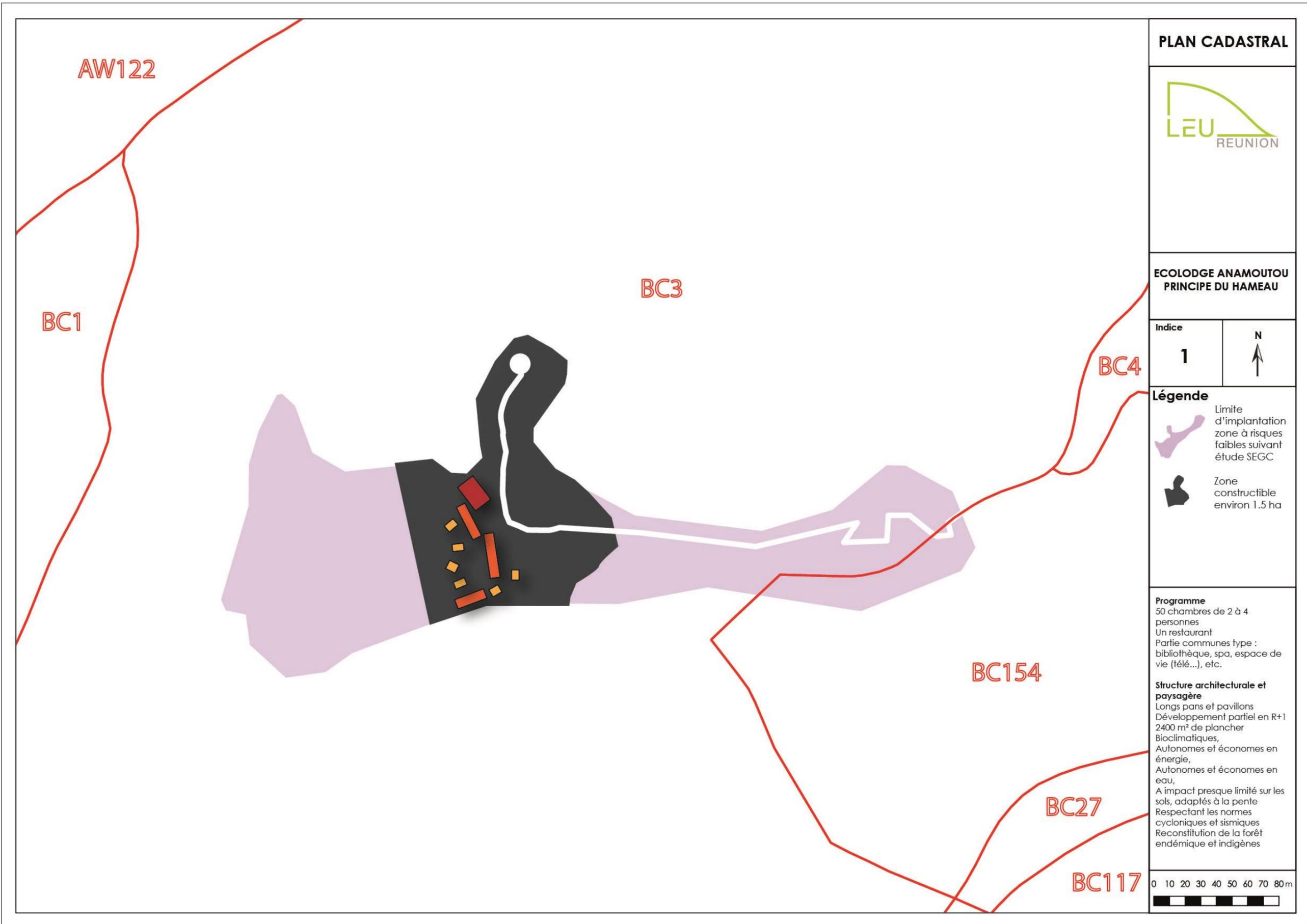
Légende

- Limite d'implantation zone à risques faibles suivant étude SEGC
- Coeur du parc national de la Réunion
- Verger
- Zone constructible environ 1.5 ha

Programme
 50 chambres de 2 à 4 personnes
 Un restaurant
 Partie communes type : bibliothèque, spa, espace de vie (télé...), etc.

Structure architecturale et paysagère
 Longs pans et pavillons
 Développement partiel en R+1
 2400 m² de plancher
 Bioclimatiques,
 Autonomes et économes en énergie,
 Autonomes et économes en eau,
 A impact presque limité sur les sols, adaptés à la pente
 Respectant les normes cycloniques et sismiques
 Reconstitution de la forêt endémique et indigènes





PLAN CADASTRAL



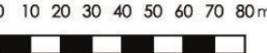
**ECOLOGIE ANAMOUTOU
PRINCIPE DU HAMEAU**

Indice	N
1	↑

- Légende**
- Limite d'implantation zone à risques faibles suivant étude SEGC
 - Zone constructible environ 1.5 ha

Programme
 50 chambres de 2 à 4 personnes
 Un restaurant
 Partie communes type : bibliothèque, spa, espace de vie (télé...), etc.

Structure architecturale et paysagère
 Longs pans et pavillons
 Développement partiel en R+1
 2400 m² de plancher
 Bioclimatiques,
 Autonomes et économes en énergie,
 Autonomes et économes en eau,
 A impact presque limité sur les sols, adaptés à la pente
 Respectant les normes cycloniques et sismiques
 Reconstitution de la forêt endémique et indigènes



**PROPRIETE ANAMOUTOU
COMMUNE DE SAINT-BENOIT**

ANALYSE DE SITE POUR LA REALISATION D'UN PROGRAMME HOTELIER DE TYPE ECOLOGE



Propriété de la succession Anamoutou

Massif du cratère

Commune de Saint Benoit

Analyse de site pour la réalisation d'un programme hôtelier de type écolodge

1. Note préliminaire.....	2
2. Analyse du site.....	3
/// Contexte général.....	3
/// Accessibilité du site de la propriété.....	4
/// La propriété et le Cœur du Parc National de La Réunion	4
/// Morphologie et pentes	5
/// Exposition et climat	6
/// Risques	7
/// Histoire et écologie.....	8
/// Structures végétales en fonction des reliefs sur une même ligne.....	12
/// Structure de l'exploitation actuelle	12
Equipement et réseaux	12
Eau potable	12
Electricité	12
3. Les opportunités pour un site avec écolodge	13
/// Un paysage en déshérence, plein de potentiel	13
/// Vu et être vu	15
/// Le Cœur du Parc National de La Réunion	16
/// Contraintes climatiques	16
/// Potentiel écologique.....	16
4. Conclusion	17
5. Image d'insertion.....	18

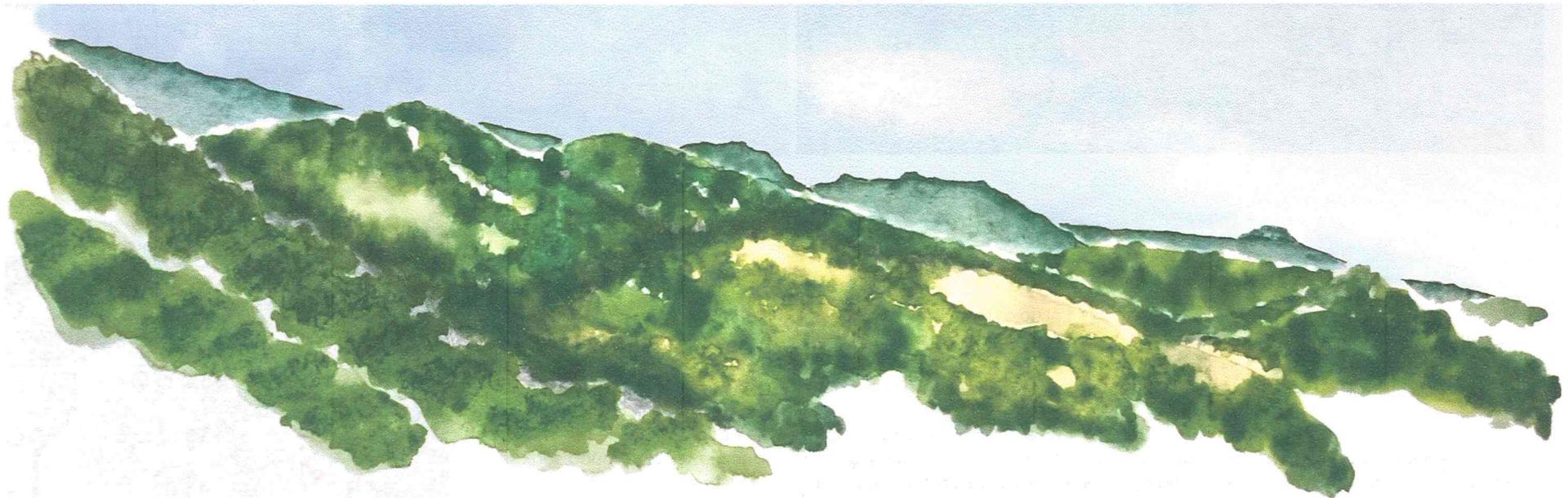
1. Note préliminaire

La présente analyse de site est réalisée sur la base d'une visite du site avec le propriétaire des lieux, et avec les données des études réalisées notamment par la SAFER dans le cadre de l'expertise pour la succession. Les éléments du PNR et du PLU de Saint Benoit ont été également abordés, ainsi que ceux relatifs au PPR, inondations (existant) et risques, non disponible encore. Le but de la présente note est d'abord d'ordre paysager, en effet, elle doit permettre une appréhension manifeste du site afin de pourvoir à l'opportunité ou non du programme hôtelier envisagé. L'approche paysagère complète à ce stade préliminaire les autres éléments d'analyse, dont ceux réalisés par la SAFER.

Le projet envisagé par le propriétaire est ambitieux, en particulier sur le plan qualitatif, car outre l'équipement hôtelier de type écolodge, il y est envisagé la mise en valeur agrologique du site et sa synergie avec l'équipement touristique.

La visite du site a été réalisée par l'équipe de LEU réunion assisté de l'écologue Jean Maurice Tamon, bien connu du Parc National de La Réunion et des spécialistes de la flore des Mascareignes. Elle a été limitée dans la partie accessible facilement (jusqu'à environ 350 à 400 m d'altitude, au sud du Bras mussard, dans les terrains non positionnés en cœur du parc).

Une image d'insertion dans le site propose au final une stratégie, qui ne peut résumer à ce stade un vrai projet.



Aquarelle représentant les pentes du site

2. Analyse du site



Propriété à l'échelle de La Réunion

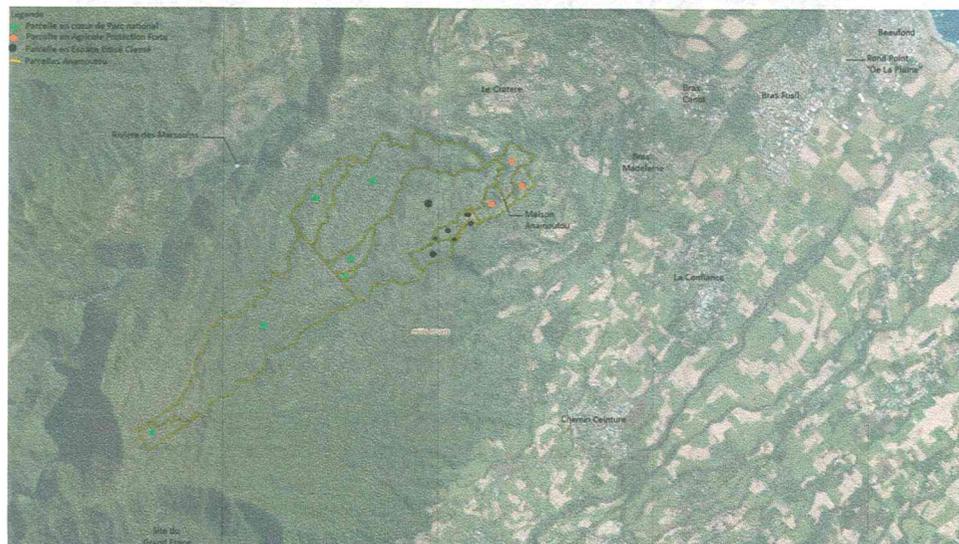
/// Contexte général

La propriété est positionnée sur la côte Nord Est de l'île de La Réunion, dans les hauteurs de Saint-Benoit, au-dessus du lieu-dit Cratère.

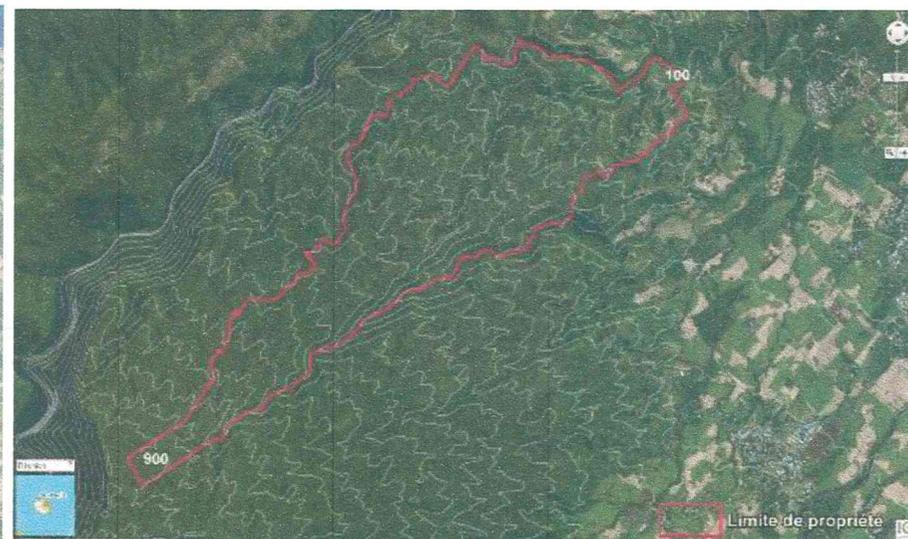
Les terrains de la propriété Anamoutou sont disposés sur des pentes à la topographie chahutée, allant de 100 à 900 m environ en altitude. Situé sur le Massif du Cratère au-dessus de Saint-Benoit, la propriété domine toute la côte Nord-Est avec des vues panoramiques allant du volcan à Sainte Suzanne. Elle est constituée par des parcelles soit positionnées en cœur du parc, soit en espace boisé classé, soit en protection agricole forte.

La propriété s'étage dans le domaine du Parc National, qui vient lécher la partie aval à moins de 200 m d'altitude le long du Bras Mussard au nord de la propriété.

La partie hors du cœur du PNR est, dans le cadre de la charte du PNR, classée en « espace de solidarité écologique et paysagère », dont la vocation est potentiellement agricole selon le SAR.



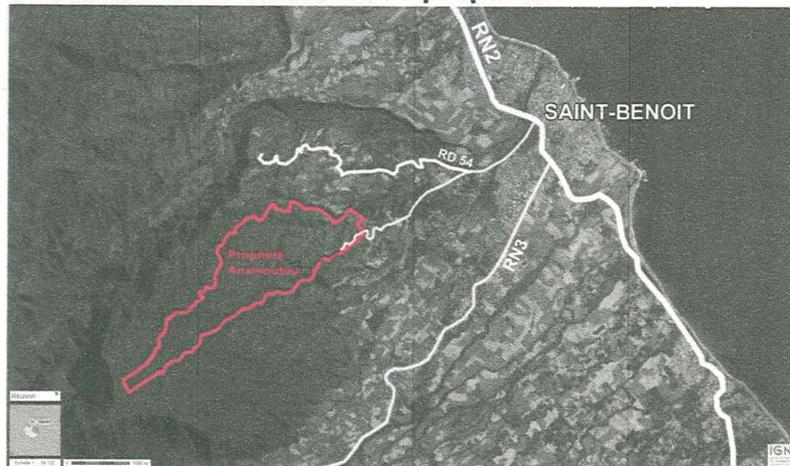
Le parcellaire cadastral de la propriété Anamoutou et leur classification



Les limites du site et sa topographie

On notera sur le plan paysager, ce qui apparaît par ailleurs dans les photographies aériennes récentes, une continuité « visuelle » entre les hauts des forêts primaires et les pentes intermédiaires peuplées de forêts secondarisées, cette continuité est suivie en piémont d'une discontinuité au droit des grandes cultures de cannes à sucre. Seuls des écologues savent reconnaître dans le grand paysage les fourrés secondaires et les forêts primaires à bois de couleurs.

/// Accessibilité du site de la propriété



L'accessibilité du site se fait depuis la RN3 ou Saint-Benoit en passant par le RD 54. Elle doit au final emprunter un chemin bétonné « agricole » avec notamment la présence d'un radier semble-t-il problématique en période de fortes précipitations.

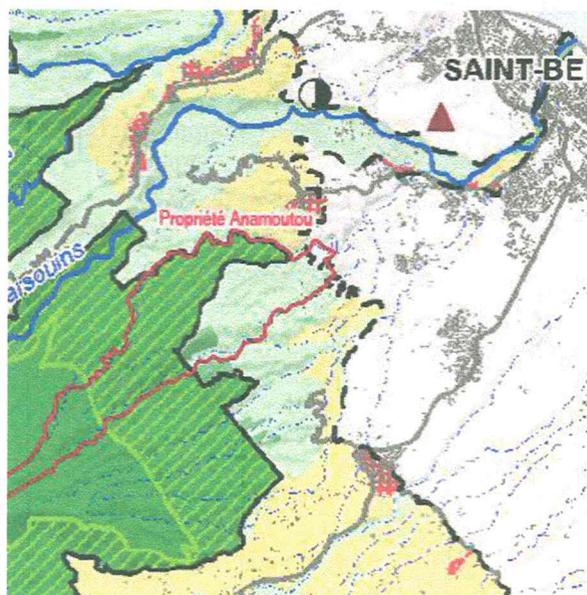
/// La propriété et le Cœur du Parc National de La Réunion

VOCATIONS DES ESPACES DU CŒUR

- Vocation naturelle :**
- Espaces naturels à forte valeur patrimoniale, dont :
 - CN1 ■ Espaces de naturalité préservée
 - CN2 ■ Espaces identifiés de restauration
 - CN3 ■ Espaces à enjeu écologique spécifique
- Vocation agricole ou sylvicole :**
- CC1 ■ Espaces agricoles et pastoraux
 - CC2 ■ Espaces sylvicoles
- Vocation rurale :**
- CH ■ Espaces du Cœur habité

VOCATIONS DES ESPACES DE L' AIRE D'ADHÉSION

- | Vocation naturelle | |
|--------------------------|--|
| A1 | Espaces naturels à forte valeur patrimoniale
(Espaces naturels terrestres de protection forte du SAR et du SMVM) |
| APPB hors Cœur | |
| A2 | Espaces de solidarités écologique et paysagère
(Espaces de continuité écologique et coupures d'urbanisation du SAR comprenant des espaces à usage agricole) |
| A3 | Espaces agricoles |
| A4 | Espaces sylvicoles |
| Espaces à usage agricole | |



Extrait de la carte du Parc National de La Réunion – superposées, les limites de la propriété Anamoutou

LEU REUNION

Analyse de site pour la réalisation d'un programme hôtelier de type écologue

5. La solidarité écologique

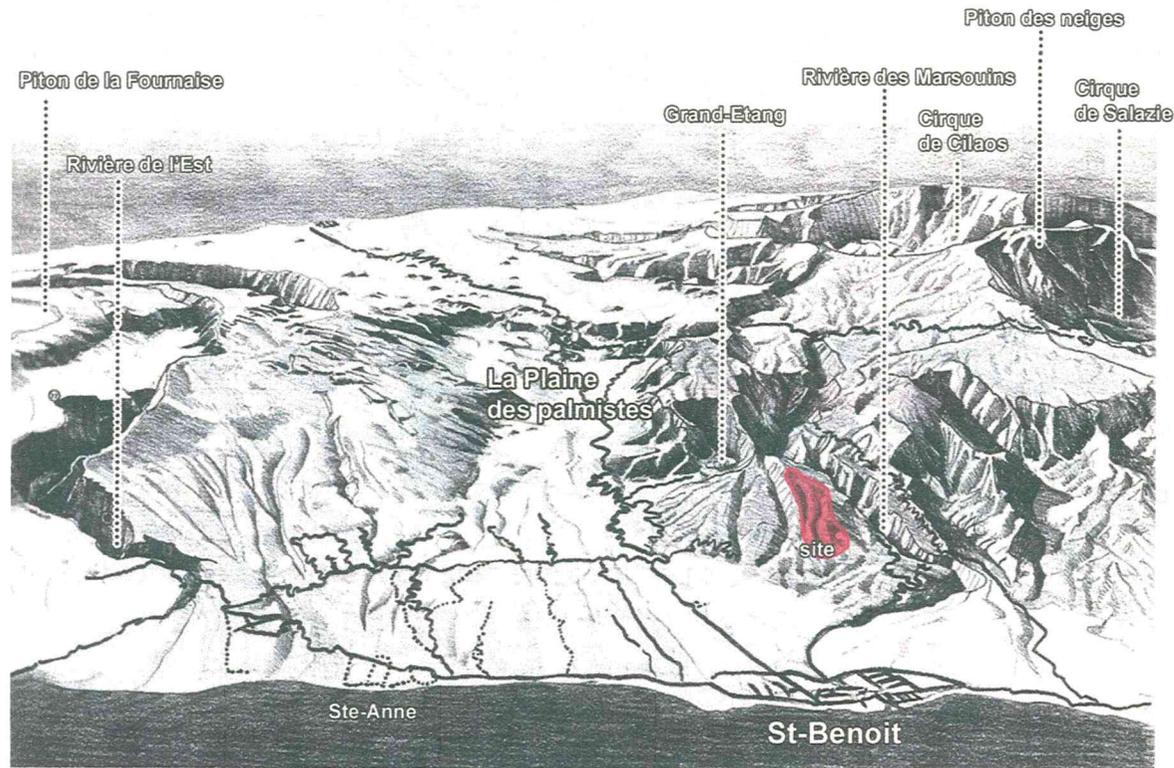
Par analogie avec le concept de solidarité sociale on peut considérer que la solidarité écologique repose sur :

- (1) le fait de solidarité (l'interdépendance ou étroite dépendance réciproque des composantes de la communauté biotique) ;
- (2) l'idée de dette écologique vis-à-vis du vivant et des humains (parce que nous sommes dépendants les uns des autres, nous sommes, que nous le voulions ou non, débiteurs lorsque nous contribuons à la destruction du vivant ici ou là-bas, aujourd'hui ou demain) ;
- (3) et enfin, le contrat naturel qui nous renvoie aux travaux de Michel Serres et notamment à sa proposition d'inventer le contrat par lequel nous fixerons les limites de l'action humaine sur la Nature, le sens des droits et des devoirs (Serres, 1992).

En caractérisant la solidarité écologique par ces trois dimensions, celle-ci participe (1) de l'intégration de l'aire protégée à l'espace de la société ; (2) d'une éthique de la responsabilité ; (3) de l'adaptation aux changements et de la résilience des systèmes écologiques et sociaux.

Extrait relatif à la notion de solidarité écologique (doc des parcs nationaux de France)

/// Morphologie et pentes



Les pentes de la propriété Anamoutou dans le grand paysage des pentes de l'Est de la Réunion (fond : croquis B.Folléa)



Vue sur les pentes depuis l'entrée de la propriété

Les pentes dans le secteur des hauts de Saint-Benoit sont marquées par de multiples vallonnements dues aux passages de nombreuses petites ravines (Bras Maillet, Bras Madeleine, Petit et Grand Bras Mussard...).

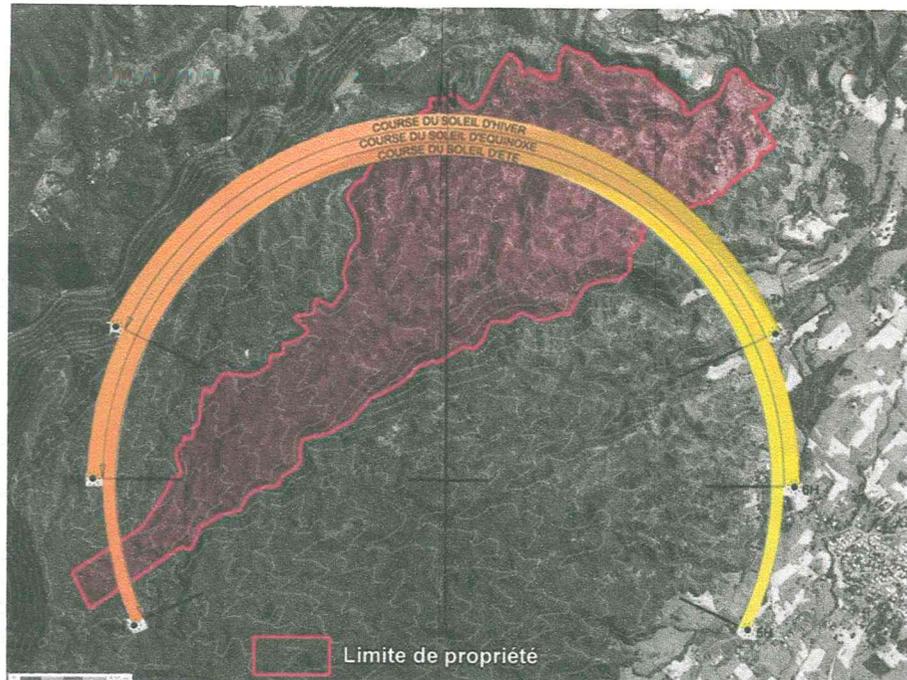
D'où le nom du lieu-dit « Mille monts » à proximité du site d'étude. L'ensemble de ces pentes forme le contre-fort du mini-cirque de Grand-Etang.

Cette morphologie complexe donne également une variété de points de vue, et un paysage jamais exactement orienté de la même manière.

Cette complexité morphologique, établie à l'échelle d'une même ligne alternant talweg et crêtes, confère au site un potentiel tout à fait différent d'une planèze bien orientée et régulière.

On notera également une pente douce de cette morphologie complexe vers la planèze des pieds de pente avant l'océan.

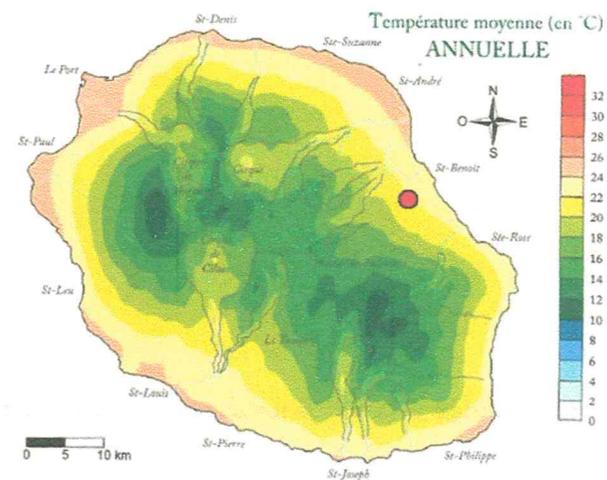
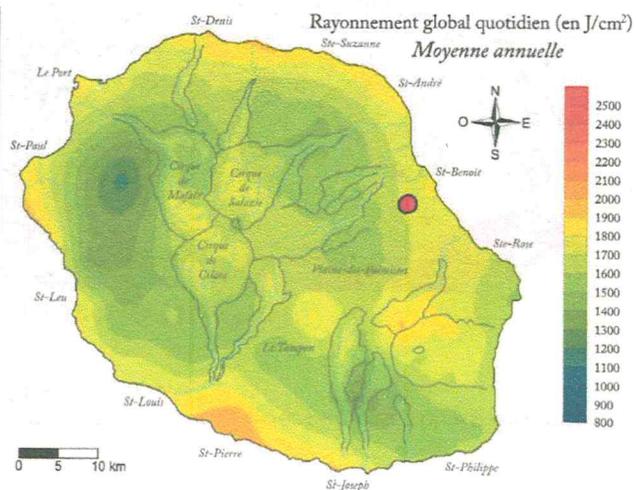
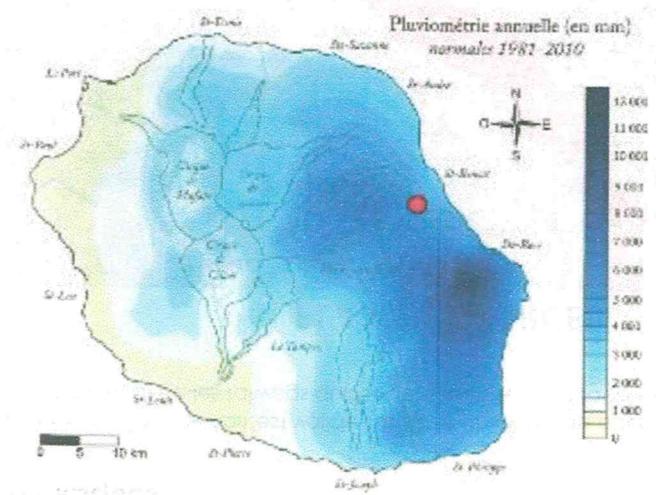
/// Exposition et climat



L'exposition Est, Nord-est, favorise les levés du jour, mais les larges vues vers le Nord permettent de bénéficier des fins de journées.

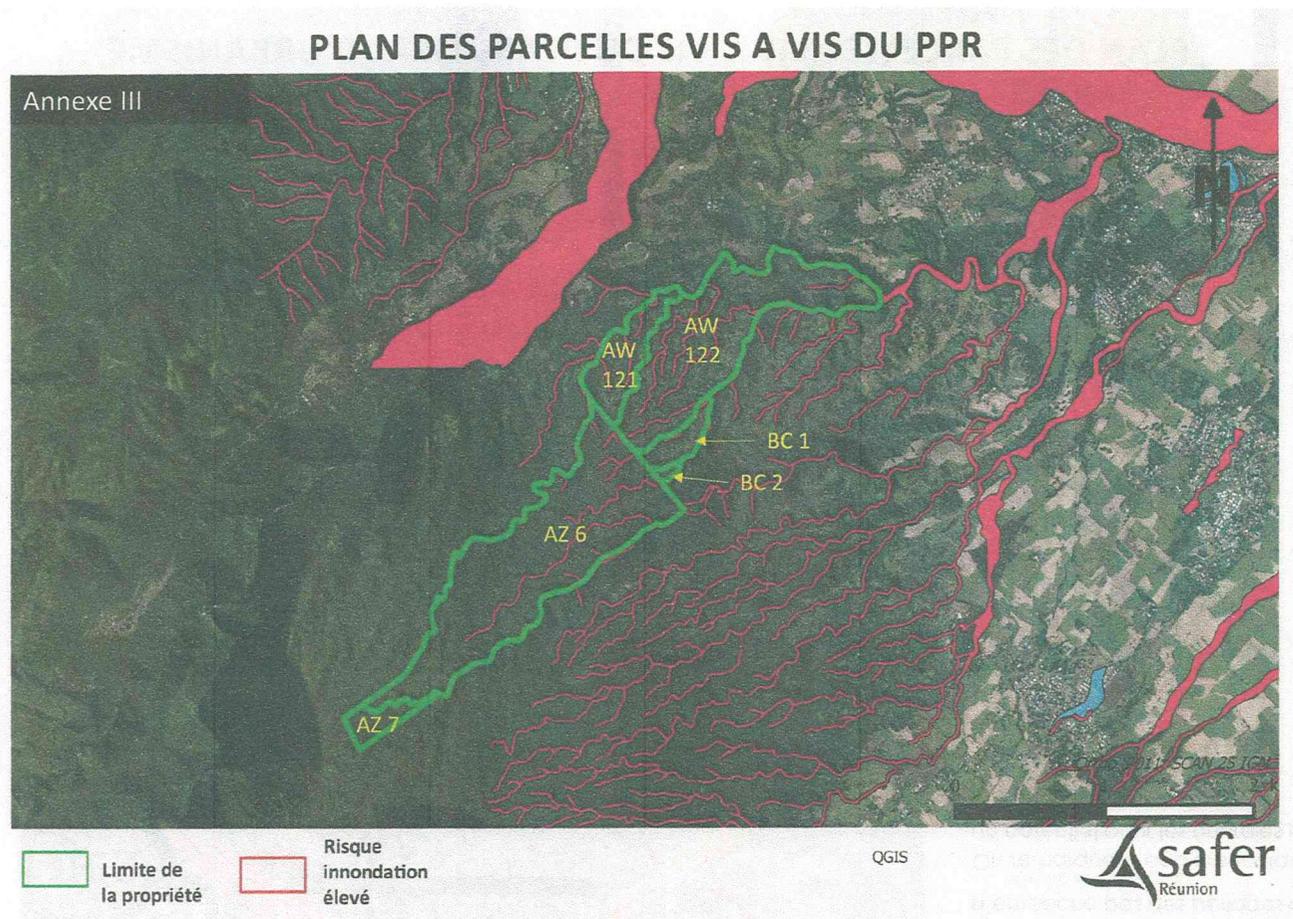
L'exposition aux alizés est intéressante car elle ne subit pas le renforcement des effets de site des secteurs Nord de Gillot à Saint André. Le climat est humide et l'étage chaud y compris autour des 350 m d'altitude. La pluviométrie est importante, ce qui n'empêche pas des périodes à faibles précipitations.

On remarquera également la qualité assez bonne de l'ensoleillement, ce qui peut être un potentiel pour les énergies solaires (thermique et photovoltaïque)



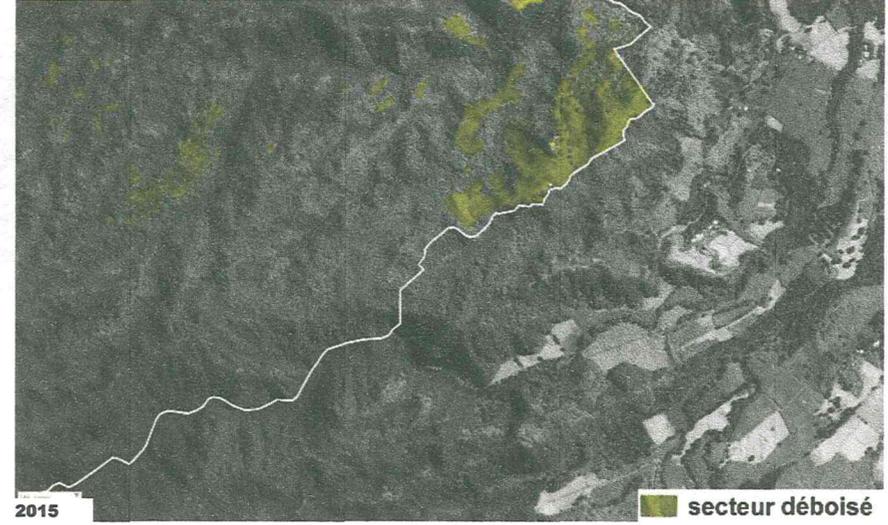
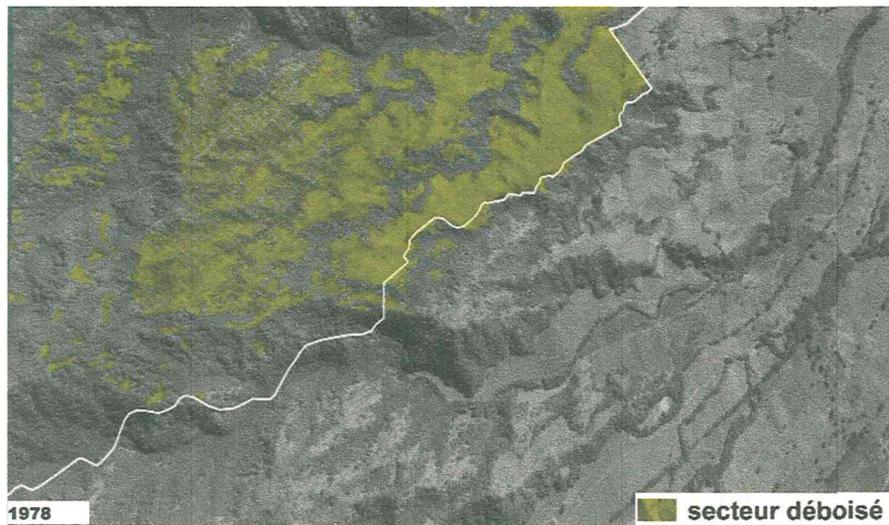
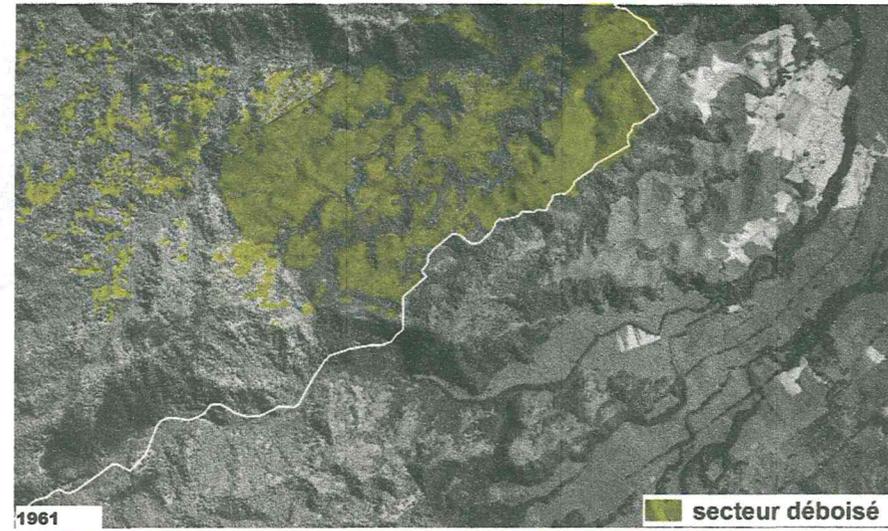
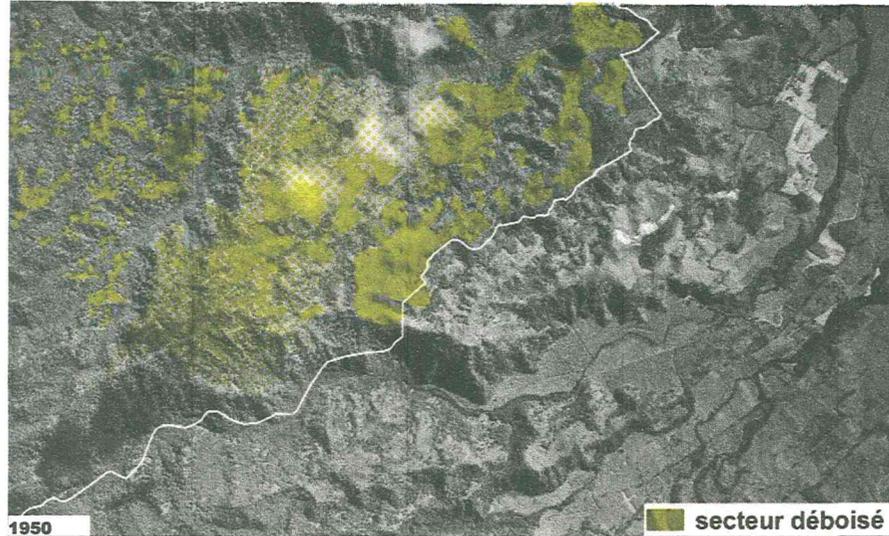
/// Risques

Le PPRI de Saint Benoit est validé tandis le PPRN est en cours d'élaboration. Le secteur des propriétés où est envisagé l'équipement est principalement en risques d'aléas moyens inondation, avec les talwegs qui forment un réseau « risque élevé bien entendu.



Nota / la carte de la SAFER ne prend pas en compte la totalité des parcelles de la propriété, cela étant, les données pour les parcelles manquantes ne changent pas de celles inventoriées.

/// Histoire et écologie



La propriété historiquement constituée certainement de forêts mégathermes hygrophiles jusqu'à l'étage mesotherme a subi une déforestation brutale, notamment au début de la deuxième moitié du 20^{ème} siècle. Cette déforestation a sans doute été le fait des travaux de conquête de terres de culture subventionnées, et les travaux réalisés par PROcanne ou un organisme de même type.

Les moyens alors mis en œuvre, comme en témoignent les pistes sur le site, étaient très importants. Il est probable également qu'il y ait eu auparavant des colonisations par le feu ou autre. Les bois de couleur ont été éradiqués jusque très en amont et leur présence est aujourd'hui sporadique et limitée à quelques ravines (bras mussard).

Les pentes sont donc aujourd'hui peuplées presque exclusivement par des fourrés secondaires, dans lesquels outre les jambrosades dominants et les goyaviers coexistent des pionniers indigènes comme les bois de rempart. Il est probable également que les cervidés soient plutôt prédateurs des plantules indigènes ce qui limite une part de réinstallation des espèces originelles. Ont été vus sur site quelques orchidées indigènes dont l'une protégée (sur un Bois de rempart), des Bois de punaises (*Grangeria borbonica*) des change écorces (*Aphloia theiformis*), des Bois de joli cœur (*Pittosporum senacia*), des Bois de rempart (*Agauria salicifolia*), des Takamakakas (*Callophyllum tacahamaca*), des Bois de gaulettes (*Doratoxylon apetalum*), des Ficus indigènes (*Ficus mauritiana* et *Ficus reflexa*), une station de Branles (*Erica reunionensis*) ainsi que des plantules de Tan georges (*Molinea alternifolia*). Egalement aperçu dans le Bras Mussard, des Nattes.



Fourrés monospécifiques à jambrosades – crête avec bois maigre, bois d'osta et jambrosades – chemin de crête avec bois de rempart et dycranopteris : on remarquera le sol rouge d'horizon altéré et l'absence de sol humifère (horizon OL)



Entrée de la propriété et ses abords – paysage de prairies et cultures – le paysage reste ouvert par la présence des cerfs qui s'alimentent des jeunes pousses. Sous-étage forestier envahit par le gayavier – dycranopteris en frange lumineuse

En sous bois, notamment sur bois de rempart, existent des stations sporadiques d'espèces épiphytes ou terrestres de fougères et d'orchidées, dont une seule protégée repérée préalablement sur tronc de bois de rempart. Les secteurs humides des talwegs recèlent des peuplements plus importants en fougères (*Trichomanes scupidatum*, *bipentadum*, *abrodytium lanatum* etc...)



Elaphoglossum coursii et *belvisia spicata*, fougères indigènes en sous bois – *grangeria borbonica* (bois de punaise) avec bois de Noël, tabac bœuf et jambrosades juvéniles EEE



Trois espèces de *Bulbophyllum* croisées en sous-bois *occultum*, *variegatum* et *recurvum*

On peut diviser l'état écologique en trois étages actuels :

- Le premier est l'étage des prairies résiduelles en entrée de domaine
- Le second, le plus grand comprend les forêts secondaires à jambrosade, et semble monter au-delà largement des 600 m d'altitude, les restes d'endémisme étant confinés le long des talwegs et ravines – une partie de cet étage est soumise au broutage des cervidés
- Le dernier étage, non visité, mais repérable sur les cartes étant peut être encore indigène en structure végétale et préservé.
- Le secteur Nord, de l'autre côté du petit Bras Mussard, positionné en cœur du parc semble un peu plus préservé, mais mériterait une exploration botanique pour en connaître la richesse spécifique et ses capacités de régénération indigène (la note de visite du parc fait mention d'espèces de sous-bois comme les bois de violon).

Les photographies anciennes révèlent la dégradation du milieu indigène de la planèze bien avant la fin du siècle dernier et ce dès 1950.

A même altitude, et sur des reliefs similaires, au Sud se trouve la forêt des Ravenales, bien nommée car envahie partiellement par cette espèce d'origine malgache (EEE à l'île Maurice notamment)



Dicranopteris linearis et cadetii en crête éricoïde et l'orchidée platylepis occulta en sous bois humide, même dégradé.

/// Structures végétales en fonction des reliefs sur une même ligne

L'alternance des crêtes et des talwegs, dont les rives sont alternées en orientation climatique, génèrent des variations de structure végétales actuellement gommées par la destruction du milieu. Mais l'on repère les restes éricoïdes sur les crêtes détritiques tandis que les talwegs accueillent les plus grands végétaux (*Calophyllum tacahamaca* etc...) hygrophiles. Cet effet « mille monts » autorise une grande amplitude écologique dans le cadre d'une approche végétale indigène de reconquête, à la différence du gommage opéré par l'effet « jambrosade ».

/// Structure de l'exploitation actuelle

L'exploitation actuelle est positionnée soit en espace boisé classé soit en zone de protection agricole.

L'exploitation actuelle est en sommeil. Des cerfs sont sur le site aval dont la limite de clôture semble positionnée vers les 400 m d'altitude. La partie aval où existent des pâtures non envahies secondairement contient également deux maisons d'habitation de l'exploitation. Cette partie aval qui constitue l'entrée du site sera très importante dans le cadre d'une stratégie d'aménagement, dans la mesure où elle constitue la porte d'entrée du domaine. Les parties amont (au-dessus de la clôture pour les cervidés) sont en l'état en recolonisation par les fourrés secondaires à « jambrosade » et goyaviers.

Equipement et réseaux

L'accès principal au site se fait depuis ... par un chemin agricole béton en bon état mais très étroit, avec en partie aval un radier problématique pour les exploitants agricoles du secteur. A l'intérieur du site de la propriété, le chemin béton est en mauvais état et les pistes sont en terre au-delà de l'habitation principale existante. Il est à noter que les pistes réalisées lors des grands défrichements (datés d'autour des années 50 ou 60) sont bien conservés et peu effondrées (front de taille encore assez stable) tout au moins sur le secteur exploré autour de 350 m.

Eau potable

Un pompage existe, très ancien, mais entretenu jusqu'ici, qui prend source sur le petit bras mussard. Il n'existe pas de potabilisation de l'eau et la capacité du cours d'eau n'est pas connue, tout en semblant être assez importante. Il existe également plusieurs cours d'eau mineurs qui fonctionnent presque toute l'année et naissent au-dessus des 400 m d'altitude. À noter qu'aucune activité n'existe au-delà du secteur des cervidés (sauf braconnages divers sans doute pour les tangués ou les orchidées indigènes)

Electricité

Le site n'est pas équipé mais doit l'être dans le cadre de travaux avec le SIDELEC.

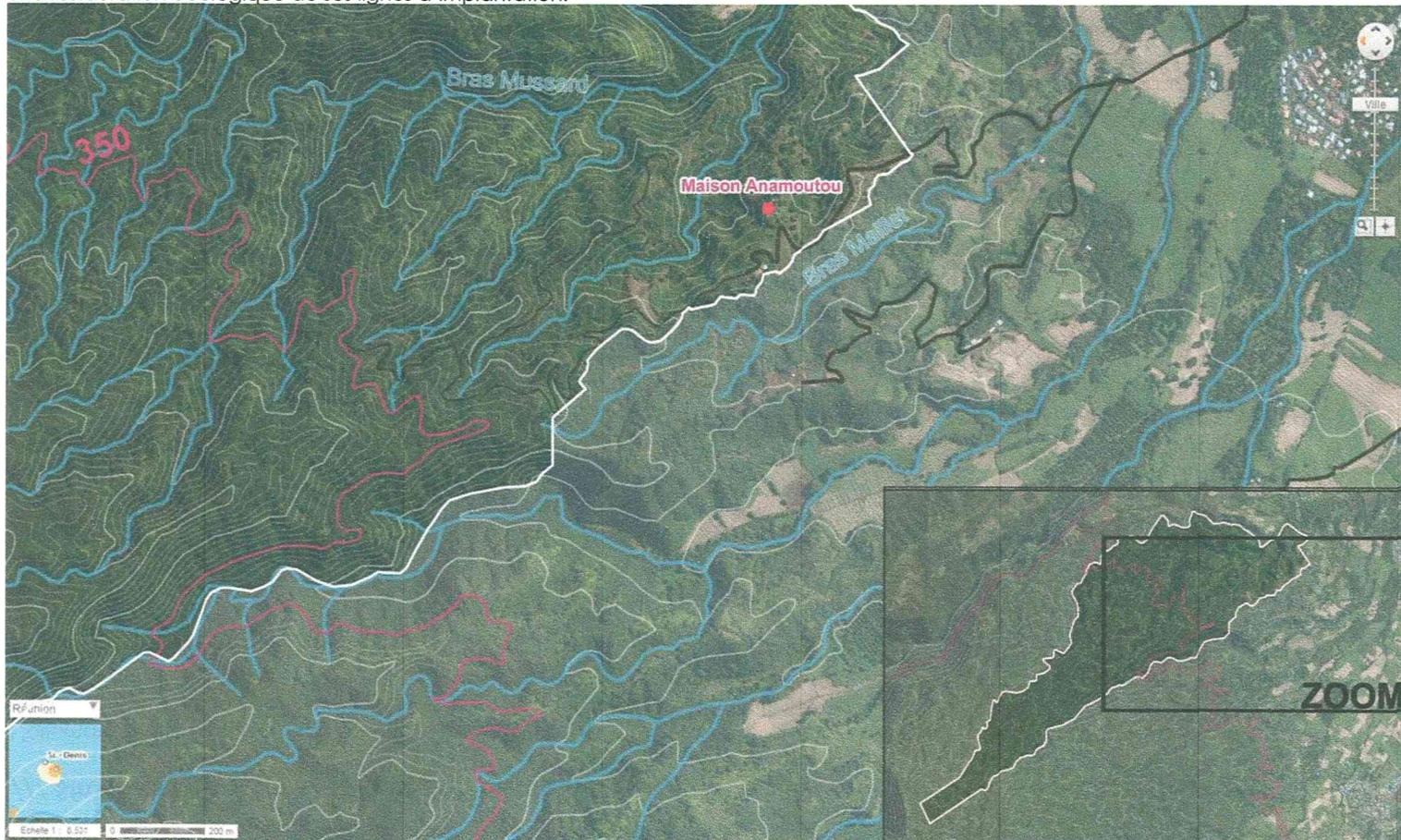
3. Les opportunités pour un site avec écolodge

/// Un paysage en déshérence, plein de potentiel

L'état actuel du site, avec des fourrés secondaires sans valeur écologique, bien que maintenant un état forestier minimal, permet d'envisager sans trauma pour le site une intervention architecturale et paysagère inventive et respectueuse. La proximité de sites en cœur du parc mieux préservés ou moins détruits dans les années de déforestation récentes, permet un écrin structurant au site potentiel pour la structure de l'écolodge.

Un écolodge en ce site doit être capable d'immerger les visiteurs dans un paysage arboré, d'observation du paysage, et l'aspect nature sera sans doute déterminant pour le choix d'un séjour.

On doit alors envisager une architecture très contextuelle de site, lovée dans l'intelligence de la morphologie complexe, disparaissant depuis le lointain, mais accompagnée par une restauration écologique de ses lignes d'implantation.

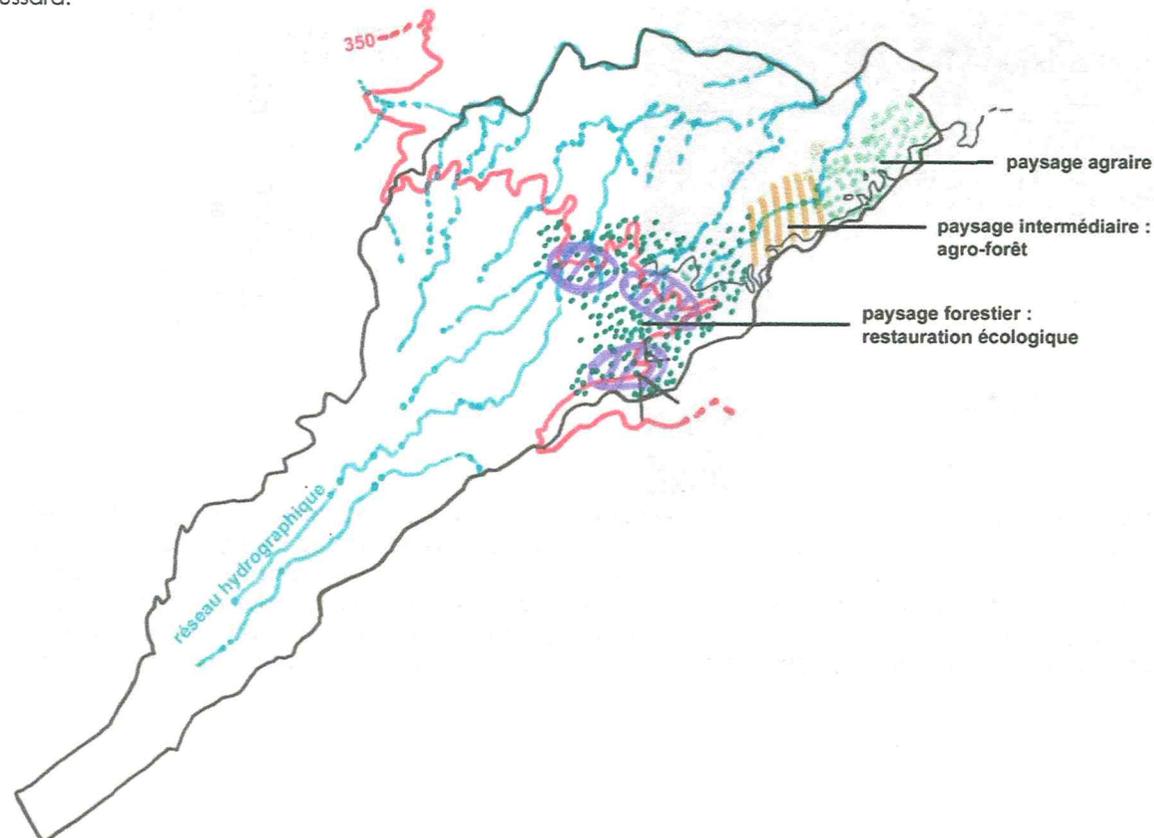


Sans présager d'une étude plus fine nécessaire ultérieurement, la ligne des 350 m d'altitude, explorée lors de la reconnaissance du site, permet de répondre à un projet ayant vu sur le grand territoire de la côte Est jusqu'au volcan, mais également vers l'arrière forestier, tout en bénéficiant des lignes d'eau des talwegs. Lors de la réalisation du projet, il faudra bien entendu vérifier cette hypothèse et parfaire l'analyse du site dans son détail pour être le plus pertinent possible. A ce stade, la restauration écologique forestière, sera une plus-value écologique, touristique, climatique, qui pourra être conduite simultanément. Cette restauration pouvant être réalisée sans trauma pour les fourrés secondaires par un processus de remplacement progressif, afin de ne pas atteindre le paysage vu de loin, au semblant forestier. Le milieu est trop dégradé pour envisager de le conserver en l'état et d'y installer l'écologie sans intervention forte sur la structure végétale.

Dans le cadre d'un complexe touristique de type écologie, il faudra notamment envisager une requalification complète du domaine de bas en haut. Outre le rappel historique de l'aménagement à la Réunion, l'entrée dans le site, à la sortie des paysages cannières de l'aval, doit être celle d'une entrée dans un domaine identifié en tant que tel. La partie aval du domaine devant être à notre avis l'espace de ressource agricole pour la coopération avec l'écologie.

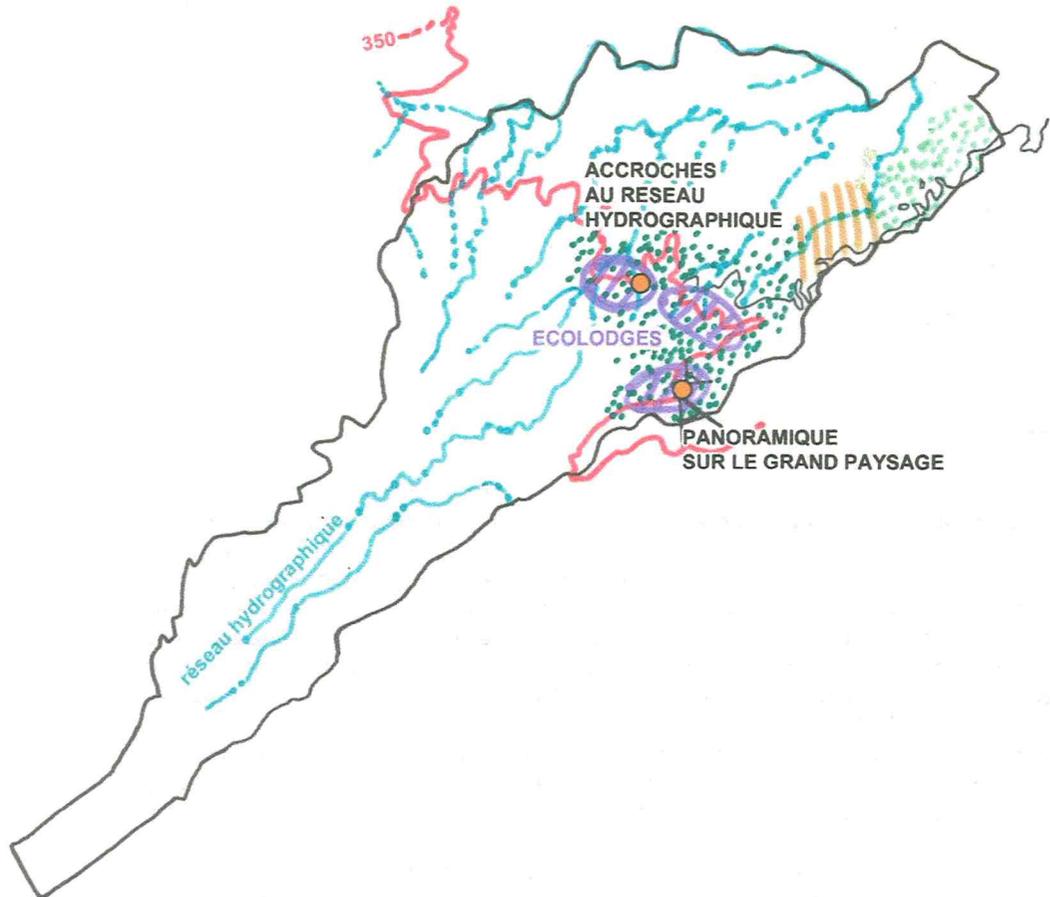
Le domaine aval nourricier et écologique sera un paysage important et novateur dans l'approche hôtelière écologique et responsable. Ce qui supposera de bien le construire et de le considérer comme un « morceau » de l'écologie. Vergers, productions diverses, voire élevage de cerfs conservé et confiné, devront participer d'un paysage traversé où le productif sera réalisé avec art et pouvant être « vu ». Les paysages agraires font partie des découvertes du milieu, ils caractérisent nos rapports au monde. L'espace productif créole avec ses vergers, ses treilles etc... fait partie du voyage. Il faudra analyser la capacité nécessaire de cette ferme agrobiologique de production, afin de positionner l'écologie au-delà après une césure forestière nécessaire. On peut imaginer des formes de transitions progressives avec par exemple une agro-forêt intercalée dans l'étagement de la pente.

Enfin, à terme, l'aménagement pourra être complété par des chemins de randonnées vers les hauts et les crêtes du massif vers le Grand Etang, ou vers le Nord facilement accessible près des Bras Mussard.



/// Vu et être vu

Bénéficier d'une vue panoramique à plus de 180 °c porte le risque d'être vu depuis le lointain. Deux dispositions minimales seront compatibles pour la conciliation nécessaire : une inscription douce dans la topographie et la constitution d'un écrin végétal. Des modes constructifs à faible impact (superstructures sèches par exemple) et bioclimatiques favoriseront l'harmonie et la préservation du site d'implantation. Mais également l'organisation du territoire dans sa dimension « du battant des lames au sommet des montagnes » entre 200 et 800 m avec un respect des transitions forestières et agro écologique, sera le garant du fonctionnement pérenne du site réinvesti. Il faut absolument prendre en considération ce fait encore actuel à la réunion, qui est de considérer les pentes comme espace de conquête, donc de ne jamais sacraliser l'emprise forestière protectrice de la biodiversité et des ressources hydrologiques. C'est d'ailleurs, la question posée par l'exemple du Dianadea lodge, qui s'inscrit dans un mitage territorial à prairies à cervidés.

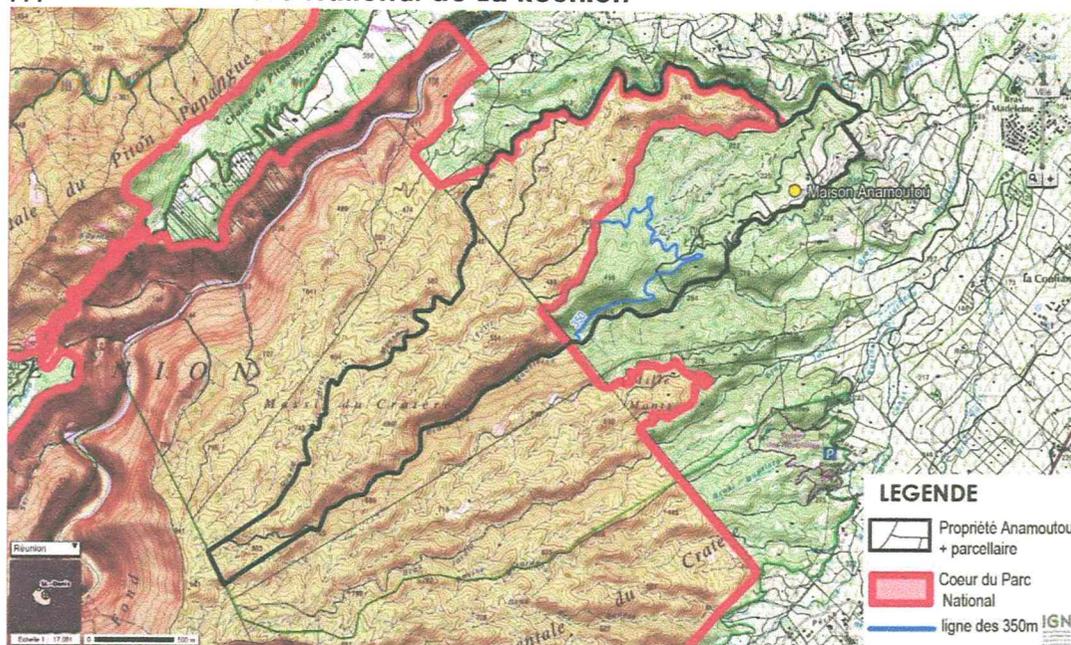


Vue vers Ste-Rose et les pentes du volcan



Vue vers St-Benoit

/// Le Cœur du Parc National de La Réunion



Sur cette carte sont superposés :

- Le Cœur du Parc National de La Réunion
- La limite de la propriété Anamoutou
- La ligne des 350 m d'altitude

La ligne des 350 m d'altitude, définie précédemment comme étant la ligne de potentialité d'implantation des écolodges, se situe en dehors de la limite du Cœur du Parc National. La réglementation y sera donc moins stricte.

Tout autant, cette ligne des 350 s'inscrit dans un espace de solidarité écologique et paysagère. Les objectifs (restauration écologique, lutte contre les envahissantes, mise en valeur du paysage naturel...) définis précédemment sont en cohérence avec cette vocation.

/// Contraintes climatiques

Les contraintes climatiques du site, autour des 350 m d'altitude, sont celles de l'étage mégatherme hygrophile de la forêt originelle, avec températures et humidité élevée. L'altitude et une composition bioclimatique d'un équipement permettra de réduire la facture énergétique, et donc l'impact carbone du programme, et des séjours (les bilans carbonés des voyages étant principalement impactés par les déplacements aériens). Les pluies fréquentes en certaines saisons nécessiteront également une approche adaptée des espaces du complexe de l'écolodge, les frontières entre intérieur et extérieur seront protectrices des impacts du soleil comme ceux des pluies battantes. Les vents dominants d'est (alizés) sont moins violents que sur les secteurs exposés à l'accélération comme Saint André à Gillot.

Le potentiel climatique est existant, en ce sens que l'impact énergétique et carbone de l'équipement peut être fortement réduit par l'utilisation d'une architecture bioclimatique bénéficiant à la fois des brises et des alizés, et du renfort d'une canopée arborée tempérant les fortes chaleurs d'été.

/// Potentiel écologique

L'intérêt du domaine est très nettement le fait de s'étendre de bas en haut depuis les paysages canniers jusqu'aux forêts primaires, et ce, dans les grandes pentes des paysages de l'est de la Réunion, d'où ont disparues la totalité des grandes forêts mégathermes hygrophiles originelles. L'étagement autorise l'opportunité de raconter une histoire du « beau pays » où l'agroforesterie puis la forêt sont essentiels, beaux pays, ou beaux paysages comme l'on voudra, qui ont été massacrés par des processus agro-industriels aveugles au 20^{ème} siècle.

Le potentiel écologique du site est important, avec le bénéfice d'une ressource en eau encore existante. En ce sens, le concept retenu par le parc national de « solidarité écologique » doit être bien entendu dans le cadre de l'aménagement végétal. Il sera nécessaire de réaliser des gradients allant du « plus exotique », soit les zones intensives de cultures, au « tout indigène » soit peut être l'étage de l'écologie, en passant par l'agro-forêt où s'organise une interpénétration entre cultures de production exotiques (mais également indigène : palmistes notamment) et structure arborée mixte fruitière exotique et arborescente indigène.

Le potentiel du site est d'autant plus intéressant que ce type d'approche n'a jamais été réalisé, ni tenté. Les écolodges réunionnais sont soit dans une forêt sèche secondaire envahie par la liane *Hyptage benghalensis* (liane papillon) pour le « lodge tamarin » à la Possession, soit dans une clairière à cervidés à la frontière marquée d'une forêt mésotherme, pour le cas du « Dianadea lodge ». Les autres équipements de la Réunion, comme celui du Maido, sont positionnés dans des espaces très dégradés, et d'une manière générale sans intérêt floristique. L'immersion dans le territoire spécifique naturel de la Réunion n'est quasiment pas valorisée aujourd'hui.

Le travail de restauration écologique du site y compris avec sa composante d'agro-forêt et l'aménagement du piémont en agrobiologie relève cependant d'une démarche importante en terme de moyen mis en œuvre mais également de temps nécessaire à l'ouvrage. C'est pourquoi la restauration écologique ne pourra se faire que par des dispositions de transition bien pensées et suivies. Il ne pourra sans doute pas être réalisé non plus, car trop important, la restauration écologique de la totalité des forêts altérées du domaine, mais la constitution de lignes restructurées permettront conforter le paysage remarquable des pentes du massif du cratère. L'immersion touristique ne sera valorisée qu'à ce titre.

4. Conclusion

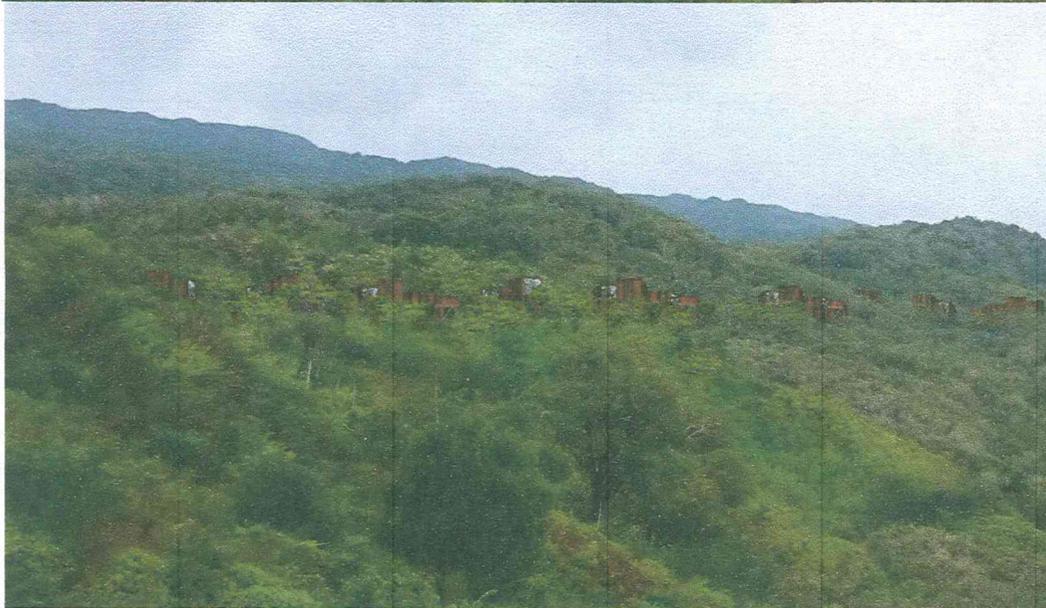
Le site semble opportun pour la mise en place du programme envisagé, à savoir un écolodge et sa structure d'accompagnement de type agrobiologie. La sensibilité du site est faible en termes de communauté biotique actuelle car très dégradée par l'envahissement végétal. Il faut donc envisager une démarche de restauration de site en même temps qu'une mise en œuvre du projet hôtelier. A ce titre la restauration écologique concerne également sa partie aval productrice, en agrobiologie, puis voire en agro-forêt.

Sur le plan du grand paysage, la restauration écologique permettra de bien stabiliser les étages de végétation, de conserver l'apparence boisée actuelle, et d'intégrer sans impact l'écologie dans la pente forestière.

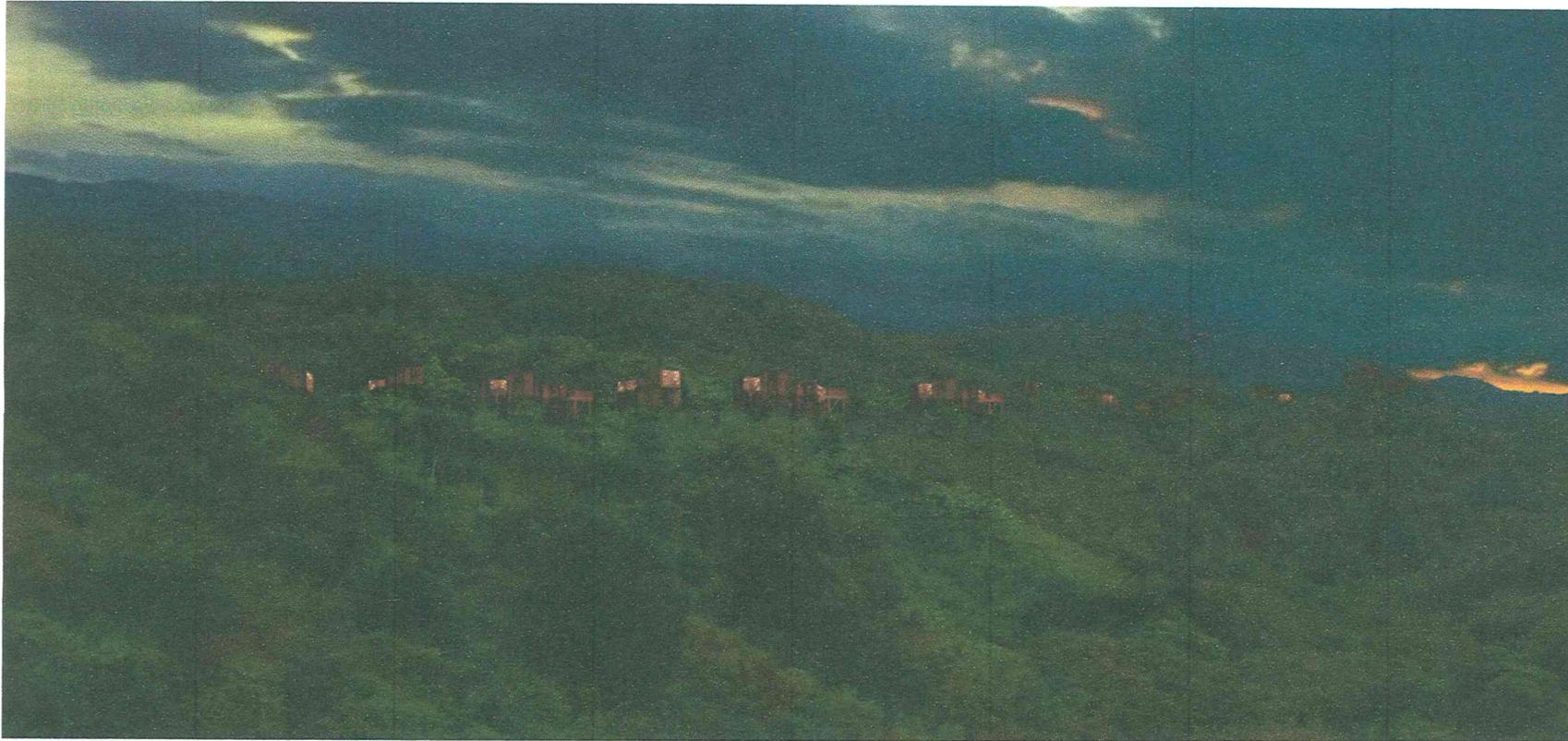
5. Image d'insertion



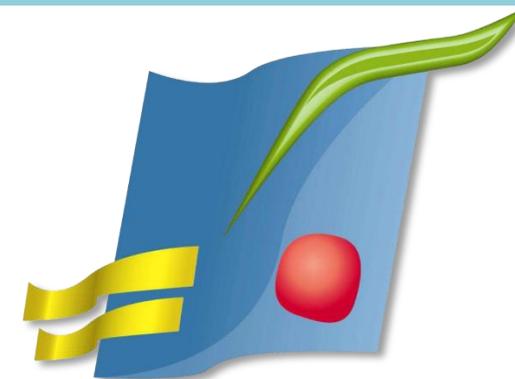
Vue des écolodges sur la ligne de niveau 350 insérés dans le grand paysage



Vue des écolodges zoomée



Vue de nuit des écolodges insérés dans le grand paysage



PLU SAINT-BENOIT

CAPITALE DE L'EST

ANNEXE DU RAPPORT DE PRESENTATION N°02
DOSSIER STECAL NTB 56 « BOIS JOLI COEUR »



Altereo Délégation Urbanisme Sud-Ouest
26, Chemin de Fondreyre
31200 TOULOUSE
Tél : 05 61 73 70 50 / fax : 05 61 73 70 59
Courriel : toulouse@altereo.fr



AUH
Ingénierie

AUH Ingénierie
4, chemin forestier
97490 SAINTE CLOTILDE
Tél : 06 92 24 02 18
Courriel : clcerveaux@gmail.com

ARRETE LE :

Signature et cachet de la Mairie

MOOD BOARD

LE BOIS JOLI COEUR - PROJET AGRO-TOURISTIQUE

MARS 2019 SAINTE ANNE



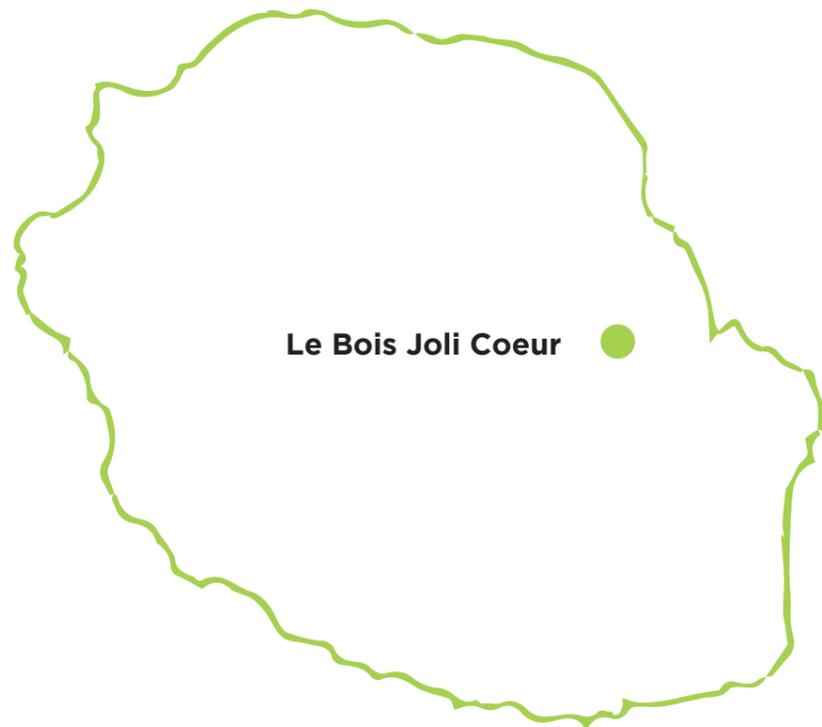
SITE ACTUEL



LE BOIS JOLI COEUR

SAINTE ANNE

SITUATION DU PROJET



Le Bois Joli Coeur

Camping à l'île de La Réunion



LE BOIS JOLI COEUR

Agrotourisme sous les palmistes réunionnais

Une immersion touristique sur un site agricole typique réunionnais, telle est la promesse du Bois Joli Coeur.

Situé à Sainte-Anne, dans les « Hauts » de Saint-Benoît, dans la région Est de l'île de La Réunion, le camping Le Bois Joli Coeur peut accueillir 20 personnes et dispose de 5 emplacements aménagés sur une aire de pique-nique agrotouristique de 400 m² et de 3 « kaz insolites » construits avec des matériaux traditionnels.

Le présent projet a pour ambition d'étoffer l'offre agrotouristique avec des éco lodges intégrés au coeur de l'exploitation.

Dans une ambiance nature, le parti-pris architectural et paysager respecte l'environnement de la palmeraie, tout en conciliant les activités touristiques et agricoles du site.

L'enjeu de cette proposition de diversification est de proposer une immersion au sein d'une palmeraie typique de la Réunion avec des lodges indépendants, ouverts sur le jardin, tout en confortant l'aspect palmeraie.

Afin d'organiser et d'harmoniser l'ensemble du site, cette réflexion englobe également les enjeux d'accueil, de distribution, de circulation et de découverte du Bois Joli Coeur.

Le stationnement est organisé à l'entrée du site avec un bâtiment d'accueil collectif, reprenant le style architectural réunionnais déjà présent sur le site, qui est mutualisé avec un espace SPA commun, détente et bien-être.

La distribution vers les différentes zones est repensée, toujours dans un souci d'intégration environnementale et paysagère.

La partie Eco lodges étant pressentie dans la palmeraie, l'axe

principal de circulation mérite d'être conforté et magnifié, à l'image des exploitations agricoles typiques avec des alignements majestueux de hauts palmiers.

Orienté Est, vers l'océan, cet axe permet à chaque visiteur de se promener dans la palmeraie et de profiter de l'ambiance nature qui domine dans cette partie du site.

Les lodges sont disposés de part et d'autres de l'axe principal, et sont desservis par des accès secondaires privés.

Les matériaux prédominants sont le bois, le moellon et autres matériaux nobles représentatifs de la Réunion.

Cette partie d'hébergement permettrait d'élargir la clientèle qui souhaiterait vivre une expérience immersive dans une exploitation de palmistes, tout en bénéficiant de prestations haut de gamme.

Chaque lodge est ouvert sur son environnement et bénéficie d'un espace extérieur calme et paisible.

Une option avec SPA privé est proposée dans un (ou plusieurs) lodge, accessible pour les PMR.

Le volet paysager est primordial. Des plantations ornementales viennent compléter les alignements de palmiers. Une organisation par strates végétales permet de gérer les vis-à-vis et les transitions entre les différents espaces.

L'ombrage est, quant à lui, assuré par des palmiers de hautes tiges aux abords des circulations.

LE BOIS JOLI COEUR

SAINTE ANNE

L'EXISTANT





LE BOIS JOLI COEUR

SAINTE ANNE

LES ENJEUX

Proposer une offre agro touristique intégrée dans son environnement



Valoriser l'activité agricole réunionnaise,



Concilier le tourisme déjà présent sur le site avec l'activité agricole,



Diversifier et se démarquer de l'offre d'hébergements existants ,



Maintenir et conforter le milieu avec ses enjeux écologiques,

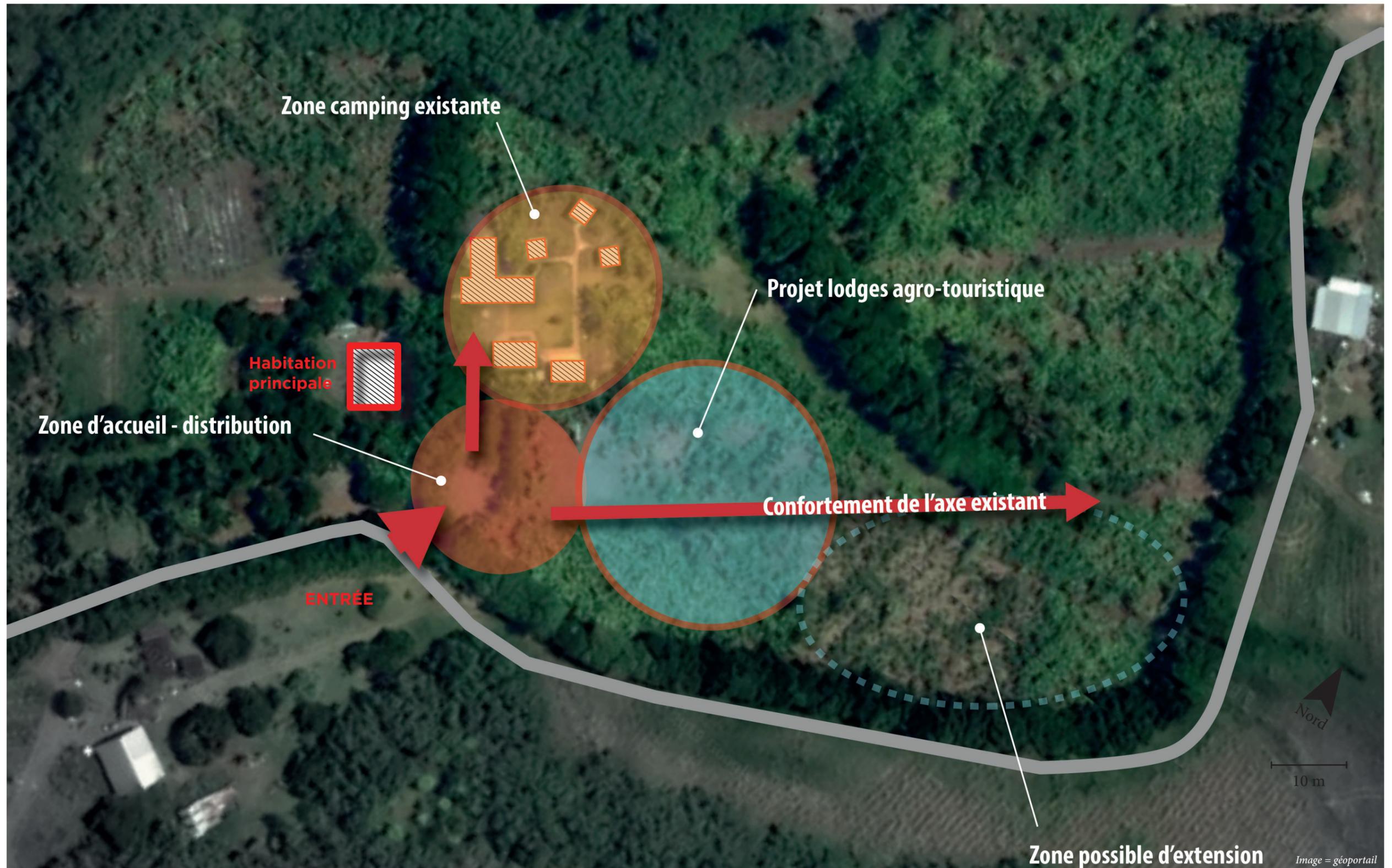


Améliorer le site par des solutions techniques respectueuses et durables,



Restructurer le site par une gestion appropriée des flux





LE BOIS JOLI COEUR

SAINTE ANNE

CARNET DE RÉFÉRENCES

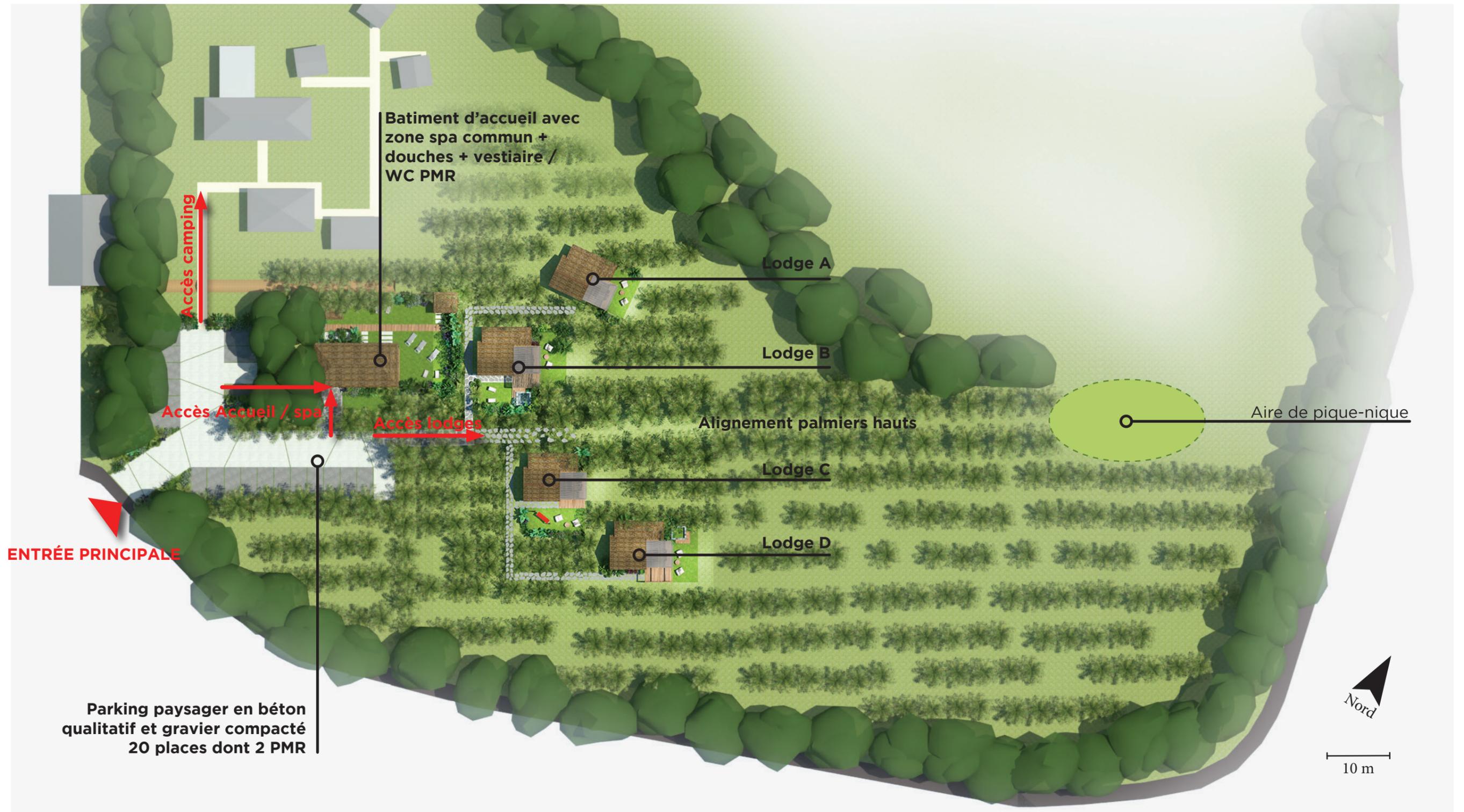




LE BOIS JOLI COEUR

SAINTE ANNE

PLAN MASSE GÉNÉRAL



PLAN MASSE - ACCUEIL ET IMPLANTATION DES LODGES



LE BOIS JOLI COEUR

SAINTE ANNE

VUE D'ENSEMBLE ENTRÉE SUR SITE



VUE D'ENSEMBLE DES LODGES



LE BOIS JOLI COEUR

SAINTE ANNE

BATIMENT D'ACCUEIL - DALLES BASALT DANS BÉTON



CIRCULATION BÉTON AVEC JOINTS GAZON - PLACES DE STATIONNEMENT EN GRAVIER COMPACTÉ



LE BOIS JOLI COEUR

SAINTE ANNE

STATIONNEMENT VERS BATIMENT D'ACCUEIL



AXE AVEC ALIGNEMENT DANS PALMERAIE - DALLES BASALT DANS BÉTON PUIS DANS GAZON



LE BOIS JOLI COEUR

SAINTE ANNE

PLAN BATIMENT D'ACCUEIL AVEC ESPACE BIEN-ÊTRE



ESPACE BIEN-ÊTRE - CÔTÉ JARDIN



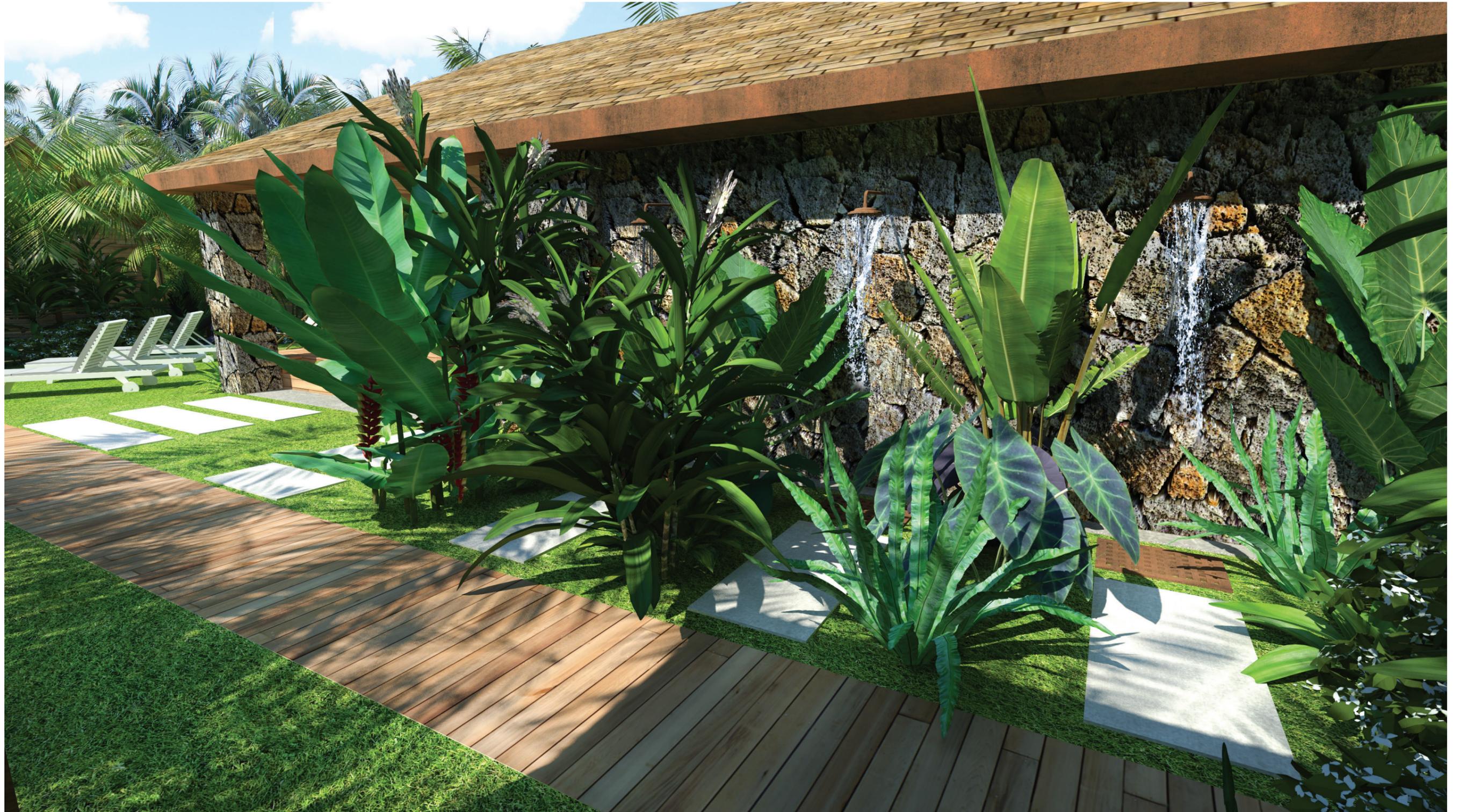
LE BOIS JOLI COEUR

SAINTE ANNE

JARDIN ESPACE BIEN-ÊTRE AVEC SAUNA



DOUCHES EXTÉRIEUR DANS VÉGÉTATION (AVEC OU SANS CLOISONS)



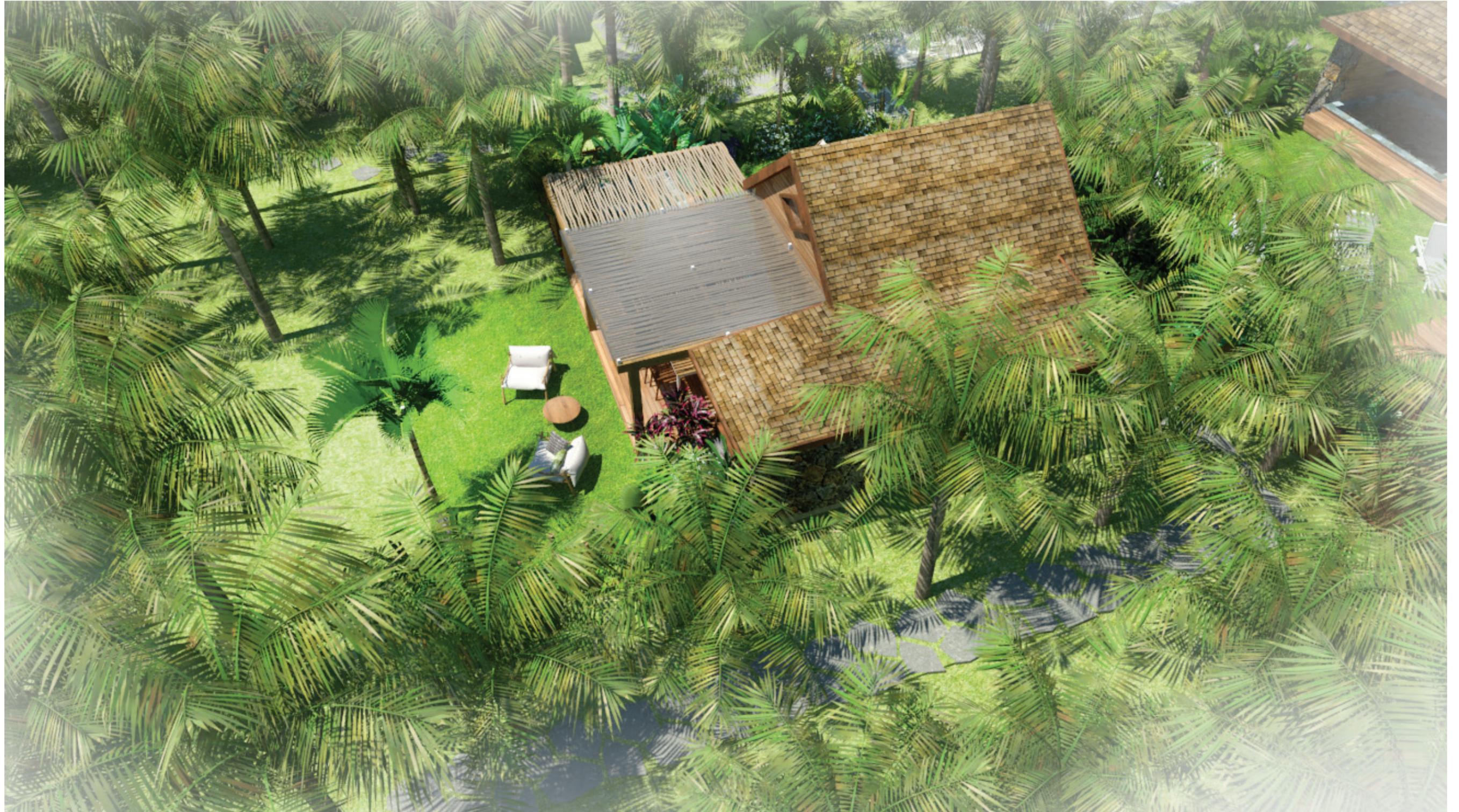
LE BOIS JOLI COEUR

SAINTE ANNE

PLAN TYPE LODGE AVEC SPA ACCESSIBLE PMR



VUE D'ENSEMBLE LODGE



LE BOIS JOLI COEUR

SAINTE ANNE

POSSIBILITÉ CIRCULATION EN BOIS



JARDIN AVANT



LE BOIS JOLI COEUR

SAINTE ANNE

ESPACE JARDIN ET TERRASSE COUVERTE



PERGOLA BOIS AVEC GOYAVIER ET PLEXIGLAS



LE BOIS JOLI COEUR

SAINTE ANNE

SPA PRIVATIF + JARDIN ARRIÈRE





LE BOIS JOLI COEUR

SAINTE ANNE

PALETTE DE MATÉRIAUX

TOITURE

Bardeau de bois

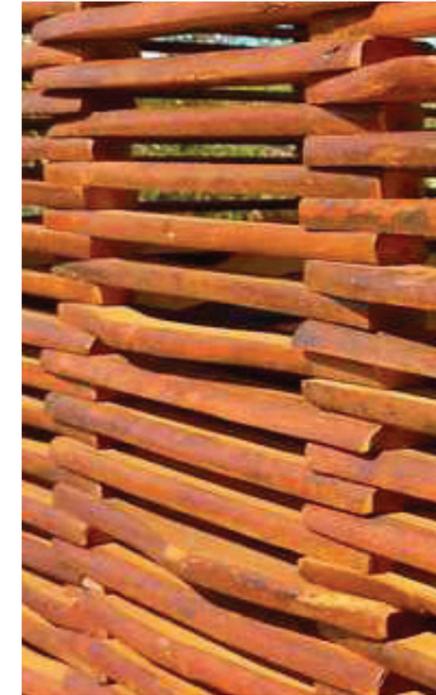


MUR

Clôture goyavier



Clôture goyavier



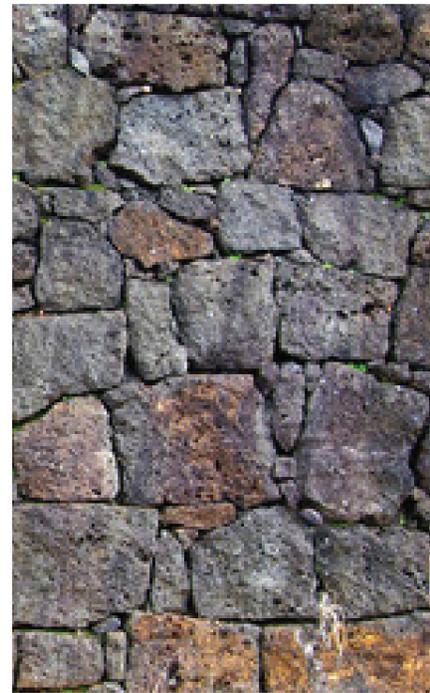
Découpe laser motifs palmier



Pergola



Mur moellon



Bardage bois



Inspiration palissade



SOL

Béton matricé



gravier stabilisé



Dalles basalt



Béton joints gazon



Gravier compacté



Bois exotique



LE BOIS JOLI COEUR

SAINTE ANNE

PALETTE VÉGÉTALE

● *Dombeya acutangulata*



Tulbaghia violacea



Cestrum nocturnum



Brunfelsia pauciflora



Bauhinia variegata



Tabernaemontana divaricata



Plumeria rubra



Catharanthus roseus



Cananga odorata

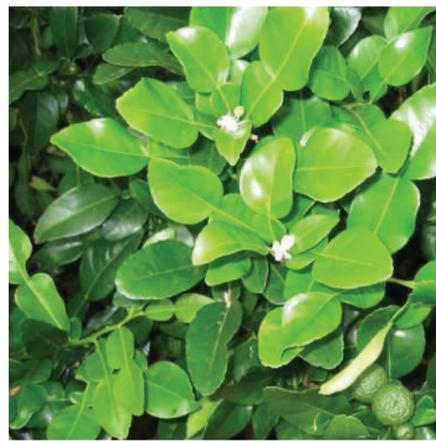


- Fruits et légumes Lontan
- Plante endémique de la Réunion

Ayapana triplinervis



Citrus hystrix
combava



Psiadia retusa



Alpinia purpurata



Coffea arabica



Hibiscus rosa



Dodonaea salicifolia



Curcuma alismatifolia



Hedychium thyriforme



Cymbopogon citratus



Pouzolzia laevigata



Colocasia antiquorum



LE BOIS JOLI COEUR

SAINTE ANNE

PALETTE VÉGÉTALE

Carex grayi



Phymatosorus scolopendria



Aspidistra eliator



Heliconia psittacorum



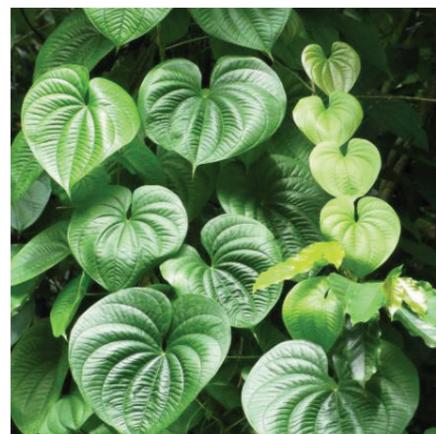
Carludovica palmata



Asplenium nidus



Dioscorea bulbifera
pomme en l'air



Ophiopogon Japonicus



Nephrolepis biserrata



- Fruits et légumes Lontan
- Plante endémique de la Réunion

Rhapis excelsa



Alocasia Giant



Colocasia esculenta



Amorphophallus paeonifolius
songe pâté



Cordyline fruticosa



Monstera deliciosa



Philodendron xanadu



Calathea loeseneri



Calathea makoyana



Caladium bicolor



Curculigo angustifolia



Alocasia black stem



LE BOIS JOLI COEUR

SAINTE ANNE

PALETTE VÉGÉTALE

● Dictyosperma album



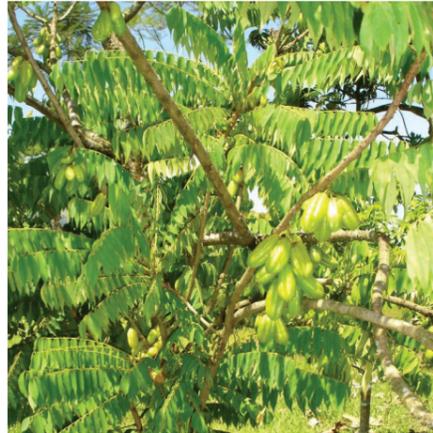
● Acanthophoenix rubra



● Indigofera amoxylum



Averrhoa bilimbi



● Poupartia borbonica



● Latania lontaroides



● Cossinia pinnata



Areca catechu



- Fruits et légumes Lontan
- Plante endémique de la Réunion



ANNEXES - EMPRISE DU PROJET SUR PARCELLE CADASTRALE





ANNEXES - TABLEAU DES SURFACES

Typologie de revêtement / surface	Quantités	Unités	Répartition des emprises du projet en %	Ratio emprise par rapport à la surface de la parcelle en %
Gravier compacté stationnement	238	m ²	11,2	0,5
Dallage béton qualitatif	374	m ²	17,5	0,8
Dalle béton + incrustation pierres basalt	90	m ²	4,2	0,2
Gazon	660	m ²	31,0	1,4
Surfaces plantées	255	m ²	12,0	0,5
Deck bois avec pergola	91	m ²	4,3	0,2
Batiments (lodges + accueil + sauna + spa)	286	m ²	13,4	0,6
Dalles basalt dans gazon	138	m ²	6,5	0,3
TOTAL	2132	m²	100%	4,50%

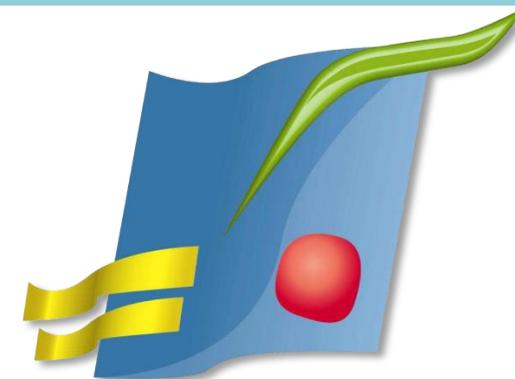
Emprise totale du projet	2132	m ²
Surface totale de la parcelle	46977	m ²

Surface perméable du projet	1291	m ²
% de surface perméable de l'emprise projet	60,55	%

OPTIONS - Possibilité d'extension 6 lodges

Batiment lodge x 6U	276	m ²
Deck bois avec pergola x 6U	150	m ²
Surfaces plantées x 6U	108	m ²
Gazon x 6U	312	m ²

Emprise totale du projet d'extension	846	m ²
Surface perméable du projet d'extension	420	m ²
% de surface perméable du projet d'extension	49,65	%



PLU SAINT-BENOIT

CAPITALE DE L'EST

ANNEXE DU RAPPORT DE PRESENTATION N°03
DOSSIER STECAL NTB 57 « DIANA DEA LODGE »



Altereo Délégation Urbanisme Sud-Ouest
26, Chemin de Fondreyre
31200 TOULOUSE
Tél : 05 61 73 70 50 / fax : 05 61 73 70 59
Courriel : toulouse@altereo.fr



AUH
Ingénierie

AUH Ingénierie
4, chemin forestier
97490 SAINTE CLOTILDE
Tél : 06 92 24 02 18
Courriel : clcerveaux@gmail.com

ARRETE LE :

Signature et cachet de la Mairie

PROJET D'AMÉNAGEMENT
DU PARC DE L'HÔTEL
DIANA DEA LODGE - SAINTE-ANNE

Présentation 6 Février 2019



Contenu du dossier

LE LIEU :

- Plan de localisation
- Plan de parcelle
- Plan de masse existant

LE PROJET :

- Notice descriptive
- Plan masse PROJET

ZOOM :

- L'aménagement en permaculture
- La construction du SPA
- La construction des lodges
- L'aménagement des aires de pique-nique

KZ-A Architecte

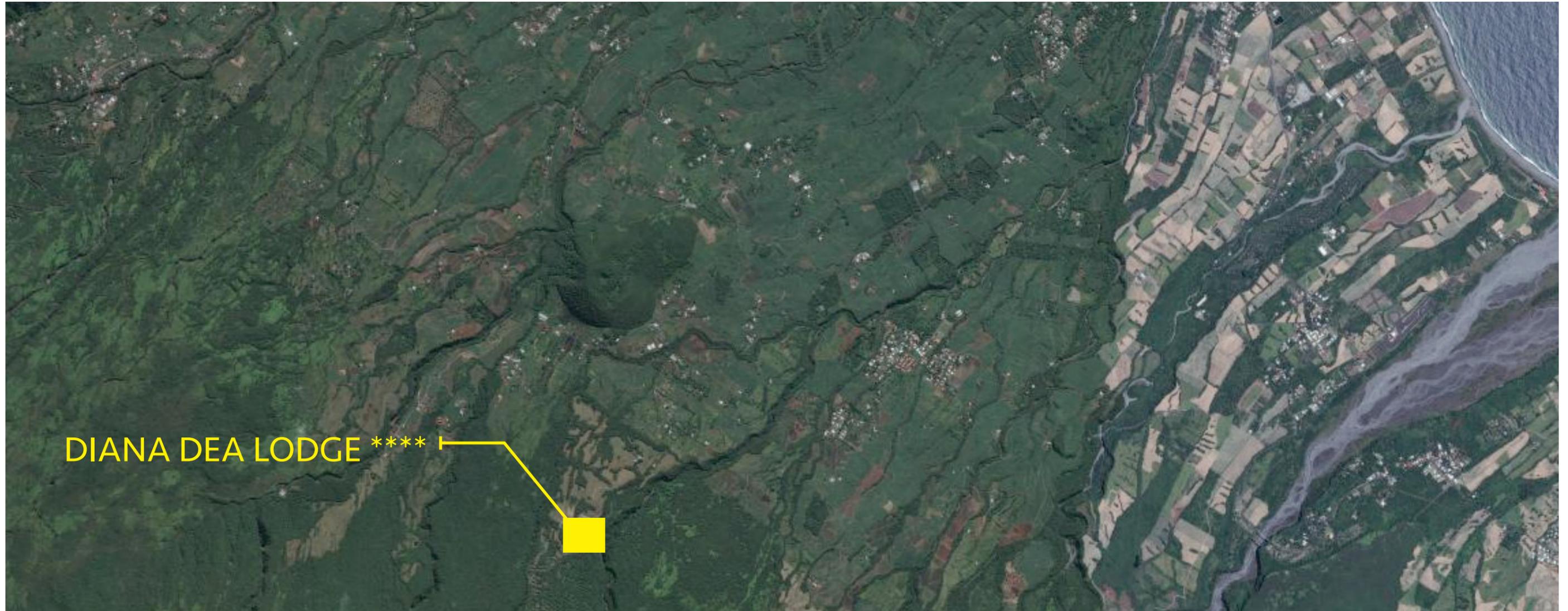
SARL d'Architecture

Agence :	2 impasse du Curcuma 97435 Saint Gilles les Hauts
Siège social :	4 domaine de l'Hermitage 987434 Saint Gilles les Bains
Téléphone :	02.62.54.04.38
Email :	contact@kz-a.fr
Ordre des architectes :	S14354
Siret :	529 604 084 00028
MAF :	152 305 B
Site :	kz-a.fr
Facebook :	www.facebook.com/kza.architecture/
Twitter :	@kzaarchitecture
Tumblr :	http://kz-a.tumblr.com/
Pinterest :	@KZAArchitecte

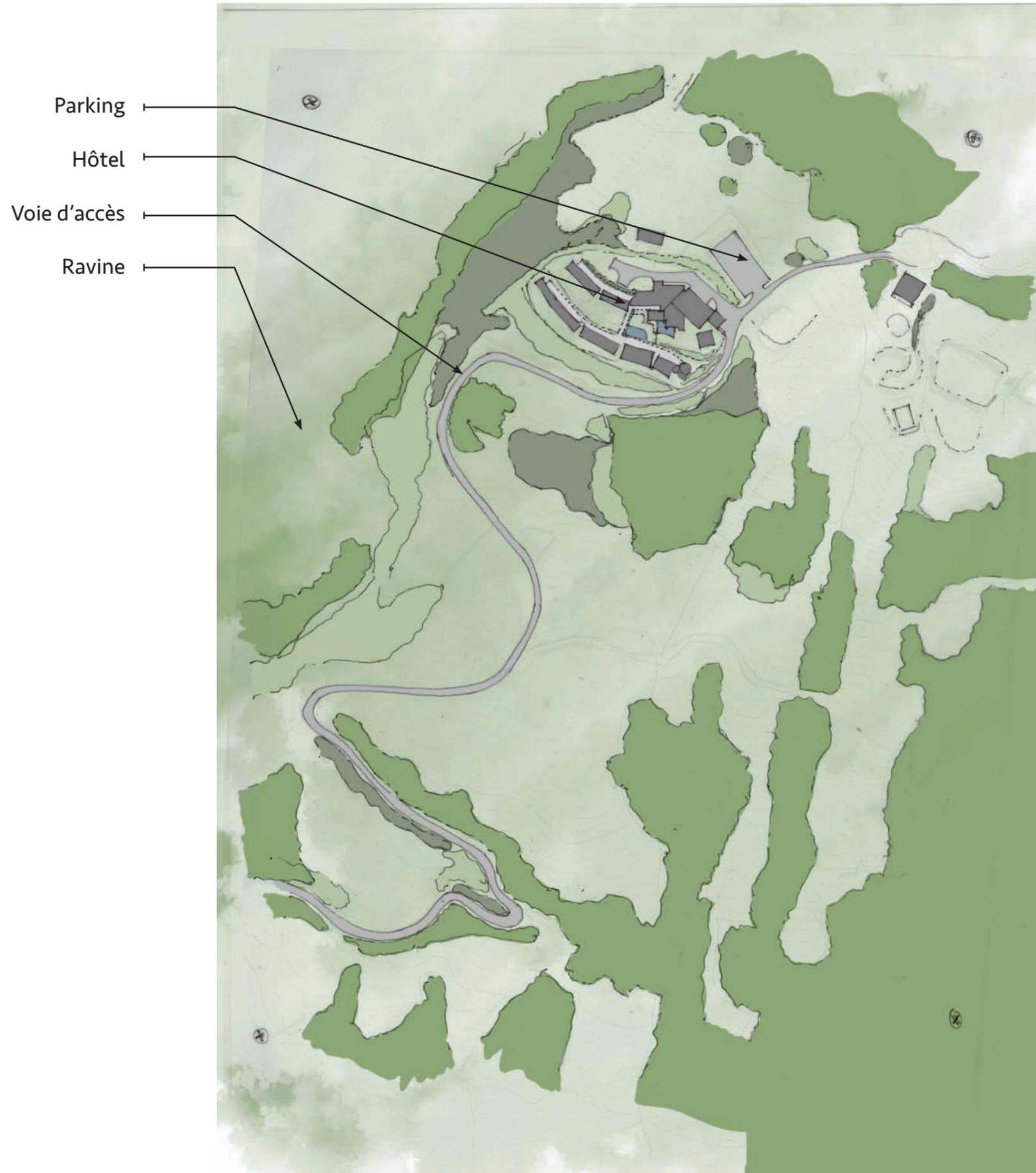


Soyons tropical !

Plan de localisation



Plan de masse existant



Notice descriptive

Le projet porte sur l'aménagement complet du site de 50Ha de l'hôtel DIANA DEA LODGE situé à Sainte-Anne.

Le terrain existant est en pente et présente des zones boisées et des zones de prairie.

L'accès à l'hôtel se fait par une voie existant en béton.

Aujourd'hui le parc n'est pas exploité et les visiteurs n'en profitent que difficilement.

Le but de ce projet d'aménagement est de permettre l'ouverture de ce parc au plus grand nombre (clients de l'hôtel et extérieur).

Le projet proposera les interventions suivantes :

- Aménagement d'un potager en permaculture (a destination de la cuisine de l'hôtel)
- La construction d'un SPA
- La construction de 10 lodges
- L'aménagement d'aires de pique-nique

Plan de masse PROJET

- Potager
- Lodges
- SPA
- PIQUE-NIQUE



POTAGER PERMACULTURE // Intentions

Le projet de potager en permaculture, a pour but d'alimenter les cuisines de l'hôtel en produits mais également de permettre la sensibilisation du public quant à la production raisonnée de ces aliments.

La démarche est à la fois écologique et sociale.

Le site de projet se trouve en amont de l'hôtel.



Tableau 1: Produits alimentaires d'origine agricole selon leurs origines potentielles

	Consommation totale		A produire sur site			Produits Réunion			Import		
	Quantité (kg)	Valeur	Quantité (kg)	Valeur	%	Quantité (kg)	Valeur	%	Quantité (kg)	Valeur	%
Oeufs / Ovo-produits	954	4458 €	954	4458 €	100 %	0	0 €	0 %	0	0 €	0 %
Produits laitiers	4255	16666 €	112,5	577 €	3 %	1768	3707 €	42 %	2375	12383 €	56 %
Poissons / Fruits de mer	4003	83057 €	1200	20000 €	30 %	2729	49248 €	68 %	73	13809 €	2 %
Boulangerie	1350	19158 €	0	0 €	0 %	0	0 €	0 %	1350	19158 €	100 %
Légumes	4646	17440 €	4455	15484 €	96 %	0	0 €	0 %	190	1956 €	4 %
Fruits	3369	12680 €	2687	9258 €	80 %	418	1910 €	12 %	264	1513 €	8 %
Féculeux / Grains	2296	5692 €	1535	2693 €	67 %	122	1748 €	5 %	639	1251 €	28 %
Epicerie	2794	13295 €	939,6	5851 €	34 %	1418	2775 €	51 %	436	4669 €	16 %
Aromatiques / Épices	274	3413 €	274	3413 €	100 %	0	0 €	0 %	0	0 €	0 %
Viandes / Charcuteries	4590	64832 €	849	12509 €	18 %	2723	41411 €	59 %	1019	10912 €	22 %
Champignons	410	5780 €	0	0 €	0 %	171	1642 €	42 %	239	4138 €	58 %
TOTAUX	28939	246470 €	13007	74242 €	45 %	9348	102440 €	32 %	6584	69789 €	23 %

Cet exercice nous a permis de constater qu'il était possible d'approvisionner l'établissement localement à hauteur de 77% de ce qui y est consommé à l'heure actuelle.



Un parcours accessible aux personnes à mobilité réduite pourrait être aménagé au départ du jardin aromatique. Il traverserait ensuite la zone de maraîchage et passerait par le nouveau chemin d'accès pour rejoindre le gîte.

Pour des raisons de sécurité et afin de préserver les plantations, nous suggérons que ce parcours ne soit rendu accessible au public qu'à des horaires précis et toujours en présence d'un membre du personnel.

Le réservoir incendie situé sur la zone du jardin aromatique pourrait être habillé par une treille en bois de goyavier sur laquelle on ferait pousser une liane à valeur principalement esthétique.

En ce qui concerne les productions à implanter, nous avons établi, sur la base des informations recueillies sur les besoins de la cuisine, une liste d'espèces et variétés (cf. tableau 8 ci-après) qui pourraient être mise en place. Cette liste non exhaustive constitue une base de travail à partir de laquelle Monsieur VEUVE pourra, en accord avec la cuisine, mettre en place son planning de cultures.

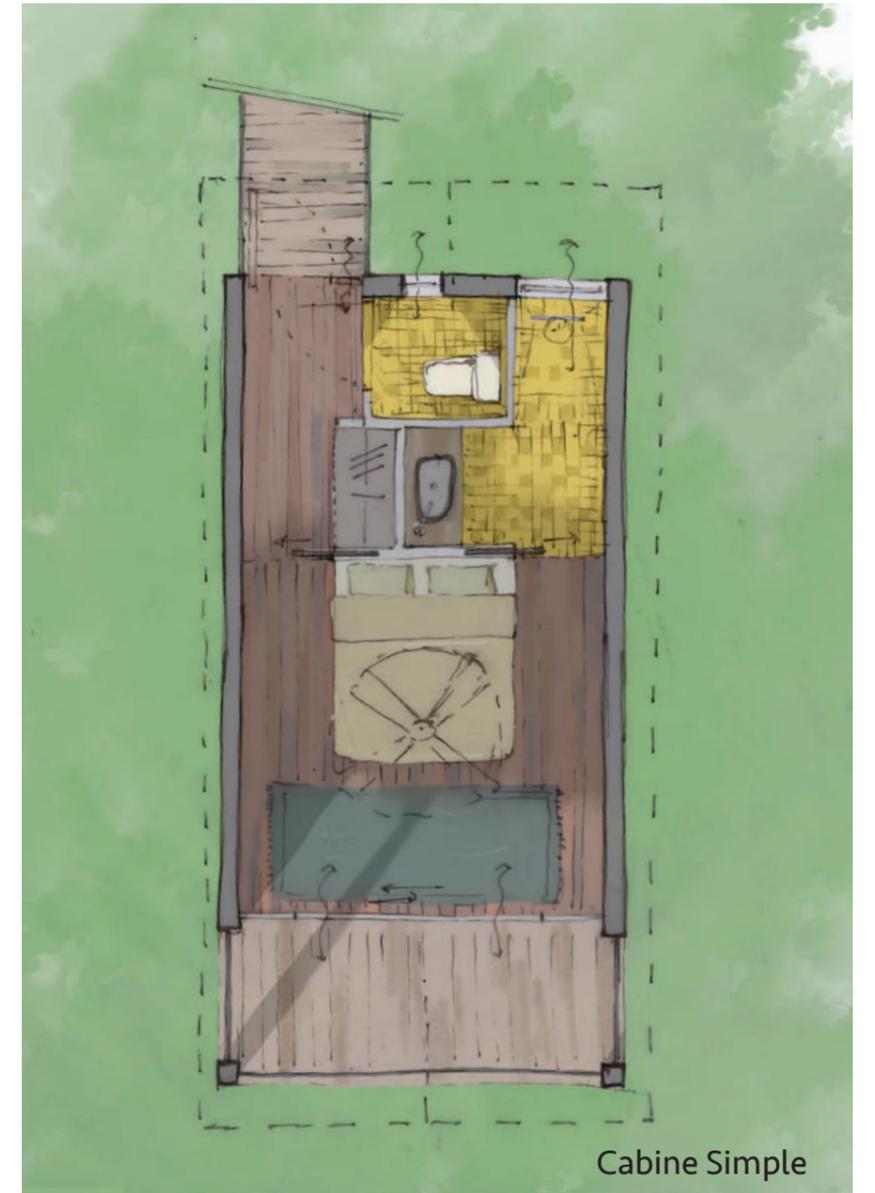
LES LODGES // Intentions

Les Lodges auront pour destination l'organisation de retraite ou de séjours de retour aux sources. Les services proposés seront ceux de l'hôtel (room service...) tout en permettant aux usagers qui le souhaitent de minimiser les relations avec l'extérieur.

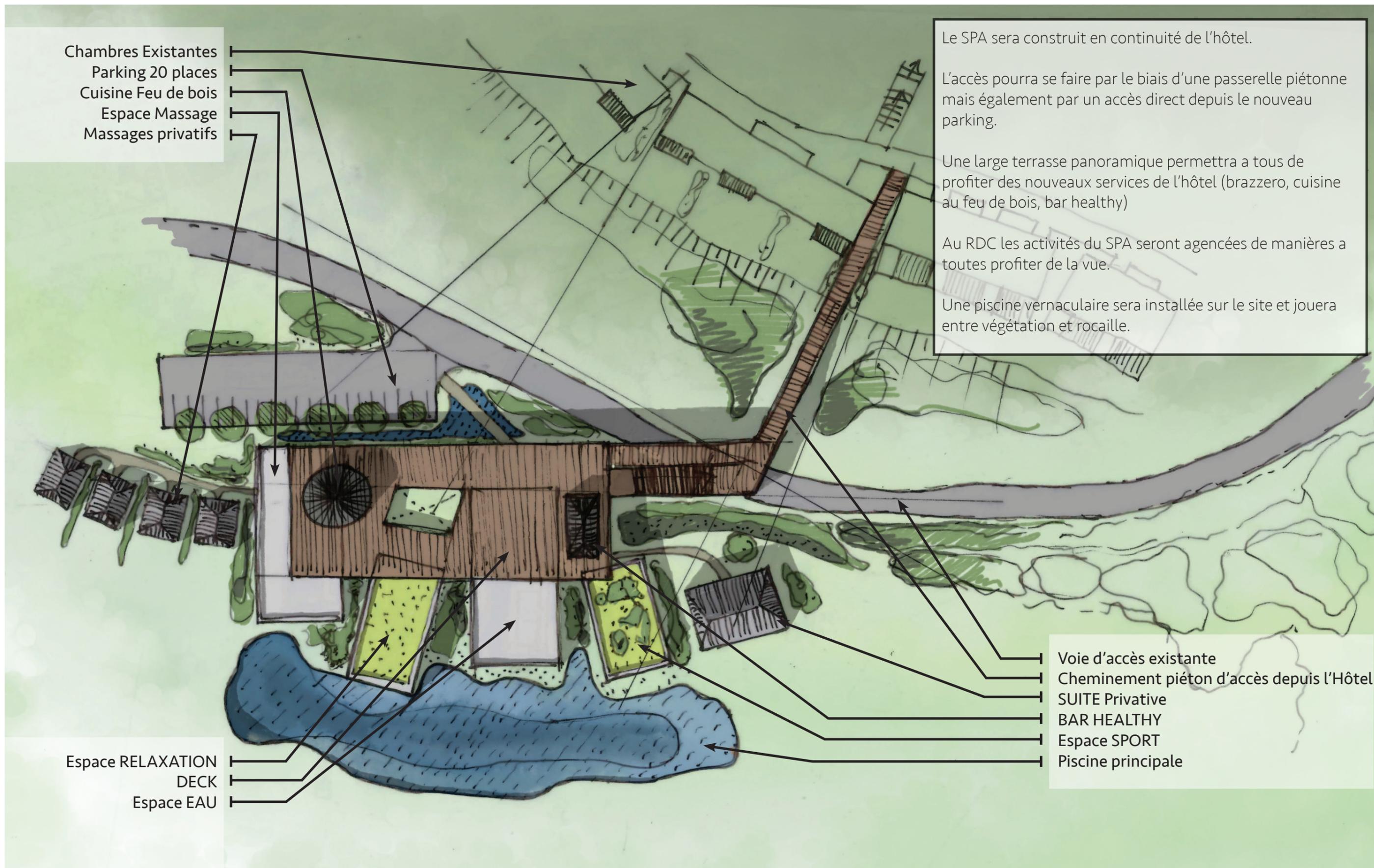
L'architecture de ces Lodges se voudra résolument créole et l'utilisation des matériaux traditionnels sera privilégiée (tôles ondulées, bardeaux, lambrequin...)

Ils proposeront une surface de 25m² pour les cabines simples et 35m² pour les cabines doubles.

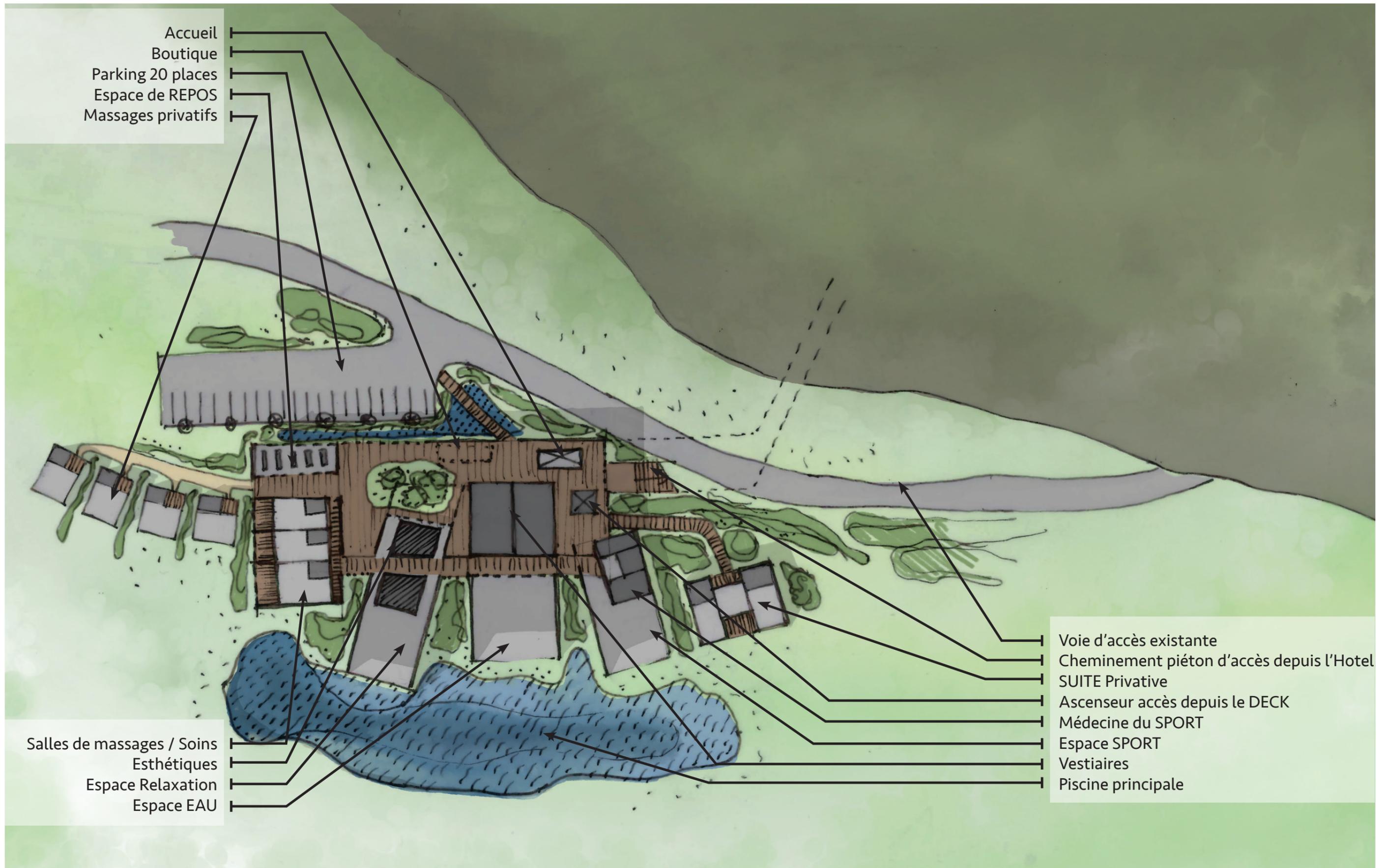
Afin de minimiser l'impact environnemental de ces constructions, elles seront réalisées sur pilotis afin de permettre à la faune de circuler et aux ruissellements naturels des eaux de ne pas être perturbé.



LE SPA // Plan masse de projet



LE SPA // Plan RDC



LE SPA // Carnet de tendances

COULEURS



GRIS / Pierre Verre

MATIÈRES



ARCHITECTURE



Architecture Moderne et Imposante

DÉCORATION



SOBRE / INTIME



VERT / Végétation



Végétation débordante



TROPICALE



CHAUD / Bois



VUE / Non VUE



CHIC / SOIGNÉE

LE SPA // Croquis d'ambiance

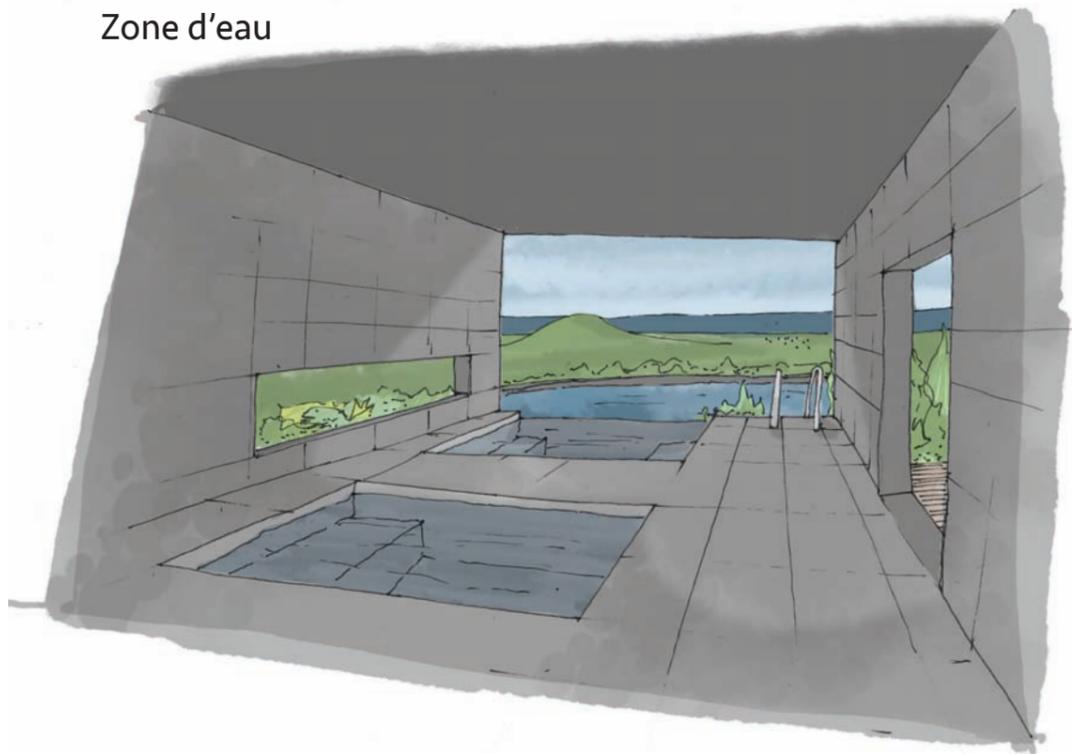
Hall



Terrasse Panoramique



Zone d'eau



AIRES DE PIQUE-NIQUE // intentions

Le pique-nique fait partie intégrante de la culture réunionnaise.

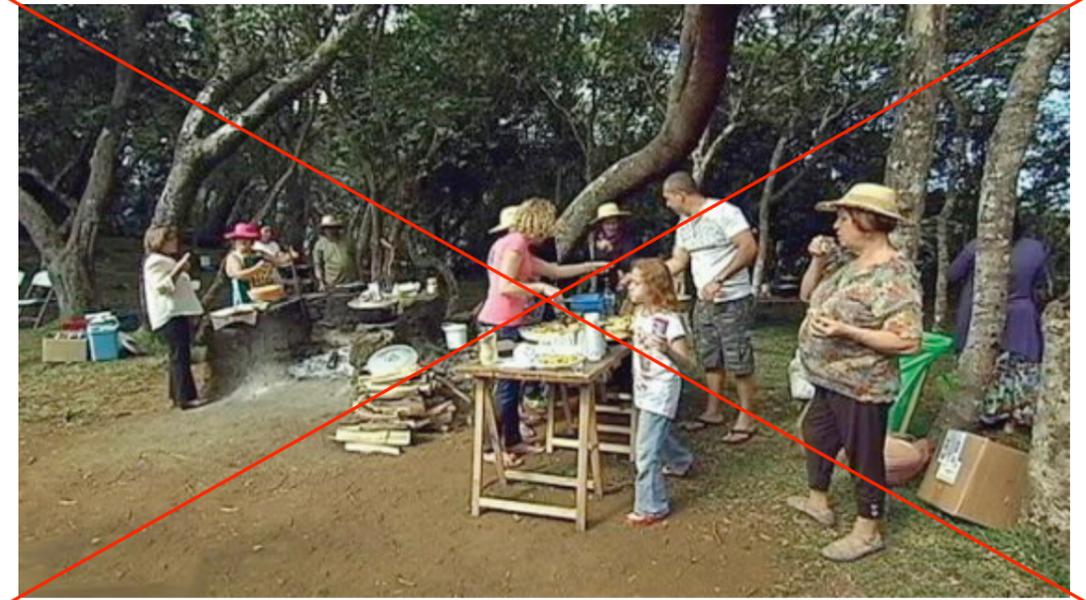
Ils sont organisés sur les plus beaux sites de l'île, de la plage aux sommets des montagnes. Les sites sont très souvent saturés et l'impact écologique est très important (incivilité, détérioration, déchets, etc).

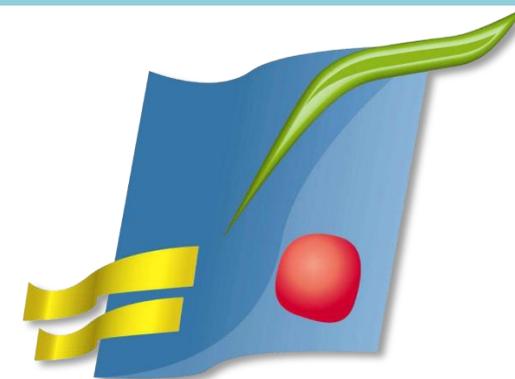
L'objectif de ce projet est de créer des aires de pique-nique responsables et gérées par l'hôtel (réservation en ligne, programmation des repas, etc).

L'accès à ces aires de pique-nique se fera par le biais de sentiers (PMR) qui permettront aux usagers de visiter le site (prairie et bois).

Les aires seront sélectionnées pour leur tranquillité et leur vue. Elles pourront être déplacées de manière périodique pour permettre à la nature de reprendre ses droits sur ce territoire.

Des toilettes sèches seront installées sur site pour les commodités.





PLU SAINT-BENOIT

CAPITALE DE L'EST

ANNEXE DU RAPPORT DE PRESENTATION N°04
DOSSIER STECAL NTB 58 « DOMAINE DE L'AURORE »



Altereo Délégation Urbanisme Sud-Ouest
26, Chemin de Fondreyre
31200 TOULOUSE
Tél : 05 61 73 70 50 / fax : 05 61 73 70 59
Courriel : toulouse@altereo.fr



AUH
Ingénierie

AUH Ingénierie
4, chemin forestier
97490 SAINTE CLOTILDE
Tél : 06 92 24 02 18
Courriel : clcerveaux@gmail.com

ARRETE LE :

Signature et cachet de la Mairie

EARL DOMAINE DE L'AURORE

- Présentation d'une reprise d'exploitation agricole incluant un projet agro-touristique

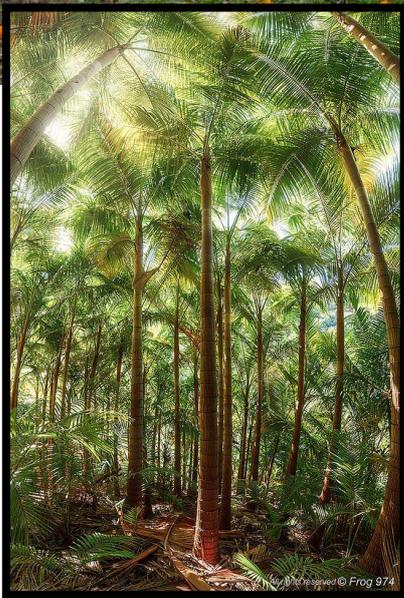


Table des matières

Introduction

- I. Etat de lieux
- II. Présentation des personnes
- III. La structuration juridique
 - 1) Le GFA
 - 2) L'EARL
- IV. Calendrier de mise en place prévisionnel
- V. L'activité agricole,
 - a. Le maraîchage
 - b. Les palmistes
 - c. Les agrumes
 - d. Préservation de l'espace naturel
 - e. L'élevage
- VI. L'activité agro-touristique
 - a) Hébergement Insolites troglodytes
- VII. Alimentation en eau / traitement des eaux usées
 - a. Alimentation en eau
 - b. Eau usée
- VIII. L'empreinte économique

Conclusion

Introduction

Après une acquisition du foncier en 1989, mes parents ont décidé de s'orienter sur le domaine de l'élevage. Pour cela, ils ont acquis des bovins et des caprins, mais aussi quelques ovins.

Au fil des années, ils ont essentiellement orienté leur activité sur l'élevage de caprins. Puis ils ont développé les surfaces dont ils disposaient pour aller vers un élevage extensif, reproduisant ainsi un modèle d'élevage qu'ils avaient pu observer en France Métropolitaine.

Ils ont dirigé leur activité vers les Indous de l'île, à qui ils vendaient de jeunes males de moins d'un an, pour des cérémonies religieuses.

Après 20 années d'activité, ils ont rencontré des difficultés d'ordre sanitaire, auxquelles ils n'ont pas su faire face. Et lentement, ils ont épuisé leurs ressources.

Aujourd'hui, nous souhaitons ensemble apporter une nouvelle dynamique à notre exploitation, afin de mettre en place un outil pérenne et de préparer au mieux ma reprise le moment venu.

Pour cela, nous travaillons aujourd'hui à l'élaboration d'un projet viable et durable, comprenant un volet principal agricole, car il s'agit avant tout de notre métier et de notre passion, mais aussi avec un volet agro-touristique, pour répondre à la dynamique actuelle mais avant tout pour apporter de la diversification pour une sécurité financière.

I. Situation géographique et administrative des parcelles

Référence cadastrale	CD 502	Parcelle en zone Nebc et A
Surface Total Brut	6ha 19a 96ca	
Surface Agricole Utile	4ha	C'est la parcelle la plus difficile d'accès. Aucune voie d'accès existante.
Plantation existante	2000m ²	Essai en papam bois de couleur Année de plantation : 2017 Forte présence naturel en bois de couleur (indigène et endémique)
Construction existante	0	
Prévisionnel		
Plantation	3ha	Les espèces dites envahissantes seront supprimées pour laisser la place aux bois de couleur déjà présents + réimplantation en PAPAM (bois de couleur). Vocation commercial : PAPAM (marché déjà identifié)
Construction	0	
Référence cadastrale	CD 207	Parcelle en zone Nebc et A
Surface Total Brut	3ha 25a 50ca	
Surface Agricole Utile	1ha	
Plantation existante	0	Forte friche. Cette parcelle était une prairie naturelle.
Construction existante	1	Une retenue de 1000m ³
Prévisionnel		
Plantation	1ha	Papam
Construction	1	Ajout d'une retenue collinaire : 5000m ² (volumétrie en cours d'étude)
Référence cadastrale	CD 198	Parcelle en zone A et Nebc
Surface Total Brut	6ha 75a 00ca	
Surface Agricole Utile	3ha	
Plantation existante	2ha 6a	Prairie naturel
Construction existante	2	Bâtiment d'élevage ovins/Bovins (environ 300m ²)
Prévisionnel		
Plantation	3ha	Prairie de fauche et pâturage Apiculture
Construction	1	Local technique d'environ 10m ² pour la filtrations des eaux d'irrigations issue de la retenue.

Référence cadastrale	CD 199	Parcelle en zone A
Surface Total Brut	3ha 32a 50ca	
Surface Agricole Utile	1ha 70a	
Plantation existante	7000m ²	Palmiste : 5000m ² Letchis : 2000m ²
Construction existante		Maison d'habitation
Prévisionnel		
Plantation	1ha	5000m ² palmiste 5000m ² papam
Construction	0	
Référence cadastrale	CD 495	Parcelle en zone A
Surface Total Brut	6ha 32a 50ca	
Surface Agricole Utile	6ha	
Plantation existante		Aucune culture. Parcelle en friche. Début de mise en culture courant de l'année 2019
Construction existante		Aucune construction
Prévisionnel		
Plantation	5ha	Maraichage sous serre : 3000m ² Maraichage plein champ : 2ha Agrume : 2ha
Construction		Serre : 3000m ² Stecal (herbergement + espace vert + micro station de potabilisation d'eau (environ 20m ²)) : 6000m ² Retenue avec récupération des eaux de toiture de serre : 1000m ²

II. Etat des lieux

Installée en 1990, au **175 Chemin Piton Belle Rive, Cambourg, 97437 Sainte Anne**, l'exploitation a débuté par un aménagement foncier de la Safer, afin de faciliter la mécanisation. Les premiers bâtiments d'élevage ainsi que le lieu d'habitation ont rapidement pris place en auto construction.

L'exploitation se trouvait dans une zone isolée des hauts de l'Est.

Le foncier disposait d'un chemin de canne dégradé, à peine fourni de pierre pour le rendre praticable. Il était également difficile pour les engins agricoles de le pratiquer.

Bien que la situation ne fût pas incitatrice à la mise en place d'un domicile familiale sur les terres, il en était indispensable de par l'activité d'élevage et le risque de vol.

Le foncier ne disposait ni d'électricité, ni d'un raccordement aux réseaux d'eau potable.

Avec le temps, un chemin bétonner fut construit avec l'aide de la commune.

Une génératrice thermique, permis jusque en 1999, année (approximatif) du raccordement au réseau électrique, de répondre ponctuellement aux besoins de l'exploitation et du domicile.

Le raccordement à l'eau potable n'a jamais pu être fait car il était trop onéreux. Pour répondre à nos besoins en eau, l'exploitation a investi dans une retenue collinaire de 1000 m³, qui constitue, aujourd'hui, la ressource en eau courante de l'exploitation et du domicile. Le domicile s'approvisionne également en eau potable du commerce.

Le premier bâtiment fait de bois sous tôle, d'une surface d'environ 50 m², sert à abriter les premières bêtes du cheptel caprins. Un bâtiment en dur fut construit plus tard pour faire face à l'expansion du cheptel, offrir de meilleures conditions de travail mais également un abri plus sûr pour les animaux. Celui-ci, fut agrandi à plusieurs reprises au cours des années en raison de l'augmentation du cheptel.

Afin de répondre à une volonté personnelle d'élevage extensif, plusieurs prairies et pâturages furent clôturer, permettant aux bêtes de vaguer tout en limitant l'impact sur le voisinage.

Avec le temps, environ 23 ha furent mis en valeur, au travers de prairies, pâturages, mais également vergers de letchis. Environ 10 ha sont restés à l'état naturel car difficilement accessibles. Ces parcelles, situées dans les lieux les plus humides de l'exploitation, ont accueilli la retenue collinaire.

L'exploitation s'est mécanisée au fil des années, au travers d'achat de matériel d'occasion (Tracteur, pelles, minipelle, etc...). Ces derniers permettant de faciliter les tâches quotidiennes.

Avec le temps, une partie des parcelles en vergers a disparu. Elles ont laissé place à des parcelles d'ananas, puis elles ont été mises en prairies de fauche.

L'exploitation est composée de 5 parcelles cadastrales. La 199 et la 485 sont situées à l'entrée de la propriété. Derrière elles, se trouvent la 198, la 207 et la 502.

Aujourd'hui, au vu de mon parcours professionnel, nous souhaiterions orienter notre exploitation essentiellement vers le maraîchage. L'activité agro-touristique est ainsi apparue comme un complément indispensable aux fins de faire connaître nos produits, de les écouler et ainsi de diversifier et pérenniser notre activité agricole (Arboriculture, maraîchage, élevage).

III. Présentation des personnes,

Le foncier agricole a été acheté par mes parents M. Jean Marie BEGUE et Mme Magali BEGUE.

Ils ont eu deux enfants Marlene BEGUE épouse CHETTY âgée de 32 ans et, moi-même, Guillaume BEGUE âgé de 31 ans.

Pour ma part, je suis diplômé d'une licence en conseil et développement sur le secteur agricole. J'ai occupé les fonctions de conseiller agricole et responsable de filière hors sol dans plusieurs coopératives agricoles, puis chargé de filière fruit et légume pour le groupe Leclerc Réunion.

IV. La structuration juridique

Afin de structurer l'ensemble de notre projet de façon pérenne, deux sociétés seront créées.

1) Le GFA

Le Groupement de Foncier Agricole (GFA) aura pour mission de rassembler le foncier pour en faciliter la gestion présente et future.

Comme dans de trop nombreux cas, des propriétés à la Réunion et ailleurs, passent à l'état de friche pour des causes de mésentente entre les héritiers. Le GFA permettra donc de réunir les héritiers au sein d'une même structure et d'éviter ces difficultés.

Le GFA, percevra un loyer en contre partie de la mise à disposition de son foncier. Ainsi, l'ensemble des propriétaires percevront une compensation financière.

2) L'EARL

L'EARL (entreprise à responsabilité limitée) a pour but de permettre la mise en place des projets agricoles et agro-touristiques.

L'EARL sera composé de ma mère et de moi-même.

Au travers d'un bail emphytéotique, l'EARL pourra développer sereinement ses investissements sur l'ensemble du foncier.

En Mars 2016, mon père a été victime d'un AVC. Son état physique ne lui permet plus aujourd'hui d'envisager une réelle activité agricole.

Aussi, nous avons fait une demande de transfert de l'autorisation d'exploiter au nom de ma mère, qui a obtenu un avis favorable de la direction de l'alimentation de l'agriculture et de la forêt (DAAF).

V. Calendrier de mise en place prévisionnel

Année	PROJET IMPLANTE
2013	Mise en place 5000m ² de Palmiste
2017	Dépôt de permis de construire et demande de STECAL
2018	Etude juridique et mise en GFA de la totalité du foncier y compris la maison d'habitation. Le GFA sera composé de la totalité des membres de la famille : M Jean Marie BEGUE Mme Magali BEGUE Mme Chetty Marlène (fille BEGUE épouse Chetty) M Guillaume BEGUE
2019	Mise en place de L'EARL le Domaine de l'Aurore. Composé de Mme Magali BEGUE et M Guillaume BEGUE.
2019	Plantation de 0.5 ha en maraichage
2019	Plantation de la vanille sur les 5000m ² de palmiste déjà existant.
2019	Réhabilitation du bâtiment d'élevage existant.
2019	Mise en place de l'activité d'élevage d'ovins.
2019	Mise en place de l'activité d'élevage de bovins.
2020	Mise en place de la seconde retenue collinaire.
2020	Plantation PAPAM (plante aromatique et médicinale).
2020	Plantation de la vanille.
2020	Mise en place de 3000 m ² de serre.
2020	Achat de matériel pour mécanisation.
2021	Poursuite des cultures de plein air.
2022	Si autorisation pour activité agro-touristique accordée : STECAL Mise en place des premiers hébergements insolites
2022	Plantation de la vanille.
2024	Mise en place de 3000m ² de serre.
2024	Début de l'activité d'élevage avicole.
2024	Rachat des parts de Magali BEGUE
2025	Mise place d'un laboratoire de transformation F&L
2027	Mise en place de 5000m ² de serre.
2030	Mise en place de 5000m ² de serre.
2030	Départ en retraite de Magali BEGUE, Rachat du restant des parts par Guillaume BEGUE

**Ce calendrier est susceptible d'être modifié en fonction des autorisations accordées.*

VI. L'activité agricole

Après des années d'activité en élevage, seule activité mise en place durant plusieurs années, et riche d'expérience des contraintes rencontrées, nous souhaiterions désormais prendre une nouvelle voie, celle de la diversification des activités.

Dans une véritable prise en considération de l'environnement, l'ensemble du foncier sera travaillé sous le label Agriculture Biologique (AB).

Fort d'une dizaine d'année d'expérience dans le domaine du maraichage (ouvrier agricole, chef de culture, auditeur contrôleurs agro-alimentaire puis conseiller agricole en production végétale) et étant détenteur de diplôme agricole (BEP, BAC PRO, BTSA Production Horticole, Licence en Conseil et Développement), nous aimerions à présent dynamiser l'exploitation familiale au travers de divers ateliers de production dont notamment une activité maraîchère, qui sera le pilier économique de notre exploitation.

L'exploitation accueillera notamment les cultures suivantes, pour optimiser les surfaces et améliorer la rentabilité :

- Arboricole : Palmiste, Agrumes, Letchis,
- Vanille : en sous-bois,
- Elevage : qui sera répartie sur toute la surface aux files des rotations.

A cela, nous aimerions ajouter une activité d'hébergement agro-touristique qui s'inscrira en continuité de notre activité agricole. En effet, il nous semble primordial de faire connaître nos produits et d'aller au contact de notre clientèle, ou plus encore de lui faire découvrir notre environnement de travail, nos valeurs ainsi que la qualité des produits consommés. Il s'agit également d'organiser le circuit d'écoulement de nos produits au travers de cette activité (fruits et légumes proposés au travers des repas, vanille et autres productions qui seront proposer à la vente).

Nous trouverons, dans ce circuit court, une plus forte valeur ajoutée à la vente de nos produits. Nous souhaitons créer notre circuit d'écoulement de la fourche à la fourchette.

De plus, nous avons le souhait de trouver d'autres partenaires du secteur touristique à qui nous pourrions proposer la matière première (fruits et légumes) pour la confection de menus orientés sur le respect de l'environnement et de notre santé. Des partenaires commerciaux de proximité.

Occupation des sols :

La production végétale se développera sur une majeure partie du foncier, elle en occupera 23.38%.

Les zones difficiles d'accès étant occupées par les cultures de palmistes avec 3.77% (déjà implantés sur 5000m²), agrumes pour 7.54% et les letchis (déjà en place) avec 1.89% de la surface foncière.

La zone de protection naturelle qui est la plus importante de toute l'espace foncier, 36% des terres, sera à la fois occuper en prairie naturelle pour les ovins et les bovins, d'espace de mise en culture pour la vanille mais également et surtout pour la réimplantation de plante endémique de la Réunion pour une commercialisation en PAPAM (plante à parfum aromatique et médicinal).

Afin d'optimiser les surfaces d'occupation, l'ensemble des zones de culture, notamment Arboricole (Palmiste, Agrumes, Letchis) et Zone de protection, servirons à accueillir l'activité d'élevage (Ovins, Bovins, Avicole).

L'expérience de l'activité d'élevage est détenue par mes parents qui depuis ces 20 dernières années ont pratiqué une activité d'élevage en Caprins, Ovins et Bovins.

Répartition des surfaces :

CULTURE	Surface m ²	% surface total
HABITATION PRINCIPALE + AGRO-TOURISME + espace vert	908,74	0,34%
AGRO-TOURISME +espace vert	6000	2,26%
Batiment élevage	450	0,17%
Hangar agricole	400	0,15%
Retenue CD207	5000	1,89%
Retenue CD495	5000	1,89%
Palmiste	10000	3,77%
AGRUME	20000	7,54%
LETCHIS	5000	1,89%
MARAICHAGE serre	3000	1,13%
surface d'occupation des serres	4000	1,51%
MARAICHAGE plein champs	20000	7,54%
Prairies de fauche	30000	11,31%
ZONE PROTECTION NATUREL + Plante à parfum aromatique et médicinal (PAPAM)	50000	18,86%
SAU	159758,74	60,26%
Surface non exploitable (ravine, zone de fort dévers et chemin)		19,30%
TOTAL m ²	265136	100%

a. Le maraichage

Au fil des années et des différents métiers que j'ai pu exercer, il est né une véritable passion pour le secteur du maraichage et plus particulièrement le maraichage en agriculture biologique.

Bien que reconnue pour être difficilement praticable sous nos latitudes et bien plus encore sur la région EST, je dispose aujourd'hui des compétences techniques et agronomiques me permettant de faire aboutir ces différents projets.

Ainsi, l'activité maraîchère sera la principale activité de l'exploitation.

Intérêt commercial :

Les cultures mises en place ont avant tout pour vocation d'être servies sur les tables des hôtes de l'activité agro-touristique.

Toutefois en vue des volumes prévus, j'aurai le souhait de lier des partenariats commerciaux avec les autres structures touristiques à proximité. Et ainsi, proposer ensemble une activité exemplaire et soucieuse de notre environnement.

L'excédent sera dédié à la composition de panier en association avec d'autres producteurs déjà identifiés.



Surface :

L'activité de maraichage se développera sur une surface de 2.2 Ha, soit 12 % de la surface totale.

Elle sera composée de 3000m² de serre implantée sur une parcelle de 7000m², qui ainsi permettra d'optimiser son intégration dans le paysage, puis environ 2.5 Ha en plein air.

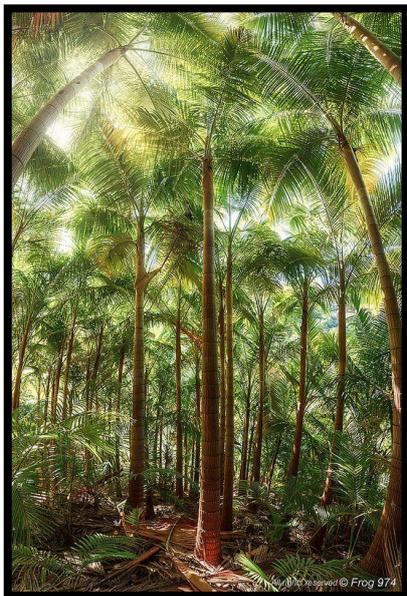
A terme nous souhaiterions atteindre surface totale en serre de 2ha.

Au vu du coût des investissements, nous nous accorderons une période de 5 à 8 ans pour atteindre ces objectifs, ce qui devrait représenter environ 300 tonnes de production annuelle.

Les surfaces restantes me permettent ainsi de faire des rotations, et d'accueillir l'activité d'élevage.



b. Les palmistes



Le palmiste Rouge est un Arécacées endémique de la Réunion. Très présent dans les hauts de l'île à l'état naturel, il a failli disparaître en raison de la consommation de son chou au travers de salade ou de plat cuisiné.

Sur l'exploitation, il sera majoritairement mis en place sur les parcelles les plus difficiles d'accès.

D'un point de vue agronomique, il permettra d'offrir un couvert végétal sur des terres difficilement cultivable. Ce couvert permettra une diminution de l'érosion, mais également de limiter l'implantation d'espèces envahissantes. De plus, il offrira le couvert végétal idéal pour la culture de la vanille.



Intérêt commercial :

Très prisé par les créoles, il est aussi signe d'exotisme pour les touristes de passage sur l'île. Préparé devant le consommateur, il apporte de l'animation à certains restaurants.

Il est également recherché sur le marché de la transformation.

Mais il sera avant tout proposé aux clients des chambres d'hôtes de l'exploitation ainsi que pour répondre aux besoins d'un partenaire commercial identifié pour la restauration de luxe parisienne.

Surface :

Les palmistes mis en place occuperont environ 1 ha du foncier, sur les espaces les plus pentus, soit 3.77 % de la surface total.

Une première surface de 5000 m² à déjà été mise en place en 2013. Une partie partira pour la vente, la seconde restera pour offrir un tuteur aux boutures de vanille.

c. Les agrumes

Les agrumes étaient autrefois très présents sur le village de Cambourg. Ils occupaient les parcelles les plus pierreuses, et donc les plus difficiles à travailler.



Au fil des années, ils ont laissé leur place à la canne à sucre, qui a su proposer une rentabilité plus importante, mais surtout de nouvelles variétés pour les sols de cette partie de l'île.

Les vergers sont donc devenus rares au fil des années et ont laissé leur place aux produits de l'exportation sur le marché local.

Intérêt commercial :

L'actuelle prise de conscience du consommateur, incite à donner une seconde vie à ces cultures.

En ce sens, les récoltes seront exclusivement consommées au travers de l'activité agro-touristique.

De plus, au-delà de leurs fruits, les agrumes apporteront une agréable note fleurie à offrir aux visiteurs. Le parfum réputé des agrumes offre un cadre agréable et apaisant aux amateurs de la procrastination ou aux simples passionnés du calme.



Le verger d'agrumes permettra aussi de proposer d'agréable jus frais au menu des chambres d'hôtes.

Surface :

A minima les cultures d'agrumes (citron, Combava, Orange) occuperont une surface d'environ 2ha qui sera mise en plantation dès 2020, soit 7.54 % de la surface totale.

d. Préservations de l'espace naturel

Très peu défrichée depuis l'installation de mes parents, cette zone offre un réservoir de plante endémique et indigène de notre île. Depuis de nombreuses années, il s'agit d'une zone d'entrée pour les gardes forestiers et autres personnes des services œuvrant pour la protection de la faune et de la flore locale à qui nous offrons le passage pour faciliter leur travail.

Etant depuis tout jeune un grand curieux des plantes, il m'est arrivé à plusieurs reprises d'accompagner les gardes de l'ONF lors d'inspections.



C'est pourquoi, aujourd'hui, je ne souhaite pas aller vers un défrichage respectueux de cette zone.

Je souhaite au fils du temps réimplanter cette zone des espèces rares et en voie de disparitions telles que le bois de fer. Mais également mettre en place des plantes et arbustes aux vertus médicinales.

Intérêt commercial :



Comme indiqué précédemment, l'exploitation a toujours eu de fortes valeurs environnementales. C'est ainsi qu'une grande partie du foncier, la plus difficile d'accès a très peu été touchée. Ces parcelles ont offert des prairies naturelles, un sous-bois où les bêtes pouvaient se reposer.

Aujourd'hui, ces parcelles vont très peu changer d'usage. En plus d'offrir des espaces aux bêtes de l'élevage, elles pourront permettre aux touristes de passage dans les écolodge, d'aller

se balader paisiblement et de découvrir au travers de petit guide, la faune et la flore typique de l'est et de l'île.

Sur les zones basses, nous souhaitons simplement mettre en place des plantes dites PAPAM (plante aromatique et médicinales), qui seront uniquement des arbustes typiques de la zone aux vertus médicinales.

Le plus grand intérêt de cette zone est de conserver un réservoir écologique indispensable pour l'équilibre de la faune notamment celle susceptible d'être considérée comme les prédateurs des nuisibles des cultures.

Ainsi, nous disposerons d'un réservoir naturel pour la lutte biologique de nos cultures.

Surface :

La zone de protection naturelle est la plus importante de l'exploitation ainsi que la plus pluvieuse.

Elle occupe une surface de 10ha et dispose d'une retenue collinaire de 1000 mètres cubes, soit 9.44% de la surface total.

Afin d'accueillir l'ensemble des projets, nous souhaiterions y ajouter une seconde retenue collinaire de 5000 mètres cubes.

e. L'élevage



L'élevage apporte son équilibre à l'agriculture. Un apport naturel d'éléments nutritifs au sol.

Présent depuis les débuts sur l'exploitation, l'élevage reprendra progressivement une place importante au fil du temps.



Il commencera par les ovins et bovins, qui sont de véritables tondeuses écologiques. Ils entretiennent les espaces enherbés de diverses parcelles arboricoles (palmistes, agrumes et papayes), qui ainsi éliminent l'utilisation des herbicides.

A l'horizon de 2024, l'exploitation souhaite développer des ateliers avicoles de plein air qui seront répartis sur l'ensemble des parcelles arboricoles.

Les années passées, auront permis aux arbres de prendre leur place et d'apporter des revenus permettant d'aller vers de nouveaux projets comme celui-ci. De plus, la maturité des arbres offrira un couvert ombragé aux animaux, sans risque de nuire à la culture.

Ces larges parcelles offriront de grands espaces pour le bien-être des animaux, mais aussi pour le plaisir des consommateurs.

Intérêt commercial :

A terme, ces ateliers d'élevage auront pour but de compléter la diversité des activités de l'exploitation tant économique qu'agronomique.

L'apport de matière organique (fumiers) est indispensable pour la bonne réussite des cultures. En ayant une activité d'élevage sur l'exploitation, nous serons autonomes sur ce volet. Ainsi, cela entraînera une diminution des charges de l'exploitation en intrant.

En nous faisant accompagner d'une personne formée et compétente dans le domaine, nous envisageons de proposer les volailles et autres viandes issue de l'exploitation aux tables des chambres d'hôtes.

Les animaux seront également proposés à la vente sur pattes.

Surface :

Cet atelier ne disposera pas d'une surface dédiée, seul 1 % de la surface lui est accordé pour une prairie de fauche. L'activité d'élevage aura pour vocation de venir s'implanter dans des rotations sur les cultures existantes.

Nombre de bêtes :

Ovins : 20 têtes

Bovins : 10 têtes

Avicole : 4 lots de 500 poulets par an.

VII. L'activité agro-touristique

L'entreprise a fait le choix pour son bon fonctionnement, de réfléchir à un plan d'action allant au-delà des 4 années exigées sur un dossier de demande de financement.

Nous souhaitons visualiser ses investissements sur 10 à 15 ans. Cette vision à long terme permet de définir des stratégies de production et d'inscrire une chronologie logique et réfléchie.

C'est ainsi que les cultures les plus longues à se mettre en place (l'ensemble de l'arboriculture) sont implantées dès le départ. Elles posent les bases pour accueillir l'activité l'élevage. Puis le maraichage vient rapidement prendre sa place dans la boucle.

Et ainsi, la diversification s'installe de façon pérenne sur l'exploitation.

L'activité agro-touristique est naturellement venue se poser pour cette entreprise dont nous souhaitons diversifier les revenus. Ainsi, l'activité agro-touristique apportera à la fois un complément de revenu mais surtout le circuit d'écoulement de nos produits.

Comme toutes les cultures, l'activité agro-touristique s'inscrit dans un fonctionnement global :

- Il s'intègre au projet en offrant un circuit d'écoulement direct à plus haute valeur ajoutée,
- Il s'intègre dans l'espace. Il occupe des surfaces difficilement cultivables.

Ainsi, nous optimisons notre rentabilité au mètre carré.

Ce secteur géographique, qu'est l'est, offre peu d'hébergement à toutes personnes souhaitant se balader dans ces paysages luxuriants, prisés des amoureux des espaces naturels, de personnes en quête de calme pour oublier le bruit de la ville.

L'entreprise souhaite offrir un cadre privilégié dans la continuité de son activité agricole.

Une véritable FERME AUBERGE.

[Le concept :](#)

Une activité agricole se doit de faire vivre l'agriculteur, mais il est aujourd'hui difficile de se dire que l'on vit sereinement de sa simple activité agricole.

Le climat : les pluies, les cyclones, des éléments tellement aléatoires, qu'ils peuvent remettre en question plusieurs années de travail.

L'activité agro-touristique a, en outre, pour objectif de compléter et de renforcer les revenus de l'entreprise.

Plus encore, nous avons souhaité pour cette activité, offrir aux visiteurs une proximité avec notre environnement et nos valeurs. L'activité agro-touristique dans le cadre de notre projet devient un élément indispensable de notre exploitation.

S'il a le désir de prendre une paire de bottes et de venir se joindre à nous dans les cultures et découvrir notre mode de vie, apprendre le concept d'agro-écologie, il n'en sera que bienvenu.

Le visiteur est l'interlocuteur pour la communication de notre agriculture, de nos productions.

Le visiteur, s'il le souhaite, pourra se balader sur l'ensemble du foncier. Il pourra découvrir un parcours botanique et historique de l'agricole réunionnaise (qui sera mis en place au fil du temps). Une balade dans le temps implanté délicatement au sein de l'exploitation, allant de l'île Bourbon à aujourd'hui. La culture de thé, de café, la canne, à l'agriculture moderne.

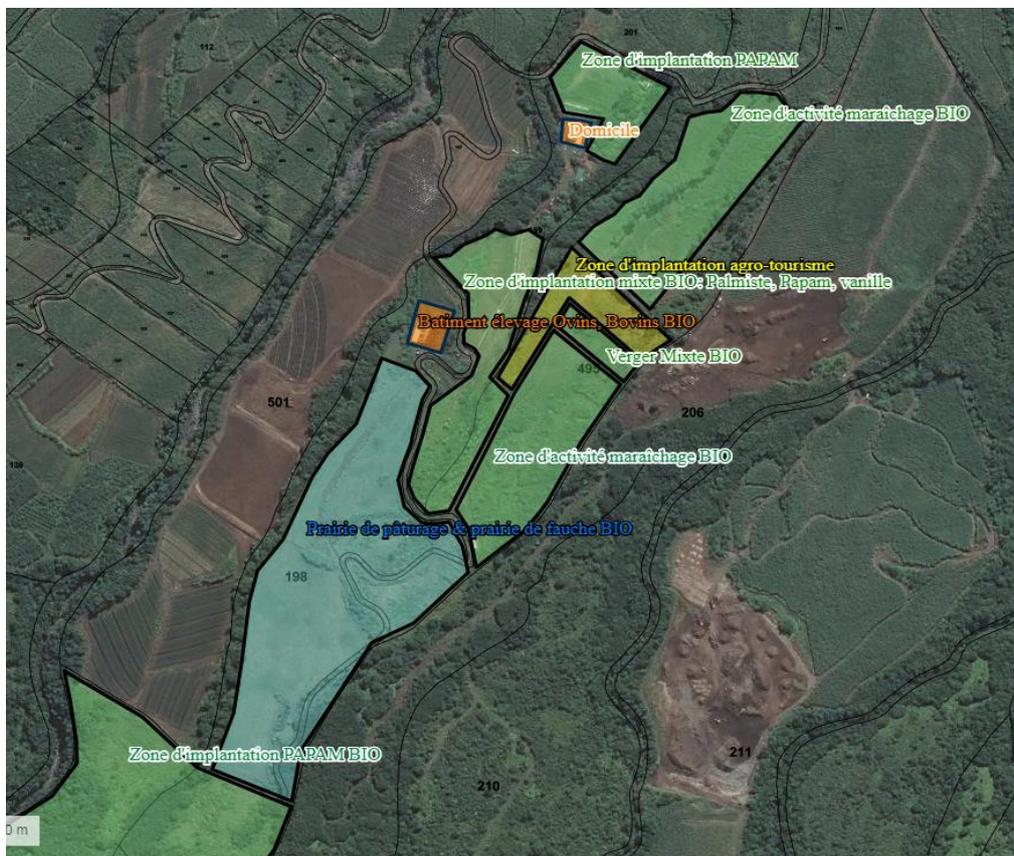
Puis il pourra terminer son parcours par la découverte d'une forêt typique de l'est, où l'on trouve des plantes endémiques et indigènes de La Réunion.

Pour cela, nous souhaitons être accompagné de professionnels dans ce domaine à qui nous confions la mission de transmettre ces découvertes.

Nous souhaitons ainsi allier agricole, Agro-tourisme, écologie et histoire.

Nous souhaitons proposer divers hébergements qui s'inscrivent dans un contexte écologique et respectueux de l'environnement. L'ensemble du foncier est certifié AB depuis Décembre 2018.

La parcelle CD 495 accueille l'espace agro-touristique : Hébergements insolites sur 6000 m², **2 % du foncier.**



Cette plus grande parcelle de 6000 m² se situe à proximité de la zone dédiée au maraîchage. L'activité agro-touristique sera installée sur seulement 2,3% de la surface totale de l'exploitation.

Ainsi configurée, l'espace dédié à l'agro-tourisme assure une emprise maximale pour l'activité agricole.

Pour cela, l'accueil du public se fera au travers d'un local commun (environ 100m²) qui permettra l'accueil du public, un espace de repas, un espace de détente, mais également un point de vente pour les productions issues de l'exploitation.

a. Hébergement Insolites « TROGLODITES »

Nous souhaitons proposer une dizaine d'écologes. Nous nous engageons à les faire disparaître du paysage., le visiteur ne pouvant le voir que lorsqu'il arrivera à proximité immédiate.

Nous souhaitons installer ces ecolodges sur le haut d'une butte qui offrira une magnifique vue sur Sainte-Anne et Saint-Benoit.

« Mon plaisir personnel, est de me poser sur les plus hautes parcelles du foncier, et de profiter du panorama. Il est donc inconcevable pour moi, d'avoir une construction qui viendrait polluer cette vue que m'offre les cotes de l'est ».

La surface dont nous disposons (26,51ha), nous permet d'introduire ces ecolodges, sans que ces derniers ne viennent gêner notre activité agricole. **Cette activité occupera moins de 3% de la surface totale de l'exploitation.** Nous souhaitons que ces ecolodges s'intègrent parfaitement à notre espace agricole.

S'agissant d'une ancienne exploitation qui vivait de l'élevage, nous disposons de grande et ancienne parcelles de prairie, qui nous permettent de réfléchir à l'implantation agricole avec beaucoup de liberté.

Je souhaite pour cela proposer des structures d'inspiration troglodite.



Ainsi, les visiteurs des l'écologes pourront venir se balader en toute liberté et/ou découvrir un parcours historique et botanique de l'agriculture réunionnaise, mais aussi de sa faune et sa flore.

Les ecolodges devront se fondre dans le paysage et ainsi offrir une totale discrétion.

L'idée n'est donc pas d'opposer le tourisme à l'agricole, mais de les faire se contoyer sans aucune gêne.

Nous souhaiterions inscrire ces ecolodges dans une autonomie énergétique, comprenant un système de collecte des eaux usées répondant aux meilleurs critères environnementaux.

Ils proposeront des volumes entre 26 et 50m², une salle d'eau indépendante, et un espace extérieur couvert.

Dans le même esprit, un espace commun sera mis en place pour proposer les repas et offrir un espace de détente spatieux. Les repas pourront être proposés, soit dans l'espace commun, soit dans leur lodge.



C'est ainsi que les écolodges devront être dans la continuité du lieu d'habitation. Ils devront s'inscrire dans un cadre écologique afin d'amenuiser son impact sur l'environnement :

- ✓ Une autonomie énergétique : bien que pluvieuse, l'Est dispose de belles journées ensoleillées, pouvant lui offrir de quoi s'approvisionner, en grande partie par l'énergie solaire, d'eau chaude et d'électricité.
- ✓ Nous avons également le souhait d'aller vers une démarche encore plus écologique allant jusqu'au choix des produits ménagers et le traitement écologique de nos eaux usées.

VIII. Alimentation en eau / traitement des eaux usées :

a. Alimentation en eau

Depuis l'installation de mes parents sur ces terres, beaucoup de chemin a été parcouru. Toutefois, nous n'avons jamais pu être raccordé au réseau d'eau potable.

En cela nous avons dû trouver des solutions alternatives : la retenue collinaire.

Cette dernière, et ce depuis son implantation, n'a pas que servi à alimenter en eau l'activité d'élevage. Elle a également servi à alimenter en eau la maison de mes parents pour les tâches quotidiennes.

L'eau potable pour la consommation étant achetée.

Dans le cadre du projet agro-touristique, nous souhaitons mettre en place un système de potabilisation de l'eau, afin de garantir une distribution de l'eau en toute sécurité répondant aux exigences de qualité fixées par code de la santé publique.

Dans sa globalité, la consommation est estimée à 12 m³, pour une consommation de 230 litres par personnes (sources : INSES). (ces données seront amenées à évoluer au fil de l'avancement et des études réalisées.)

Pour cela, j'ai constaté une entreprise **LMS WORLD WATER TREATMENT**.

Cette entreprise dispose d'une renommée dans le domaine et propose différents systèmes de filtration.

A ce jour, une étude est en cours pour évaluer la solution la plus adaptée. Il semblerait que l'ultrafiltration serait celle retenue.

Suite à cette étude, les services seront consultés pour apporter leur validation et garantir le respect aux prescriptions réglementaires.

Ci-dessous les différents systèmes existants.

Tableau d'analyse des possibilités :

	Situation type	Avantages	Effet rémanent	Inconvénients
Chloration	Urgence, réseau de distribution, stockage	Simple, économique.	Oui	Goût chloré de l'eau. Dangersité de certains dérivés chlorés. Efficacité dépendant du pH de l'eau. Stockage et transport du chlore réglementés.
UV	Eaux claires circulant dans des réseaux courts et bien entretenus (alimentation en eau potable publique ou particulière, hôpitaux, écoles...)	Système économique et performant. Pas de stockage de produits chimiques. Pas de dérivés ni de résidus dans l'eau.	non	Bactéries inactivées, mais pas éliminées. Consommation immédiate de l'eau (pas de stockage possible). Les particules présentes dans l'eau peuvent stopper les rayons UV et compromettre l'efficacité du traitement.
Ozonisation	Eau domestique, sanitaire et industrielle	Pas de dérivé dans l'eau. Production de l'ozone sur place (à partir de l'oxygène).	non	Investissement de départ important. Système complexe et consommant beaucoup d'énergie.
Ultrafiltration	Eau domestique, sanitaire et industrielle	1 seule étape de traitement. Technique mécanique, sûre, simple et propre. Ne nécessite pas de produits chimiques.	non	Maintenance par un professionnel.
Osiose inverse	Eau domestique, sanitaire et industrielle	1 seule étape de traitement. Technique mécanique, sûre, simple et propre. Ne nécessite pas de produits chimiques.	non	Maintenance par un professionnel. Technique gourmande en énergie.

b. Traitement des eaux usées

Voir document Etude de cadrage pour l'écologie

IX. L'impact économique

L'activité agricole, même lorsqu'elle est mécanisée, reste demandeuse de main d'œuvre.

Dans les débuts, nous estimons à 2 mi-temps nécessaires pour le bon déroulement de l'activité.

Dès le début de la mise en place des activités de maraichage sous serre, il faudra ajouter 1 emploi temps plein. La seconde activité, quant à elle demandera entre 3 et 4 emplois mi-temps.

A cela, il faudra encore ajouter des périodes de travail saisonnières comme pour la fécondation des fleurs de vanille, ou d'autres cultures maraichères.

Aux termes de l'année 2025, nous estimons créer 5 emplois à temps plein, 4 emplois à mi-temps ainsi qu'une dizaine d'emplois saisonniers.

A l'horizon 2030, une dizaine d'emploi à temps plein devront être créé pour l'activité agricole, 4 emploi à temps plein pour l'activité agro-touristique et toujours une dizaine d'emplois saisonniers.

L'ensemble de ces besoins estimés permettront de dégager environ 14 emplois supplémentaires pour la commune de Saint Benoit.

De plus, l'activité d'hébergement agro-touristique contribuera à faire découvrir la ville et ses hauts, et peut-être inciter l'émergence de nouveaux projets dynamiques et porteurs d'emplois.

Conclusion

Nous souhaitons une agriculture et une activité agro-touristique qui se côtoient, sans se nuire.

Un agro-tourisme vert et discret, au sein duquel je partagerai ces endroits qui ont fait mes moments d'émerveillement.

Nous souhaitons que notre activité agro-touristique soit le principal circuit d'écoulement de nos productions. Une solution durable et rentable pour notre activité agricole.

Je souhaite qu'elle contribue à l'image positive de l'Est et de la dynamique de ma génération.

Nous souhaitons que ces activités soient créatrices d'emplois et incitatrice à l'émergence de multiples autres projets.

Mais nous souhaitons avant tout nous engager dans une démarche dynamique et responsable.

Magali et Guillaume BEGUE

PRÉFET DE LA RÉUNION

Direction de l'alimentation,
de l'agriculture et de la forêt

Service économie agricole
et filières

Dossier suivi par : V. FLORE
Tél. : 02 62 33 36 16

Courriel : veronique.flore@agriculture.gouv.fr

A

Monsieur BEGUE Guillaume
175 chemin Piton
Belle Rive
97437 SAINTE ANNE

12 MARS 2019

Saint-Pierre, le

BORDEREAU D'ENVOI

Désignation des documents	Nombre	Observations
<p>Objet : Agrément du P.P.P. N° 974A190397</p> <p>de :</p> <p>BEGUE Guillaume</p> <ul style="list-style-type: none">- l'agrément signé de votre Plan de Professionnalisation Personnalisé- 1 copie du tableau des préconisations	<p>2</p>	<p>Pour attribution.</p>

Pour le directeur de l'alimentation,
de l'agriculture et de la forêt
Chef du pôle installation,
contrôles des structures, de l'agriculture et de la forêt,


Taos GENTIL

SEAF/PPP/Agrm/35-19

P.J. : 2



Agrément du Plan de Professionnalisation Personnalisé

En application de l'arrêté du 09 janvier 2009 relatif aux modalités de mise en œuvre du plan de professionnalisation personnalisé prévu par les articles D 343-4 et D 343-21 du code rural et de la pêche maritime

❶ Présentation du PPP :

Je, soussigné(e), **Monsieur Joé SIVA**, représentant le Centre d'Elaboration des Plans de Professionnalisation Personnalisés de la Chambre d'Agriculture de la Réunion,

labellisé par la DDAF/-SEA sous le N° 1543 en date du 6 juillet 2010,

certifie que le document joint en annexe de la présente demande d'agrément restitue dans sa globalité le Plan de Professionnalisation Personnalisé que les conseillers ont établi pour

Monsieur BEGUE Guillaume

candidat(e) qui sollicitera, après obtention de la capacité professionnelle, les aides à l'installation en agriculture prévues par l'article D 343-3 du code rural et de la pêche maritime.

Date : 29/01/2019

Signature du représentant du CEPPP :



② Agrément préfectoral :

Je soussigné (e)

représentant du Préfet du département de la Réunion

..... TAOS GENTIL

décide de prononcer :

L'agrément du PPP de M., Mme, Melle..... BEGUE Guillaume

En date du 06 Mars 2019, sous le n° :

974A190397

En vue de son installation prévue avant le

.....

La révision du PPP de M., Mme, Melle

.....

Pour le motif suivant :

.....
.....
.....

Date : 06 MARS 2019

signature :



Pour le directeur de l'alimentation,
de l'agriculture et de la forêt
Chef du pôle installation,
contrôles des structures, emplois

T. Gentil

TAOS GENTIL

Plan de Professionnalisation Personnalisée de :

NOM/Prénom : BEGUE Guillemette
 Adresse postale : 175 Chemin Litor Belle rive
97437 Ste Anne
 Tél : 0698 733038
 Diplômes : B.T.S.A Horti

Né(e) le : 08/08/1986
 Adresse siège de l'exploitation : 175 Chemin Litor Belle rive
97437 Ste Anne
 Situation familiale : marier
 Si conjoint : exploitant oui non

Expériences professionnelles et stages : Aide familiale 5 mois au sein saisonnier 5 mois, subside accord 1 an, section 5.5
 Profession actuelle : elle n'en a pas et en fait

Le tableau ci-dessous permet de mettre en correspondance les éléments de compétences devant être approfondis avec des préconisations. L'ensemble de ces préconisations constitue le plan de professionnalisation personnalisé. Chacune des préconisations doit être suffisamment précise pour permettre une mise en œuvre du PPP dès agrément par le préfet. La signature du candidat atteste qu'il a bien pris connaissance des éléments du plan proposé.

Identification des capacités/compétences à développer et à approfondir	Préconisations correspondantes (formation, expérience complémentaire...):	Calendrier prévisionnel indicatif (préciser si avant ou après installation)
Devenir acteur de son projet et se donner les moyens de le réaliser	Stage collectif obligatoire de 21 heures / Chambre d'Agriculture	Avant installation
Permettre au candidat à la création d'entreprise d'approfondir et mieux construire son projet. <u>acquiescer ses compétences en agriculture</u>	Stage «Je construis mon projet pour devenir agriculteur» <u>Formation en agriculture et une étude de 35 H</u>	Avant installation <u>Après Installation</u>

Observations :

Ce plan a été établi au vu du projet d'installation du candidat et au regard de ses compétences déjà acquises en formation et/ou par son expérience professionnelle antérieure.

Noms/Prénoms et signature des conseillers : Fournier Bernard Conseiller agricole
Fournier
APPAROUILLE Eric



MAJ : 28/01/2016

CGSS de La Réunion Département Agricole

SERVICE DES NON SALARIES AGRICOLES

100001

Votre interlocuteur : Laika Motala

Téléphone : 0262403325

Réf. du destinataire : 2 62 06 84 129 110

Dossier : 83877884300014 (NSAA)

BEGUE MAGALI

Objet : Notification d'assujettissement

MME BEGUE MAGALI

175 CHEM PITON

97437 STE ANNE

Saint-Denis, le 08 juin 2018

Madame,

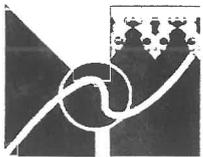
Nous vous informons de votre assujettissement au régime des Non Saliariés Agricoles avec effet du 13/02/2018 en qualité de chef d'exploitation à titre principal.

Le matricule attribué à votre entreprise agricole est : EN96001800138

Nous vous informons qu'il est important de signaler ce numéro ou votre numéro SIREN lors de toute prise de contact avec nos services.

Veuillez agréer, Madame, l'assurance de notre considération distinguée.





Saint-Denis, le 08 Juin 2018

Vos références à rappeler

Réf : 83877884300014
MME BEGUE MAGALI
96 410
NSAA
LMOT U42

100001

MME BEGUE MAGALI
175 CHEM PITON
97437 STE ANNE

RELEVÉ D'EXPLOITATION

situation cadastrale au : 13/02/2018

DESIGNATION CADASTRALE DES TERRES											CARACT. MSA			LIEU-DIT / NOM DU PROPRIETAIRE				
COMPTES PROPRIETAIRES			IDENTIFICATION DES PARCELLES							SUPERFICIE		R.C REEL	Faire Valoir (2)		Culture Spécialisée (4)	Non Taxée (3)		
DEPT	COM	L NUMERO	PREFIXE (1)	SECTION	NUMERO PLAN	BTQ	Sub.Fisc	CLASSE	Groupes Culture	ANT	CULT CAD	Ha					A Ca	EurosCts
												13.7500			PRAIRIES NATURELLES			

RENVOIS (1) O = Compte éclaté pour pluri-exploitation (2) M = Métaire D = Faire valoir direct F = Fermier ou occupant (3) 1 = Parcelle non taxée 2 = Compte partiellement non taxé

La loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'applique aux réponses faites à ce formulaire. Elle garantit un droit d'accès et de rectification pour les données vous concernant auprès de votre Mutualité Sociale Agricole.

SERVICE DES NON SALARIES AGRICOLES
Cotisations des Non Saliés

Votre interlocuteur : Laika Motala

Téléphone : 0262403325

Dossier : 2 62 06 84 129 110 (NSAA)

BEGUE MAGALI

ATTESTATION

Je soussigné, Directeur de la Caisse Générale de Sécurité Sociale de la Réunion,
certifie que :

Madame BEGUE MAGALI
domiciliée : 175 CHEM PITON
97437 STE ANNE.

est inscrite auprès de mon organisme en qualité de chef d'exploitation

- depuis le 13/02/2018
- sous le numéro : 2620684129110
- numéro d'entreprise :
- numéro SIREN : 838778843

Son activité principale est l'activité agricole

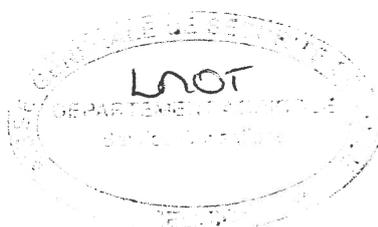
L'intéressée est en situation régulière au regard du paiement des cotisations sociales .

Important : Si l'exploitant, dès réception de la présente attestation, ne formule aucune observation, il ne pourra remettre en cause ultérieurement, les éléments y figurant.

Attestation délivrée pour servir et valoir ce que de droit.

A Saint-Denis, le 08/06/2018.

P/Le Directeur
La Direction.



PRÉFET DE LA RÉUNION

Direction de l'alimentation,
de l'agriculture et de la forêt
Antenne sud

Madame ROUFFET ép. BEGUE Magali
175 CD 3 Piton Belrive - Cambourg
97437 SAINTE ANNE

Service économie agricole et filières

Objet : **Demande préalable d'autorisation d'exploiter**
DECISION N° 2017-AE-827 accordant
autorisation d'exploiter

Saint-Pierre, le 13 février 2018

Dossier suivi par : Marie-Thérèse VELTRI

Tél. : 02 62 33 36 13
Fax : 02 62 33 36 06
Courriel : marie-therese.veltri@agriculture.gouv.fr

Madame,

Suite à votre demande préalable d'autorisation préalable d'exploiter, je vous informe qu'après examen de votre situation, la décision suivante a été prise : **favorable**.

Je vous transmets ci-joint la décision préfectorale n°2017-AE-827 vous accordant l'autorisation d'exploiter sous réserve du respect de la réglementation relative aux droits du sol (le Code de l'Urbanisme et le Code Forestier notamment).

Je vous invite à conserver précieusement le document ci-joint, il peut vous être réclamé dans le suivi de vos activités à tout moment.

Je vous prie de croire, Madame, en l'expression de mes salutations distinguées.



Pour le Directeur de l'Alimentation,
de l'Agriculture et de la Forêt,
Le Chef de Pôle Installation, Contrôle des Structures, Emploi

Sébastien LESAGE

PRÉFET DE LA RÉUNION

Direction de l'alimentation,
de l'agriculture et de la forêt
Antenne sud
1 chemin de l'Irat
97410 Saint Pierre
Service Economie Agricole et Filières

DECISION N° 2017-AE-827
Accordant autorisation d'exploiter

LE PREFET DE LA REUNION
CHEVALIER DE LA LEGION D'HONNEUR
CHEVALIER DE L'ORDRE NATIONAL DU MERITE

Vu la loi du 19 mars 1946 érigeant en Départements la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique et la Réunion, ainsi que les textes qui l'ont complétée ou modifiée,
Vu la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt n°2014-1170 du 13 octobre 2014,
Vu la loi de programmation relative à l'égalité réelle outre-mer et portant autres dispositions en matière sociale et économique du 28 février 2017,
Vu le décret 2015-713 du 22 juin 2015,
Vu le Code Rural et de la Pêche Maritime, notamment l'article L312-1 relatif au Schéma Directeur Régional des Exploitations Agricoles, les articles R 312-1 et suivants, les articles L 331-1 et suivants, les articles R 331-1 et suivants, l'article D371-7 du même code,
Vu le décret du 29 juin 2017 portant nomination de Amaury de SAINT QUENTIN, Préfet de la Région Réunion, Préfet de La Réunion,
Vu l'arrêté ministériel du 20 juillet 2015 fixant les modalités de calcul des équivalences par type de production, région naturelle ou territoire pour l'établissement du schéma directeur régional des exploitations agricoles,
Vu l'arrêté préfectoral n° 999 SG/DAAF du 03/05/2017 établissant le schéma directeur régional des exploitations agricoles de La Réunion,
Vu l'arrêté préfectoral n°800 du 24 avril 2017 portant désignation des membres de la section spécialisée du Comité d'Orientation Stratégique et de Développement Agricole (COSDA) de La Réunion,
Vu l'arrêté préfectoral n° 1471 du 10 juillet 2017 portant délégation de signature,
Vu la décision de subdélégation de signature en date du 04 septembre 2017,
Vu l'avis rendu par le Comité d'Orientation Stratégique et de Développement Agricole (COSDA) en date du 13 février 2018

Considérant que le candidat a présenté un dossier répondant aux critères fixés par la réglementation notamment du fait de :

- l'attestation d'une capacité professionnelle répondant aux prescriptions prévues

DECIDE

ARTICLE 1 L'autorisation d'exploiter est **accordée** à Madame ROUFFET ép. BEGUE Magali
Demeurant 175 CD 3 Piton Belrive - Cambourg 97437 SAINTE ANNE

pour un terrain d'une superficie de 26,5136 ha
Références cadastrales 10CD0198 ; 10CD0199 ; 10CD0207 ; 10CD0495 ; 10CD0502 sur la commune de SAINT BENOIT

ARTICLE 2 - La présente autorisation sera périmée si le fonds n'a pas été mis en culture dans les limites prévues à l'article L 331-4 et suivants du Code Rural et de la Pêche Maritime.

ARTICLE 3 - Le terrain sera exploité sous réserve du respect de la réglementation relative aux droits du sol (le Code de l'Urbanisme et le Code Forestier notamment).

ARTICLE 4 - Monsieur le secrétaire général de la préfecture et monsieur le directeur de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt, sont chargés, chacun pour ce qui le concerne de l'exécution de la présente décision.

Saint-Pierre. le 13 février 2018

Pour le préfet et par délégation,
Le Chef du Pôle Installation,
Contrôle des Structures et Emploi



Sébastien LESAGE

Cette décision peut être contestée dans les deux mois qui suivent sa notification si vous estimez qu'il a été fait une application incorrecte de la réglementation en vigueur, en précisant le point sur lequel porte votre contestation :

- par recours gracieux auprès de l'auteur de la décision ou hiérarchique adressé au Ministre de l'agriculture, de l'agroalimentaire et de la forêt. L'absence de réponse dans un délai de deux mois fait naître une décision implicite de rejet qui peut elle-même être déférée au tribunal administratif dans les deux mois suivants.
- par recours contentieux devant le tribunal administratif de Saint-Denis, Avenue de la Victoire - 97400 Saint-Denis.



S'installer
en agriculture

POINT ACCUEIL INSTALLATION
LA RÉUNION

ACCUSE DE RECEPTION DU DOCUMENT D'AUTODIAGNOSTIC DU PRE-PROJET DU CANDIDAT A L'INSTALLATION

Département de la Réunion

Point Accueil Installation : **Chambre d'Agriculture**

Site d'accueil : Saint Denis

Conseiller PAI : **Mathieu MERALIKAN**

Le conseiller Point Accueil Installation accuse réception du document d'autodiagnostic suivant :

Nom : BEGUE

Prénom : Guillaume

Adresse : 175 chemin Piton, Belle rive, 97 437 Sainte Anne

Date de réception:

le 15/10/18

Le document d'autodiagnostic sera transmis au CEPPP et aux conseillers PFP chargés d'élaborer le Plan de Professionnalisation Personnalisé du candidat à l'installation.

Pièce(s) annexée(s) : Néant

Signature du Conseiller Point Accueil Installation




COMPTE-RENDU PERSONNALISE / RENDEZ-VOUS PAI

N° ID	18-974-158
NOM :	BEGUE
Prénom :	GUILLAUME
Adresse :	175 Chemin Piton
Adresse 2 :	Belle Rive
Code postal :	97437
Ville	SAINTE ANNE
Tél. :	0692 73 30 92
Mail :	guillaume.begue@hotmail.fr
Lieu de naissance :	Saint Denis (974)
Date de naissance :	08/08/86

DATE DE RENDEZ-VOUS :	15/10/18
POINTS ABORDES / PRESCRIPTIONS / RECOMMANDATIONS	<p>Après réception de l'AD : Convocation par téléphone à l'entretien PPP sur la CA de Saint Benoit ou CFPPA St Benoit. Date et heure communiquées par téléphone par le secrétariat.</p> <p>Référent CEPPP coordonnateur : <u>M^s ALAGUIRY</u></p> <p>Tél : 0262 94 25 94 / jerome.alaguiry@reunion.chambagri.fr</p> <p>SCO : 102 € / autres stages financement fond formation VIVEA.</p>
DOCUMENTS REMIS :	<ul style="list-style-type: none"> - Accusé de réception de l'autodiagnostic de pré-projet. - Copie de l'autodiagnostic de pré-projet
Signature du bénéficiaire :	

DOCUMENT D'AUTODIAGNOSTIC SUR LE PRE-PROJET DU CANDIDAT

*Ce document est destiné à vous présenter et à organiser votre réflexion autour de votre projet d'installation.
Si vous poursuivez la démarche d'installation, ce document sera transmis à l'organisme qui réalisera l'analyse de compétences nécessaire à l'établissement du plan de professionnalisation qui vous permettra d'obtenir la capacité professionnelle agricole pour votre demande d'aides au démarrage de l'installation.*

Ce document comporte quatre parties que vous devez renseigner avant de retourner l'ensemble au Point Accueil Installation :

- *État civil et parcours,*
- *Motivations pour le projet,*
- *Présentation du pré-projet,*
- *Auto-positionnement.*

Les informations contenues dans ce document seront transmises au Centre d'Élaboration de votre Plan de Professionnalisation Personnalisé (CEPPP). Ces éléments sont bien sûr confidentiels.

Ce document n'a pas vocation d'établir la viabilité économique de votre projet d'installation.

Le candidat doit remplir seul son autodiagnostic.

Pour toutes précisions concernant le remplissage du document contactez le Point Accueil Installation : 0262 94 25 94.

Par e-mail : pai@reunion.chambagri.fr

La loi 78-17 du 06/01/78 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'applique à ce formulaire. Elle me donne droit d'accès et de rectification pour les données me concernant. J'accepte l'enregistrement de ces données dans la base de données du Point Accueil Installation et leur transmission aux conseillers qui devront intervenir sur mon dossier (centre de formation, conseillers techniques...) notamment dans le cadre de la réalisation du PPP, d'un diagnostic ou de l'inscription à un stage.

Fait à La Possession.....

le : 15/10/2018.....

Signature du Candidat :

AJ IDENTITE ET PROFIL

Nom : BEGUE

Nom de jeune fille :

Prénoms : Guillaume

Adresse : 175 Chemin piton bele rive Code postal : 97437 Ville : Ste Anne

Mail : guillaume.begue@hotmail.fr Téléphone : 06 92 73 30 92

Date de naissance : 12/10/1986 Lieu de naissance : St Denis (Reunion)

Nationalité : Française

Situation de famille : célibataire marié(e) concubin (e)
 pacsé(e) divorcé(e) veuf(ve)

Nombre d'enfants à charge : 0 Age des enfants : 0

L'un de vos proches est-il agriculteur ? Oui Non Si oui, lequel : Parents

Quelle est actuellement votre situation administrative :

<p>➤ <u>En activité</u></p> <p><input type="checkbox"/> Salarié en CDI <input type="checkbox"/> Salarié en CDD <input type="checkbox"/> Chef d'entreprise <input type="checkbox"/> Exploitant agricole <input type="checkbox"/> Conjoint d'exploitant <input type="checkbox"/> Aide familial <input type="checkbox"/> Profession libérale <input type="checkbox"/> Autres :</p>	<p>○ <u>Sans emploi</u></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Demandeur d'emploi indemnisé <input type="checkbox"/> Demandeur d'emploi Non indemnisé <input type="checkbox"/> Stagiaire de la formation professionnelle continue <input type="checkbox"/> Autres : </p>	<p>➤ <u>Percevez-vous le RSA ?</u></p> <p><input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non</p> <p>➤ <u>Relevez-vous de la COTOREP ?</u></p> <p><input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non</p>
---	--	---

B) FORMATION ET EXPERIENCES

Quel est le cycle d'enseignement non agricole le plus élevé que vous avez suivi : 3^{ème} générale

Formations agricoles :

Quelles sont les formations diplômantes que vous avez suivies et les diplômes éventuellement obtenus :

Intitulé de la formation diplômante	Option du diplôme	Années	Voie d'obtention du diplôme (scolaire, apprentissage, continue, VAE)	Diplôme obtenu (Oui, Non) (*)	Si pas obtenu (module manquant)
Conseil Agricole Rationnel	Conseil de Développement	2010	Scolaire	Oui	
BTS-A	- Horti - Maraichage - Arbo	2008	Scolaire	Oui	
BEPA de Ser Pro A	Horticulture - Maraichage	2005	Scolaire	Oui	

(*) si vous n'avez pas obtenu l'intégralité du diplôme, indiquez les épreuves, unités ou notes que vous avez obtenues

Quelles sont les formations courtes que vous avez suivies en formation continue depuis la fin de votre scolarité :

Intitulé de la formation	Organisme ayant organisé la formation	Durée	Formation collective (Oui, Non)	Formation individualisée (Oui, Non)	Comportant au moins une partie à distance (Oui, Non)
Certiphyto Conseil	Chambre Agri	28h	Oui	N	N
Agroécologie	Chambre Agri	28h	Oui	N	N

Quels sont les stages que vous avez suivis dans le cadre d'une formation ou d'un diplôme (en exploitation agricole ou autre) :

Formation suivie (diplôme, stage 6 mois, autre...)	Type d'entreprise	Activités principales de l'entreprise	Responsabilités exercées	Durée	Année(s)
BEPA Agricole	Individuelle	Maraichage Ser Pro A	Ouvrier Entretien culture	3 mois	2001/2003
Ser Pro Agricole	EARL	Maraichage Ser Pro A	Ouvrier Plantation récolte	3 mois	2003/2005
BTS-A Agricole	EARL	Maraichage Ser Pro A Arbo	Ouvrier	3 mois	2005/2008
Licence Agricole	SICA	Acteur - Rente - FTL	Conseil Phyto Itinéraire technique (Appui) Rejeuventaire	3 mois	2010

Avez-vous votre permis de conduire :

Oui

Non

Parcours professionnel

Quelles sont les activités professionnelles (agricoles ou autres) que vous avez exercées sous statut de salarié, d'aide familial, de conjoint collaborateur ou de chef d'entreprise :

Type d'emploi ou de poste occupé	Nom de l'entreprise	Principales activités exercées	Niveau de responsabilité	Durée	Années
Aide familial	BEGUE Jean Marie	Elevage Caprins = bouvins	Ouvrier Toutes tâches courantes	14 ans	2002-2016
Ouvrier Saisonnier	EARL REVEL	Recherche PE / SA	Ouvrier Plantation, Entretien des cultures & Récolte	5 mois	2006-2008
Ouvrier CD	EARL COZON	Recherche PE / SA	Ouvrier Traitement, conduite des engins	8 mois	2008-2009
Salarié CD	CCOCERT	Auditeur / Contrôleur Agricole (Méta)	Salarié Audit unitaire, Audit de services, Rédaction de rapport	11 mois	2011
Salarié CD	Certi Certification	?	Salarié Rédaction grille d'audit	6 mois	2012
Salarié CDI	Terre Bourbon	Technicien	Conseil Fertilité, itinéraire technique	3 ans	2012-2015
Salarié CDI	Vivea	Technicien	Phyto. (éventuelle)	2 ans	2015-2017
Salarié CDI	Leclerc	chargée Filière FDL	Responsable planification - Identifier les besoins (agris) - Structurer le groupe producteurs - Plan production	8 mois	2017-2018

Si vous avez eu des activités non professionnelles (associatives, bénévoles, dans le cadre familial etc...) en lien avec un aspect de votre projet d'installation, décrivez-les sommairement dans le tableau ci-dessous

Activités exercées (essayez de préciser avec quel niveau de responsabilité, seul ou avec d'autres, etc...)			Durée	Années
Intitulé de l'activité	Structure ou Organisme	Contenu de l'activité		

B1 MOTIVATIONS - CONTEXTE

Quels sont vos objectifs de vie dans 5 ans ? (cochez 3 réponses maximum)

Concevoir cette activité comme transitoire	<input type="checkbox"/>	Réussir la vie familiale	<input type="checkbox"/>
Assurer un revenu décent issu de l'exploitation	<input checked="" type="checkbox"/>	Maintenir votre emploi	<input type="checkbox"/>
Créer mon emploi et/ou celui d'un membre de ma famille	<input type="checkbox"/>	Envisager une installation collective	<input type="checkbox"/>
Créer un emploi pour diminuer votre charge de travail (temps et pénibilité)	<input checked="" type="checkbox"/>	Autre :	<input type="checkbox"/>

Qu'est-ce qui vous amène à vous installer aujourd'hui ?
Assurer la pérennité de l'exploitation (Reprise = Incident de santé de mon père)

Qu'est-ce qui vous attire le plus dans le métier d'agriculteur ?
L'absence de routine
Le travail en plein air

Quels sont les aspects du métier qui vous rebutent le plus ?
Bonne variation des revenus par rapport à l'activité salariée

Quels sont les aspects que vous redoutez le plus dans la mise en œuvre de ce projet ?
Délai à l'installation => Perte de Revenus

C] LE PRE-PROJET

I] EXPLOITATION - SUPPORT

Avez-vous identifié l'exploitation agricole ou le foncier sur lequel vous souhaitez vous installer ? Oui Non

Si Oui - l'exploitation ou le foncier est déjà connu:

1 - S'agit-t-il : d'une création d'une reprise totale d'une reprise partielle

Si reprise pour quelles raisons l'exploitant cesse l'activité ? départ retraite autres... Saatē.....

2 - Votre installation est prévue: dans le cadre familial hors cadre familial mixte

Si cadre familial, y-a-t-il d'autres repreneurs pour cette exploitation ? Non Oui Précisez:

Si Non :

Vous recherchez : une exploitation existante } Reprise partielle
 un terrain agricole } Reprise totale

Date prévisionnelle d'installation: Le Plus tôt Possible < 01/01/20

Expliquez pourquoi ? Je souhaite m'installer avant la fin de mes indemnités
Pole Emploi

III) CARACTERISTIQUES DE L'INSTALLATION ENVISAGEE

1- Le Territoire et la famille

Connaissez-vous déjà le territoire sur lequel vous allez vous installer ?

Oui Non

Si Oui, seriez-vous capable de citer deux grands atouts et deux grandes contraintes de ce territoire ?

Oui

Non

Si oui, lesquels : Atouts : Zone à faible activité maraîchère (concurrence) ; Forte présence circuit court.

Contraintes : Climat ; Pain d'œuvres non qualifié

Bénéficiez-vous d'un appui familial pour vous aider dans ce projet d'installation. Si oui, de quelle nature ?

(par exemple: transmission d'une exploitation familiale, appui financier, apport de main d'œuvre ...)

Transmission d'exploitation Familiale

		Exploitation actuelle		Exploitation prévue	
Commune concernée		St Benoit		St Benoit	
Lieu-dit		Cambourg		Cambourg	
Mode de Faire-valoir (FVI, FVD, Mixte)		FVD		FVI	
Altitude (m)		250-550		250-550	
Zone irriguée (oui/non)		Ø		Ø	
Ateliers de production		Prairie Naturelle 13,75 ha		Parachage PC-SA Elevage Bovins - ovins Agrumes (Agrumes) - PAPAM	
Infrastructures existantes (accès, eau, électricité)		Accès Parcelle		Accès Parcelles; Eau, Electricité	
Installations (bâtiment, hangar,...)		Retenue collinaire (1000m ³) Bâtiment vétérinaire (Elevage)		Bâtiment Elevage - Retenue collinaire	
STB	SAU	26,51 ha	13,75 ha	26,51 ha	20 ha
Statut d'exploitation (Individuel ou société). Si société, préciser le statut envisagé (EARL, SCEA, GAEC,...)		EI		EARL	

2- Les productions et activités du projet

Productions végétales et/ou animales envisagées	Unités (surfaces, ou nombre de têtes)	Volumes de productions envisagées (T, kg...)	Type de commercialisation prévue	Caractéristiques particulières à préciser (signe de qualité, atelier en commun)
Caractache SA	3000m ²	30t	Circuit court	AB
Caractache PC	2ha	30t	Circuit court	
Agrumes	2 ha	40t	//	
Palmiste / Vanille	1ha / 1ha	1250 unités / 200kg	//	
Bovins / ovins	15 / 30	∅	∅	
PAPAN	10ha	30t	Circuit court	
Apiculture	20	∅	∅	

Activités de transformation et agritourisme	Unités	Volumes des ventes envisagées .	Type de commercialisation prévue	Caractéristiques particulières à préciser (signe de qualité, atelier en commun)

3- Les moyens de production (investissements prévus)

Nature des moyens	Intitulé	Unité (surface, nombre)	Montant estimé de l'investissement	Reprise (O/N)	Observations
Foncier (achat, parts sociales GFA, amélioration foncière)	Amélioration Foncière	1oha	120 600 €	N	(Plantant Hort) Subvention
	Debrichage	1oha	40 100		
Plantations pérennes	Agrume / PA PART	2ha/1oha	7500 / 45000		
	Palmiste / Vanille	0,5ha	2500 / 500		
Bâtiments/ installation	Serre / Local Technique	3000 m ² / 1	120000 €		
	Bâtiment Elevage / Hangar		50000 / 50000		
Matériels	Véhicule livraison	1	40 000		
	Tracteur	1	40 000		
	Outil Travail du sol		50 000		
Cheptels reproducteurs	Bovins	15	Ø	O	
	Ovin)	30	Ø	O	
Autres	Retenue Collinaire (1)	3000m ²	191277,78	N	
TOTAL			756 477,78		€

4- Main d'œuvre prévue

Nature de la main d'œuvre (chef d'exploitation, associé, aide familial, salarié)	Nombre d' U.T.A (1 U.T.A = 1820 heures)	Compétences	
		Diplômes	Expérience
chef d'exploitation	1 UTA	Bac + 3	
Aide familial (Parents)	1 UTA	Ø	20 ans Elevage
Salariés	2 UTA	Ø	

Avez vous réfléchi à la façon dont vous allez gérer les pointes de travail sur l'exploitation ?

Oui Non (saisonnier)

Connaissez vous les démarches à entreprendre pour embaucher de la main d'œuvre ? Oui Non

Connaissez vous le fonctionnement des structures collectives d'organisation du travail ? (CUMA, service de remplacement, groupement d'employeurs, entraide...)

Oui Non

5- Approche économique (données chiffrées annuelles)

Productions et activités	Produits	Charges	Marges Brutes
Maraîchage SA / PC	230 000	142791	87209
Agrumes / Palmiste	20000 / 110000	3000 / 2000	17000 / 8000
PASAT / Vanille	100000 / 3520	8000 / 1000	20000 / 2520
Bovin / Ovins	554,5 / 225	271,5 / 135	283 / 90
Apiculture (1500€	420	1080
Totaux	365799,5 €	229617,5 €	136182

Pensez vous que votre métier d'agriculteur permettra de subvenir à vos besoins et à ceux de votre famille ?

Oui Non

Explications : J'ai acquis au cours des 10 dernières années une expérience significative dans le secteur du maraîchage (Production végétale).
Le secteur de production AB est une production à forte valeur ajoutée, les productions Parasitaire de cycle court, ne permettent de rapidement générer une entrée de revenus.

Votre conjoint ou conjointe dispose t-il ou elle d'un revenu extérieur ? Oui Non

De plus, mon épouse a une autre activité, elle nous permettra de subvenir à nos besoins le temps nécessaire à la bonne rentabilité de l'entreprise.

Disposez-vous d'un apport personnel ?

Oui (montant) : 40000€ Non

6- Les points forts et points faibles de la réalisation de votre projet

Citez les trois points forts de la réalisation de votre projet	Citez les trois points faibles de la réalisation de votre projet
Non Expérience (Ouvrier Agricole & Conseil).....	Zone Géographique (Est = Pluie).....
Une forte demande sur l'AB.....	Investissement Important.....
Production AB encore au stade de niche.....	Zone de production éloignée des principaux points de vente.....

D] AUTO-POSITIONNEMENT : Concernant votre projet, et pour chaque domaine d'activité, exprimez en quelques lignes les éléments que vous pensez connaître ou maîtriser et ceux qu'il vous paraît nécessaire d'approfondir et dites pourquoi. Il ne s'agit pas de répondre pour chacune des composantes de la liste mais de faire une réponse globale pour chaque domaine d'activité.

Les domaines d'activité à explorer pour situer les capacités à mettre en œuvre son projet (à compléter si besoin en fonction des particularités de votre projet)		JE SAIS FAIRE par quelle(s) expérience(s) ?	JE NE SAIS PAS FAIRE		
Domaines d'activité	Principales composantes		Je dois rechercher l'information à quel stade j'en suis dans mes recherches ?		
			Personnes ressources	Structures	Rendez-vous pris ou à prendre
<i>... liées à la conduite de ma future exploitation</i>					
Conduite des productions	<ul style="list-style-type: none"> - Conduite de la production animale et pratique des travaux correspondants, - Conduite de la production végétale et pratique des travaux correspondants, - Aménagement et entretien des bâtiments, - Matériel et son entretien, - Organismes d'appui technique, - Diversification : activités de transformation ou de services, 	<p>Son acquis en étant aide familial l'expérience sur la production Animal.</p> <p>Mon expérience en conseil d'ouvrier m'ont permis d'acquies l'expérience reconnaitre pour la product- végétal</p>			
Commercialisation	<ul style="list-style-type: none"> - Écoulement des produits / prestations, - Possibilités et mode de mise en vente, 	<p>Connaissance du circuit commerciale = Coop 2 GMS par expérience PRO</p>			
Comptabilité Et gestion	<ul style="list-style-type: none"> - Tenue de la comptabilité, - Élaboration des résultats, - Raisonnement d'un investissement, - Analyse des résultats, - Suivi de trésorerie, - Fiscalité 	<p>Partiellement maîtrisé lors des formation SC de la</p>		<ul style="list-style-type: none"> - Cert France - Cabinet expert comptable 	
Administratif	<ul style="list-style-type: none"> - Démarches administratives, - Recherche d'informations, - Statut juridique, - Relations extérieures 	<p>Administrative: Expérience PRO</p> <p>Juridique: Epouse Avocate.</p>			

Les domaines d'activité à explorer pour situer les capacités à mettre en œuvre son projet (à compléter si besoin en fonction des particularités du projet)		JE SAIS FAIRE par quelle(s) expérience(s) ?	JE NE SAIS PAS FAIRE		
Domaines d'activité	Principales composantes		Je dois rechercher l'information à quel stade j'en suis dans mes recherches ?		
			Personnes ressources	Structures	Rendez-vous pris ou à prendre
... liées à la conduite de ma future exploitation					
Organisation Du travail	<ul style="list-style-type: none"> - Plannings, calendrier - Pointes de travail - Répartition du travail entre les actifs sur l'exploitation 	Je maîtrise l'organisation du travail & des calendriers de production par expérience professionnelle. Conseil en Coop			
Besoins en Main d'œuvre	<ul style="list-style-type: none"> - Disponibilité en main d'œuvre, - Détermination périodes et types de besoins, - Moyens pour faire face (embauche, entraide, stagiaires, groupements...) 	Je maîtrise l'évaluation de mes besoins en main d'œuvre. Je connais les principales démarches à l'embauche & un salarié. S'ai réalisé des recrutements			
... liées à l'environnement social et professionnel, territorial					
Intégration dans les réseaux et sur le territoire	<ul style="list-style-type: none"> - Institutions et organismes, - Politiques agricoles, - Autres acteurs du territoire, - Impact de l'activité agricole / réglementation 	Environnement social & Pro rencontrer les des expériences dans le conseil.			
... liées à la conduite d'un projet					
Conduite de projet	<ul style="list-style-type: none"> - Rencontre des partenaires, - Définition des objectifs à court, moyen et long terme, - Analyse de l'environnement, - Étude d'opportunité et de faisabilité, - Définition des étapes, calendrier, - Prise en compte des aspects personnels dans le projet d'installation 	Mon expérience en Conseil m'a permis de rencontrer et connaître les différents interlocuteurs du secteur			

ELABORATION DU PLAN DE PROFESSIONNALISATION PERSONNALISE

STRUCTURE (S) RESPONSABLE(S) : CHAMBRE D'AGRICULTURE

ANALYSE DES COMPÉTENCES ET PLAN DE PROFESSIONNALISATION

Ce document est destiné à synthétiser les résultats de l'analyse des compétences et à consigner les éléments du plan de professionnalisation proposé par la structure responsable. Il s'agit d'un document contractuel et confidentiel, entre le candidat et la structure responsable de cette étape de l'accompagnement.

Le plan de professionnalisation devra être agréé par le préfet avant d'être mis en œuvre.

Ce document comporte deux parties :

- l'analyse partagée des compétences*
- le plan de professionnalisation personnalisé à proposer à l'agrément du préfet.*

Nom et prénom du candidat : **BEGUE GUILLAUME**

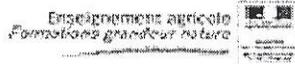
Date de réalisation du PPP : **19/12/18**

Date d'agrément du PPP :

Référent du candidat pour le PPP :
(Nom/Prénom/Tél)

Fontaine Bruno

0692828448



Analyse des compétences

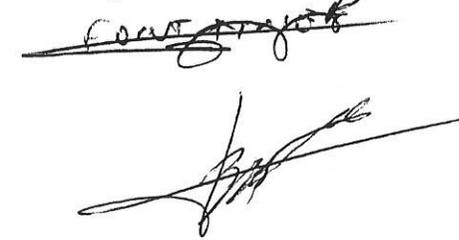
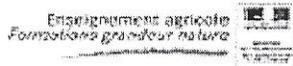
L'analyse des compétences du candidat est élaborée à partir de l'autodiagnostic du candidat (cf .étape 1) et à l'aide d'un ou plusieurs entretiens. Elle permet d'établir un état des connaissances, capacités, compétences du candidat dans les domaines jugés indispensables pour assurer le succès de son installation. Il ne s'agit ni d'évaluer à nouveau, ni de remettre en cause des connaissances et capacités déjà certifiées par un diplôme.

Les compétences à explorer pour évaluer les capacités du candidat à mettre en œuvre son projet <i>à compléter si besoin en fonction des particularités du projet</i>	Les compétences sont ...			Si compétences à approfondir :	
	acquises par la formation	acquises par l'expérience	à approfondir	à réaliser avant l'installation	à réaliser après l'installation
... liées à l'environnement social et professionnel, territorial					
- Connaissance du territoire (géographique, économique, humain...)	x				
- Connaissance des institutions , des organisations professionnelles et des réseaux locaux	x				
- Appréciation des rôles des différents acteurs	x				
- Politiques agricoles et réglementations	x				
- Impact de l'activité agricole (production, territoire, global) et réglementations (sécurité, sanitaire)	x				
- Capacité à prendre du recul par la découverte d'autres environnements (professionnels, culturels, sociaux)	x				
.....					
.....					
... liées à la conduite de sa future exploitation					
- Participation à de la prise de décision		x			
- Travail : organisation du travail et gestion des ressources humaines		x			
- Gestion économique et administrative		x			
- Commercialisation		x			
.....					

Signature du candidat :



Signature des conseillers :

NOM/Prénom : **BÉGOUE Guillemette**
 Adresse postale : **175 Chemin Lison belle rivé**
97437 Ste Anne
 Tél : **0697 733092**

Plan de Professionnalisation Personnalisée de :
 Né(e) le : **08/08/1986**
 Adresse siège de l'exploitation : **175 Chemin Lison belle rivé**
97437 Ste Anne
 Situation familiale : **marier**
 Si conjoint : exploitant oui non

Diplômes : **B.T. 2A Horti**
 Expériences professionnelles et stages :
10 ans dans le commerce, au sein d'un magasin d'importation
 Profession actuelle : **elle n'a pas d'emploi**

Le tableau ci-dessous permet de mettre en correspondance les éléments de compétences devant être approfondis avec des préconisations. L'ensemble de ces préconisations constitue le plan de professionnalisation personnalisé. Chacune des préconisations doit être suffisamment précise pour permettre une mise en œuvre du PPP dès agrément par le préfet. La signature du candidat atteste qu'il a bien pris connaissance des éléments du plan proposé.

Le tableau ci-dessous permet de mettre en correspondance les éléments de compétences devant être approfondis avec des préconisations. L'ensemble de ces préconisations constitue le plan de professionnalisation personnalisé. Chacune des préconisations doit être suffisamment précise pour permettre une mise en œuvre du PPP dès agrément par le préfet. La signature du candidat atteste qu'il a bien pris connaissance des éléments du plan proposé.

Identification des capacités/compétences à développer et à approfondir	Préconisations correspondantes (formation, expérience complémentaire...)	Calendrier prévisionnel indicatif (préciser si avant ou après installation)
Devenir acteur de son projet et se donner les moyens de le réaliser	Stage collectif obligatoire de 21 heures / Chambre d'Agriculture	Avant installation
Permettre au candidat à la création d'entreprise d'approfondir et mieux construire son projet.	Stage «Je construis mon projet pour devenir agriculteur» Expérience en agriculture et une étude de 35 H	Avant installation Après Installation

Observations :

Ce plan a été établi au vu du projet d'installation du candidat et au regard de ses compétences déjà acquises en formation et/ou par son expérience professionnelle antérieure.



Signature du candidat :

[Signature]

Noms/Prénoms et signature des conseillers :

FORTI DE BRUNO
[Signature]

APPAROU LIE Eric
[Signature]



STECAL pour l'écologie

Domaine de l'Aurore

Commune de Saint Benoit

LEU Réunion

avril 2019

Table des matières

1	Cadrage sur la question du hameau rural intégré à l'environnement pour l'écologie	3
	introduction	3
	Les installations coloniales	3
	Les installations « marrons »	3
	Quel « hameau » dans les grandes pentes du volcan bouclier ?	4
	Une notion avec des références éparées à la Réunion à affiner pour favoriser l'intégration paysagère	4
1.1	Un projet répondant aux exigences locales du hameau nouveau intégré à l'environnement	5
2	STECAL	6
	Périmètre de la STECAL	6
3	Prescriptions particulières	10
3.1	Prescriptions architecturales et paysagères générales	10
	Organisation	10
	Hauteur des constructions	10
	Coloris et matériaux, aspect général	10
	Implantation	11
	Densité	11
3.2	Intégration des éléments techniques	12
3.3	Schéma fonctionnel	12

1 Cadrage sur la question du hameau rural intégré à l'environnement pour l'écologie

Introduction

Le hameau rural est l'archétype des constructions rurales en France métropolitaine, développé avec des formes radicalement différenciées suivant les climats et les géographies, les cultures de la mosaïque française. Il n'existe pas un hameau mais facilement plusieurs centaines de formes de hameaux, témoignant de la richesse de la société rurale française et de sa diversité. Qu'en est-il à la Réunion ? La Réunion n'a pas bénéficié d'un héritage rural à proprement parler, mais d'un héritage colonial organisé autour des cultures de rente.

Les installations coloniales

Les « hameaux » ruraux pourraient être principalement des grands domaines comme Maison rouge, Mascarin, etc...on y retrouve de manière assez classique les maisons de maître, les maisons de contremaitre, les bâtiments ruraux ou usiniers pouvant devenir de grands ensembles industriels comme à Pierrefonds ou Vue belle ou ailleurs...on peut ainsi parler de hameau colonial. La forme développée serait plutôt celle d'un système usinier variant au gré des cultures de rente : café, puis canne à sucre notamment. Ces sites recevaient également l'ensemble des habitations des esclaves puis des engagés, lesquels pouvaient être installés à proximité ou à l'écart.

Les installations « marrons »

Une forme se rapprochant de la question des hameaux a trouvé le jour chez les populations devant s'installer dans des écarts sur des terres difficiles dans les cirques et les grandes vallées fluviales. Un nom créole les détermine : l'ilet. Celui typique de Grand bassin par exemple est encore aujourd'hui très bien conservé dans sa structure originelle : ensemble d'habitations modestes organisées sur un plateau (en l'air comme Grand Place les hauts à Mafate) ou en bas (comme Grand Bassin) ordonnées autour de cheminements piétons ruraux. Chaque ilet est une association physique d'unités individuelles familiales appelées cours (Kour). Chaque kour comporte ses pièces à chambres, son annexe boucan (cuisine), grenier, toilettes sèche et aire des toilettes, sa treille ombrage, petits abris pour les animaux, parc poules, parc cochon, parc cabris etc...

L'ilet correspond bien à une forme de hameaux regroupant des habitations ou plutôt des cours rurales familiales.

La structure géographique et physique de l'ilet détermine son organisation, et ainsi, il n'existe des ilets que dans les cirques ou les grandes vallées, tandis que les pentes, les grandes pentes n'ont pas d'ilet, seulement en leur piémont des domaines coloniaux, puis plus en hauteur des installations de maître plus tardive (domaine Zitte à la Saline par exemple).

- On retrouve cependant le long des ravines des installations tolérées d'habitations d'anciens esclaves, positionnées en front de rempart ou de rein, formant des alignements linéaires longeant la ligne de crête de la ravine. Ces formes de hameau inscrites dans les délaissés des lignes des actuelles TVB sont notamment présentes dans les mi pentes.

Quel « hameau » dans les grandes pentes du volcan bouclier ?

Quelle construction dans les pentes naturelles de la Réunion formant le grand dos du volcan bouclier ? Cette question en dehors de « l'habitation » considérée individuellement ne répond en rien au groupement fondant l'îlet multifamilial, ou le hameau rural français sous son immense diversité. Les villages construits dans les pentes sont un assemblage de « cases » se développant par le truchement du découpage successif foncier des lanières héritées et créant dans la pente des accommodations problématiques avec des chemins aux pentes exacerbées, étroits et dangereux. On retiendra par ailleurs l'importance des lignes de vie, plus ou moins horizontales donc aisées de trajets, le long desquelles s'organise un urbanisme rural de lignes (exemple très visible dans le grand paysage sur la façade ouest avec les deux lignes superposées, celles du CD13 à 400 m d'altitude et celle de la Chaloupe saint Leu ou route Hubert Delisle vers 800 m d'altitude). Image visible à Saint Benoit avec la route des radiers.

Un autre fait remarquable est le fait que l'habitation doit être vue, présentant sa façade à la route ou à la ligne, car pour le chemin du battant des lames au sommet des montagnes, cela est très compliqué, donc inexistant.

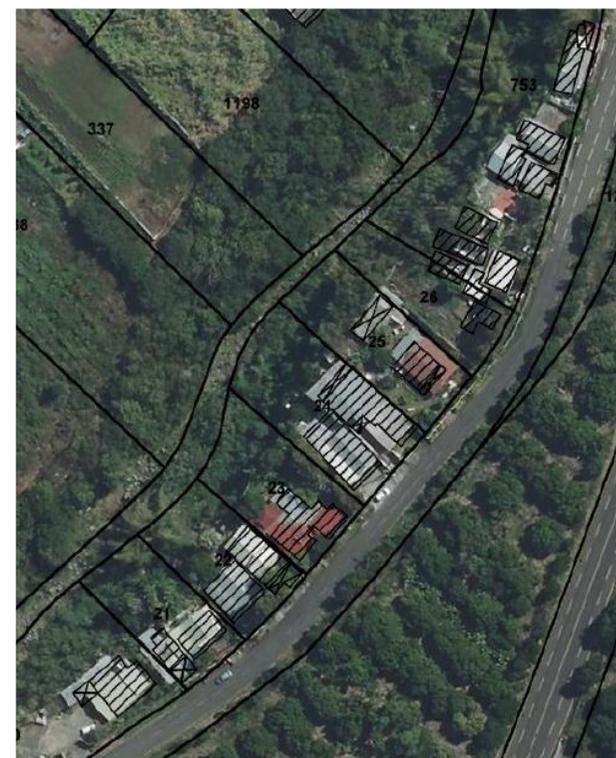
Une notion avec des références éparses à la Réunion à affiner pour favoriser l'intégration paysagère

Au-delà des références ci-dessus envisagées, il importe de penser le hameau nouveau intégré à l'environnement vis-à-vis du respect du grand paysage réunionnais. Une vision archétypique ne peut tenir forme d'insertion paysagère. Afin de concilier ces références locales avec l'exigence première d'insertion dans l'environnement, il faut donc imaginer plus librement et de manière contemporaine la notion de hameau à La Réunion. Il est nécessaire de prévoir des inscriptions différenciées suivant les projets particuliers, les lieux, le programme imaginé. Les règles doivent être au service de l'intelligence de l'établissement humain respectant son milieu écologique fragile. On ne doit pas réaliser une plateforme comme souvent pour y installer son habitation ou réaliser une habitation devant être vue ...fait trop grave et courant à l'île de la Réunion, profondément destructeur du paysage et des sites.

1.1 Un projet répondant aux exigences locales du hameau nouveau intégré à l'environnement

L'organisation du hameau des écolodge s'inspire des installations rurales des franges de ravine (encore visible comme à la ligne des bambous à saint pierre – cf extrait *geoportail* ci-dessous) réalisées souvent par des familles affranchis. Ces formes s'installaient dans l'épaisseur de la Ravine qui les accueille, ce qui, adjoint à une modestie des volumes initiaux, les intégraient dans la ligne de la trame verte et bleue. Il est proposé ce système pour les écolodge, organisés le long d'un rein en frange d'un talweg, et intégrés dans l'épaisseur végétale reconstituée du milieu avec l'agro forêt à palmistes. Comme pour sa référence historique, la modestie des volumes ainsi que les artifices architecturaux et l'incorporation paysagère arborée, permettent la réalisation d'un hameau discret et « caché » dans le pli vert de sa ligne topographique. Seul le bâtiment commun vient se différencier, comme un bâtiment commun de hameau rural, incorporé dans un verger et parallèle aux courbes de niveaux.

Le programme présente ainsi une cohérence architecturale, urbanistique et organisationnelle, permettant de retrouver ce référentiel local, tout en comportant un effort particulier d'insertion du projet dans le site. Il assure ainsi la préservation du grand paysage comme celle de son environnement immédiat.



2 STECAL

Périmètre de la STECAL



© IGN 2019 - www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales

Longitude : 55° 43' 50" E
Latitude : 21° 07' 27" S

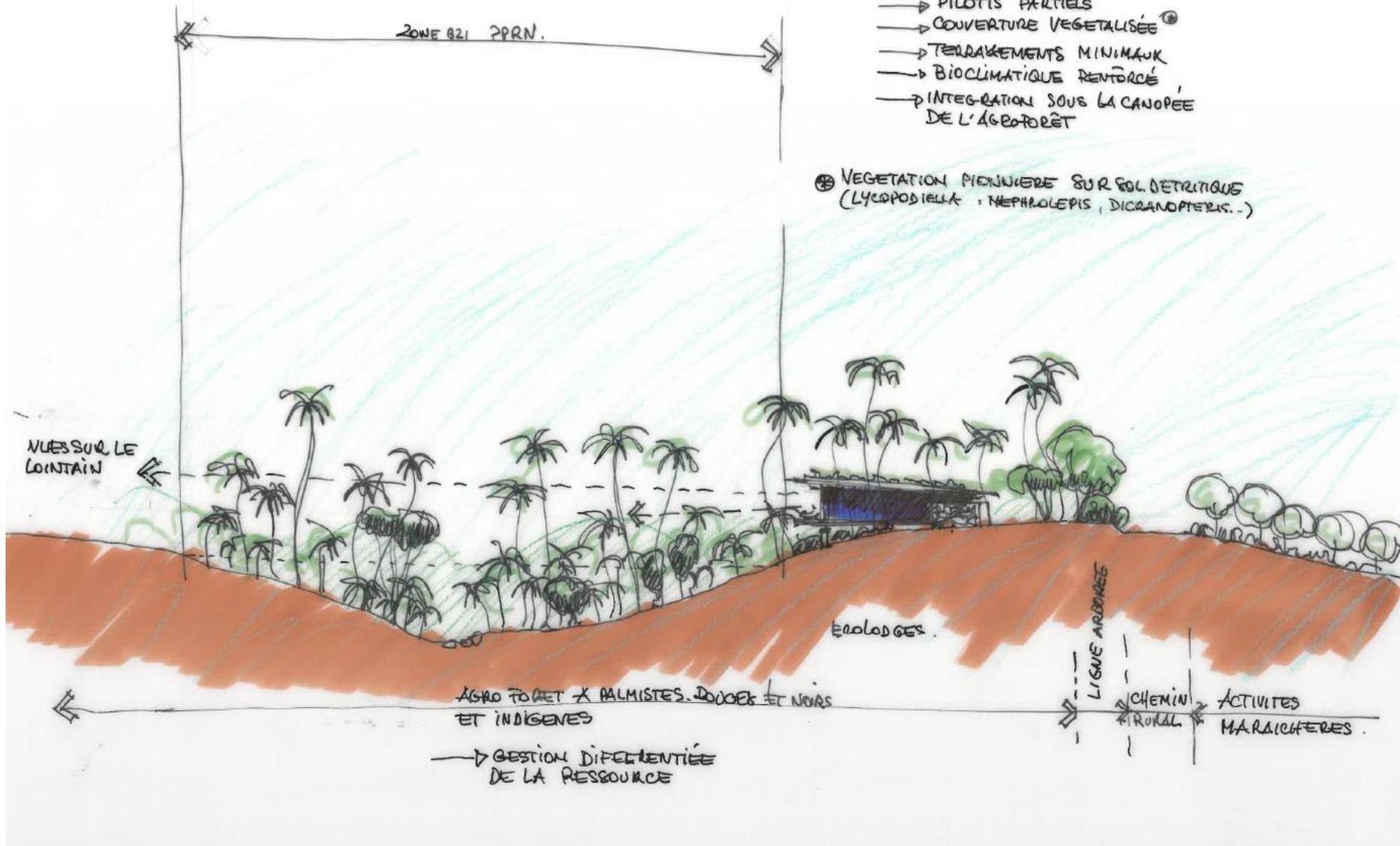


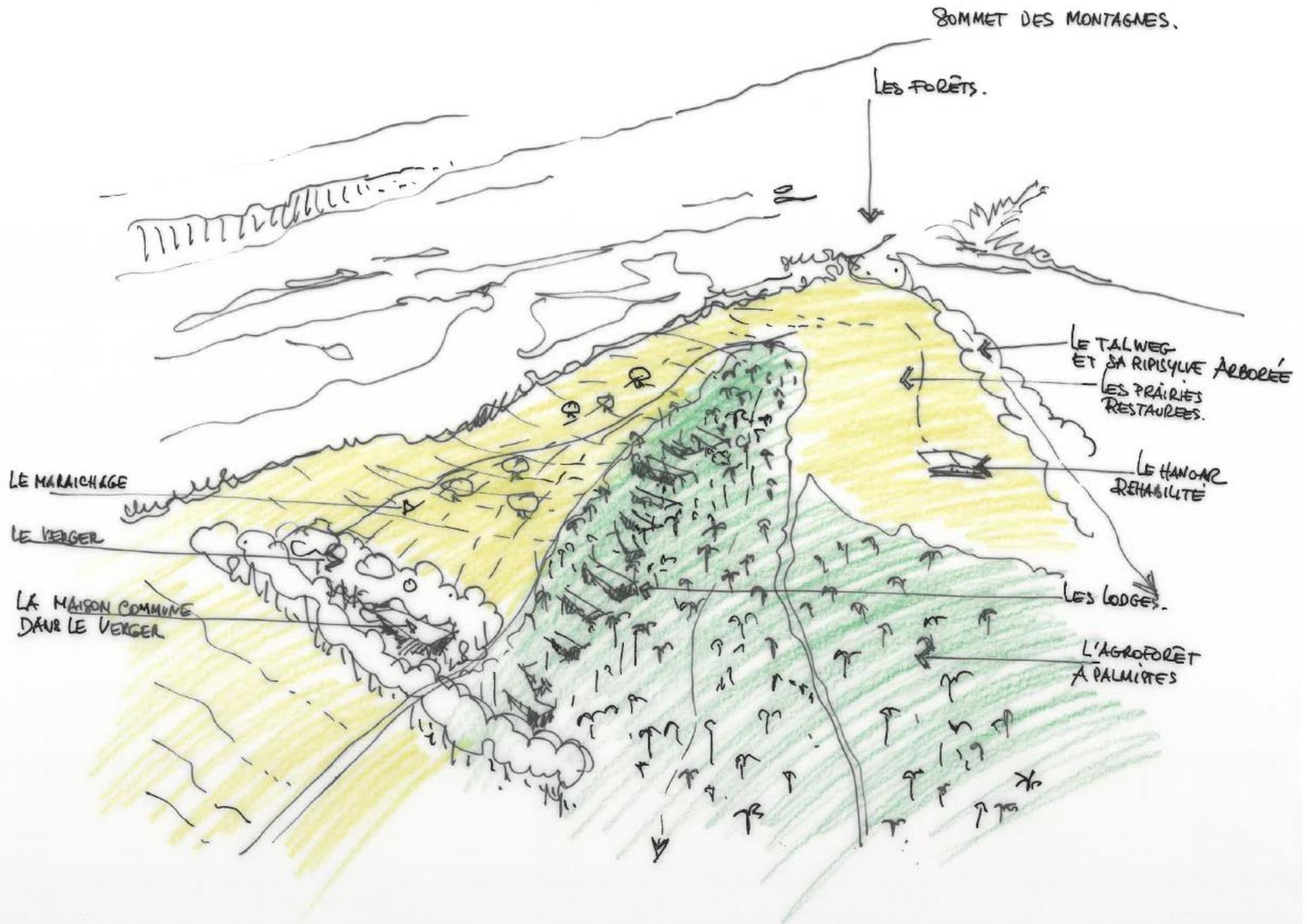
PRINCIPES DE L'INVERSION EN COUPE OUEST/EST

ÉCOLOGES

- OSSATURES SÈCHES
- PILOTIS PARTIELS
- COUVERTURE VÉGÉTALISÉE ⊕
- TERRASSEMENTS MINIMAUX
- BIOCLIMATIQUE RENFORCÉE
- INTÉGRATION SOUS LA CANOPEE DE L'AGROFORÊT

⊕ VÉGÉTATION PIONNIÈRE SUR SOL DÉTRITIQUE (LYCOPODIELLA : NEPHROLEPIS, DICRANOPTERIS...)





3 Prescriptions particulières

3.1 Prescriptions architecturales et paysagères générales

Nota : ces prescriptions concernent les bâtiments du hameau touristique (hébergement et communs)

Organisation

Les lodges sont des petits pavillons positionnés le long d'une ligne de crête du site, complètement incorporés dans l'agro forêt de palmistes. Ils s'orientent vers le grand paysage de la côte Nord de l'île. Le paysage intégrateur d'agro forêt permet de masquer les possibles visibilitées du projet depuis le lointain tout en offrant des vues ménagées à travers les palmistes cultivés. Le paysage fait appel à une culture de palmistes qui mélange les vieux sujets « mères » les plus jeunes, les intermédiaires, avec en mélange des espèces indigènes arbustives à arborescentes du site comme les change écorce, les bois de joli cœur, les figuiers rouges etc...

Ce paysage d'incorporation des lodges s'organise de part et d'autre du talweg central, jusque la ligne de crête derrière laquelle se protègent des vents dominants les lodges. Son épaisseur au cœur du site cultivé renforce par ailleurs le grand paysage alternant masses boisées secondaires et terres cultivées.

Hauteur des constructions

Celles-ci seront en RDC sur soubassement voire pilotis ne traumatisant pas la pente du site naturel et ne générant pas de grands volumes de terrassements, ces hauteurs seront inférieures à celles des canopées développées pour les incorporer. Elles seront globalement inférieures à 6 m /TN

Coloris et matériaux, aspect général

Il est très important de ne pas utiliser des coloris clairs, et de favoriser la naturalité des matériaux, comme le basalte pour les soubassements, le béton brut lasuré minéral pour les pilotis, l'acier galvanisé à chaud brut pour les structures acier, le bois naturel (ou teinté sombre) pour les façades, les pare soleil ou les structures. Les menuiseries favoriseront la porosité, et le verre sera systématiquement protégé et en retrait des débords de couvertures. Pour les espaces nocturnes on favorisera les volets à persiennes. Les menuiseries pourront être en structure aluminium à condition d'être soit naturel anodisé, soit de teinte équivalente ou plus sombre.

Les débords de couverture sont très importants pour gérer la pluviométrie et la porosité combinées (ouvrir sa fenêtre tandis qu'il y a averse), ce qui favorise également l'ombrage et la faible visibilité des baies depuis le lointain.

Implantation

L'implantation des lodges se fera en tenant compte de la topographie, sans traumatisme, ni soutènement, pour les sols existants. Des solutions pilotis dans la pente seront privilégiées pour respecter le terrain naturel. Il sera recherché des variations dans les implantations linéaires le long de la ligne de talweg, les lodges ne seront pas construits sur la partie sommitale du rein du site, mais sensiblement plus en aval pour permettre leur meilleure intégration.

Densité

L'ensemble des surfaces des lodges sera de 400 m² de surface de plancher.

La surface du bâtiment commun sera de 120 m² avec une varangue de 50 m².

Local technique de filtration des eaux de retenue (environ 10m²) + micro station de potabilisation d'eau (environ 20m²)

3.1.1 Emprise au sol

Sans objet

3.1.2 Architecture

L'architecture développée sera bioclimatique c'est-à-dire utilisant des principes de conception architecturale, visant à utiliser, au moyen de l'architecture elle-même, et non d'outils technologiques actifs, les éléments favorables du climat en vue de la satisfaction des exigences du confort thermique intérieur des locaux.

Les énergies dites renouvelables (bois énergie, biomasse, solaire thermique, photovoltaïque, micro hydraulique etc...) y sont mises en œuvre. A titre d'exemple, une approche BEPOS sera recherchée autant que possible

3.1.3 Hauteur des constructions

Les bâtiments seront réalisés en Rez de chaussée, avec si nécessaire des effets de pilotis dans la pente, de manière à assurer une meilleure ventilation naturelle (approche aérodynamique requise). La hauteur maximale par rapport au TN hors édicule technique spécifique sera de 6 m. des hauteurs supérieures peuvent être réalisées ponctuellement à conditions d'être traitées par des toitures à matériaux naturels végétaux (chaume de vétiver) et de ne pas dépasser 8.50 m/TN

3.1.4 Matériaux et coloris

Les matériaux seront des matériaux des filières sèches principalement, les filières dites humides n'étant acceptées que pour les fondations. En exception, les matériaux de type basalte (moellons, gabions) sont autorisés également. Les coloris de finition seront principalement ceux des matériaux

naturels : acier galvanisé, bois lasuré neutre, menuiserie bois ou aluminium anodisé, toitures terrasses végétalisées, toitures végétales... il est interdit les coloris clairs et le blanc. Les couvertures seront soit en matériaux naturel végétal soit en toitures terrasses végétalisées, sauf parties utilisées pour les productions d'énergie solaire soit thermique soit photovoltaïque. Les édicules techniques seront intégrés dans le design de l'architecture.

3.1.5 Raccordement aux réseaux publics

En l'occurrence, le projet sera réalisé en autonomie énergétique :

Les raccordements aux réseaux publics ne seront donc pas nécessaires.

3.1.6 Hygiène et sécurité

Le projet sera conforme aux réglementations en vigueur en matière de sécurité et d'incendie et de normes de construction.

3.2 Intégration des éléments techniques

3.2.1 Les réserves d'eau

Ces dernières seront intégrées dans des systèmes associés à l'architecture, mises à l'ombre et de qualité extérieure de même niveau que l'architecture des volumes

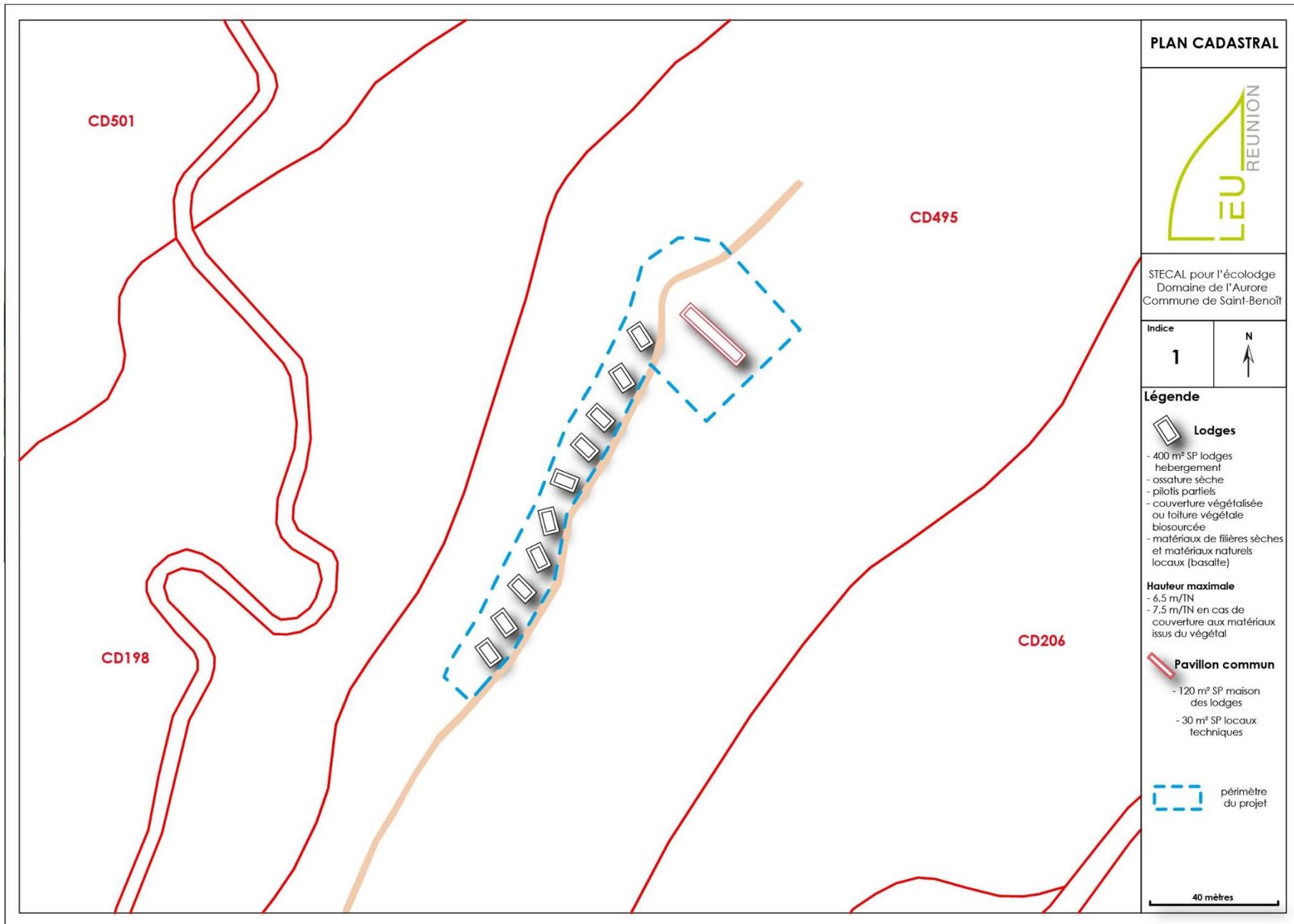
3.2.2 Les capteurs thermiques pour l'ECS

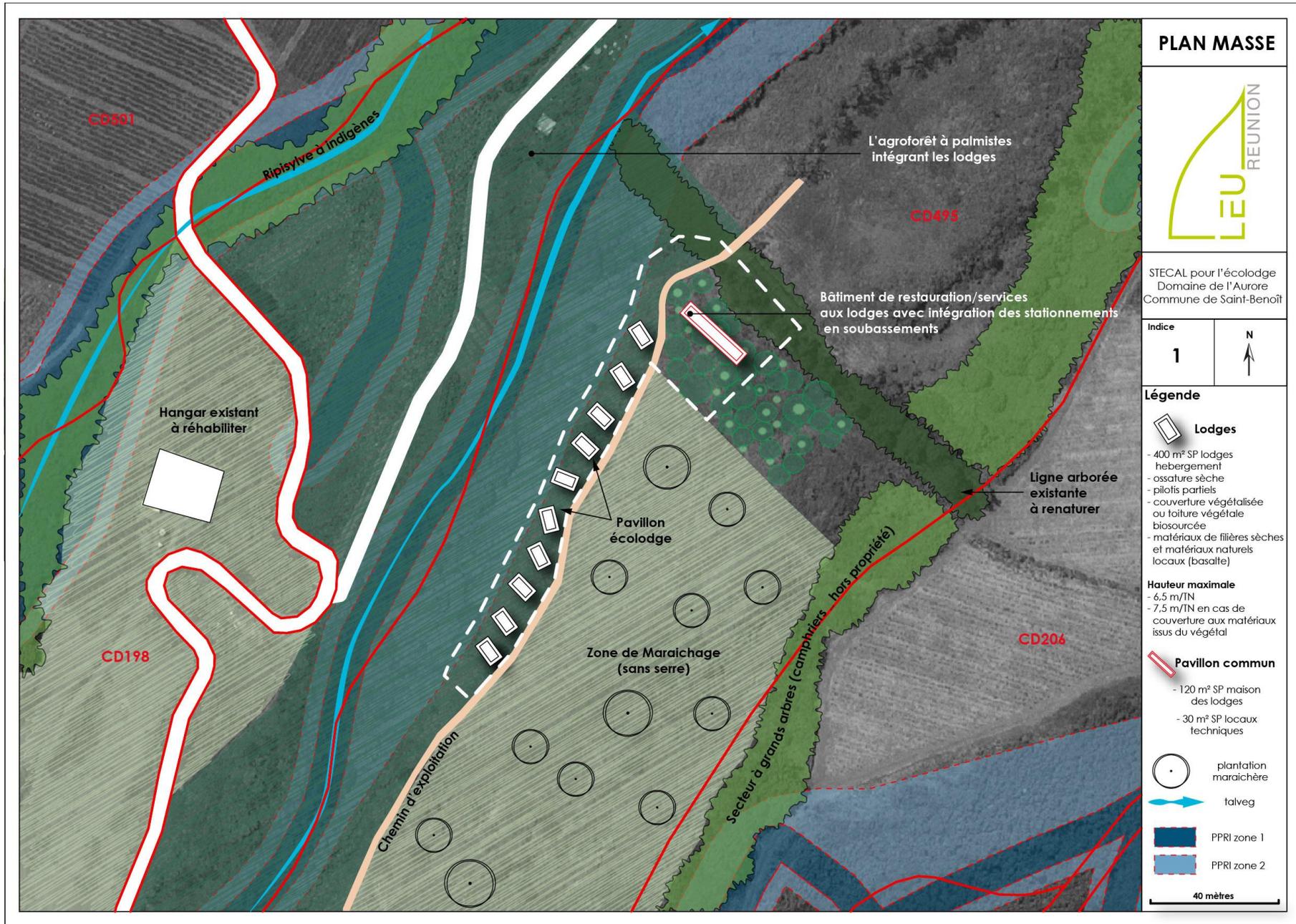
Ils seront posés de manière intégrée à l'architecture dans la continuité des couvertures, et les ballons seront indépendants des surfaces de capteurs thermiques solaires.

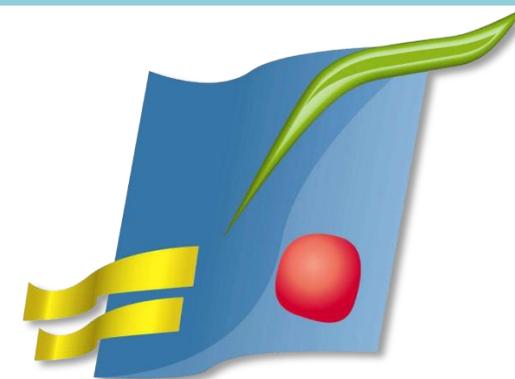
3.2.3 Les capteurs solaires photovoltaïques

Ils seront partie constituante de l'architecture (débords de couvertures, pergolas solaires etc...) et participeront du confort bioclimatique intérieur et extérieur en plus de servir la production d'énergie.

3.3 Schéma fonctionnel







PLU SAINT-BENOIT

CAPITALE DE L'EST

ANNEXE DU RAPPORT DE PRESENTATION N°05
DOSSIER STECAL NTB 59 « LE VERGER »



Altereo Délégation Urbanisme Sud-Ouest
26, Chemin de Fondreyre
31200 TOULOUSE
Tél : 05 61 73 70 50 / fax : 05 61 73 70 59
Courriel : toulouse@altereo.fr



AUH
Ingénierie

AUH Ingénierie
4, chemin forestier
97490 SAINTE CLOTILDE
Tél : 06 92 24 02 18
Courriel : clcerveaux@gmail.com

ARRETE LE :

Signature et cachet de la Mairie

PRESENTATION DU PROJET

Le Maitre ouvrage : Sarl Le Verger représentée par Mr Guy
GUICHARD

LE PROJET :

CRÉATION DE 30 LODGES SUR LA COMMUNE DE SAINT-BENOIT — LIEU-DIT LES ORANGERS — SAINT-ANNE.

Le site sur lequel se développera le projet est actuellement aménagé de façon artificielle. Il est composé d'espaces libres séparés par des voies bitumées et limitées par des cocotiers. **Cet espace artificiel** a été conçu et créé par le Maitre de l'ouvrage en vue de pouvoir réaliser dans le futur un projet touristique.

L'idée étant, à partir de cet espace artificiel comment rendre ses droits à la nature.

Pour cela, l'intention est de **reboiser en grande partie le site** en replantant de nombreuses essences endémiques. Tel, le benjoin, le bois rouge, le bois de senteur blanc...tout autour des lodges.

Le porteur du projet développe déjà sur les lieux des activités, tel un circuit automobile, une salle de conférences ainsi que des espaces liés à de l'événementiel.

La réalité c'est qu'actuellement sur le plan économique la rentabilité est loin d'être optimum, les gens profitent de l'infrastructure, consomment et quittent le site.

L'idée de créer des lodges amènerait ainsi la possibilité de concilier la pratique des activités existantes, garder les gens un peu plus longuement sur le site et surtout, elle viendrait aussi du fait que de nombreuses

personnes qui côtoient les lieux pour son coté événementiel souhaiteraient avoir le coucher sur place.

Répondre à cette demande permettrait, dans un premier temps, de satisfaire les utilisateurs du site mais aussi, de permettre aux touristes qui visitent l'Est de l'île, en quête de la nature, d'y séjourner, mais surtout, **d'optimiser le rendement de l'activité économique qui reste l'enjeu majeur du projet.**

Le projet comporte 30 lodges dont :

- 17 lodges de 35 m²
- 13 lodges de 46 m² avec mezzanine

L'architecture de ces lodges sera de style créole et respectera totalement la RTAADOM.

Les matériaux utilisés seront traditionnels. Le bois sera privilégié, la couverture sera en tôle ondulée avec des lambrequins.

Le terrain est pratiquement plat. Les lodges seront sur pilotis à 40 cm du sol afin de permettre le ruissellement des eaux naturelles de s'écouler.

Les voies d'accès et parkings à créer pour accéder au lodges, seront en PAV-HERBE de façon à assurer le maximum de perméabilité au sol.

Chaque lodge détiendra son accès pour handicapés. Chacun d'eux sera délimité de façon naturelle par des haies vives.

Emplois

Actuellement, 7 personnes sont employées sur le site de façon permanente, 2 autres sont en contrat professionnel et une vingtaine de prestataires réguliers, principalement localisés sur la région Est.

La réalisation du projet susciterait **la création d'environ 8 nouveaux emplois.**



Projet de mr GUICHARD

PLAN DE MASSE

echelle 1/500

avec mezzanine



rez de chaussée



lodges





