

**Avis délibéré de la Mission Régionale
d'Autorité environnementale de La Réunion sur
le projet d'écologie du massif du Cratère
sur la commune de Saint-Benoît**

n°MRAe 2026APREU5

Préambule

Le présent avis est rendu par la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de La Réunion, en application du 3° du I de l'article R.122-6 du code de l'environnement.

L'avis de l'autorité environnementale (Ae) est un avis simple qui ne porte pas sur l'opportunité du projet, mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le pétitionnaire et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet. Il ne constitue pas une approbation du projet au sens des procédures d'autorisation préalables à sa réalisation, et n'est donc ni favorable, ni défavorable. Porté à la connaissance du public, cet avis vise à apporter un éclairage sur les pistes d'amélioration du projet dans la prise en compte des enjeux environnementaux qui ont pu être identifiés, et à favoriser la participation du public dans l'élaboration des décisions qui le concerne.

La MRAe Réunion s'est réunie le 16 avril 2026.

Étaient présents et ont délibéré : M. Bertrand GALTIER, président ; MM. Yves MAJCHRZAK et M. Olivier ROBINET, membres permanents ; Mme Sonia RIBES-BEAUDEMOULIN, membre associée.

En application du règlement intérieur de la MRAe de La Réunion adopté le 11 septembre 2020 et publié au bulletin officiel le 25 septembre 2020, chacun des membres délibérants cités ci-dessus, atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

Introduction

Conformément au 3° de l'article R.122-6 et au I de l'article R.122-7 du code de l'environnement, la MRAe a été saisie pour avis par le maire de Saint-Benoît sur le projet d'écologie du massif du Cratère.

Le service régional chargé de l'environnement qui apporte un appui à la MRAe, est la direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DEAL) de La Réunion.

Sur la base des travaux préparatoires du service régional chargé de l'environnement, et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

Localisation du projet : Lieu-dit du « Cratère » sur la commune de Saint-Benoît

Demandeur : Monsieur Sylvain ANAMOUTOU (propriétaire)

Procédure principale : Permis de construire

Date de saisine de la MRAe : 2 avril 2026

Une première saisine de la MRAe pour le même projet est intervenue le 12 janvier 2026 pour laquelle la MRAe a donné son avis le 12 mars 2026¹.

À la suite des avis défavorables de la Commission de Préservation des Espaces Naturel, Agricole et Forestier (CDPENAF) et de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS), le porteur de projet a déposé un permis de construire modificatif n°2 auprès de la commune de Saint-Benoît dont les plans correspondent à la demande initiale de permis de construire déposée par le demandeur le 28 décembre 2021.

C'est sur la base de ce dossier considéré complet par le service instructeur (mairie de Saint-Benoît – Service de l'Urbanisme) que la MRAe a été saisie officiellement le 2 avril 2026.

Le dossier comporte le courrier de l'Office National des Forêts (ONF) en date du 27 janvier 2026 accusant de réception du dossier de demande de dérogation à l'interdiction générale de défrichement sur les parcelles cadastrées BC n°3, 4, 132, 139, 154, 156, 159 et 160 afin de réaliser un écolodge de 52 chambres.

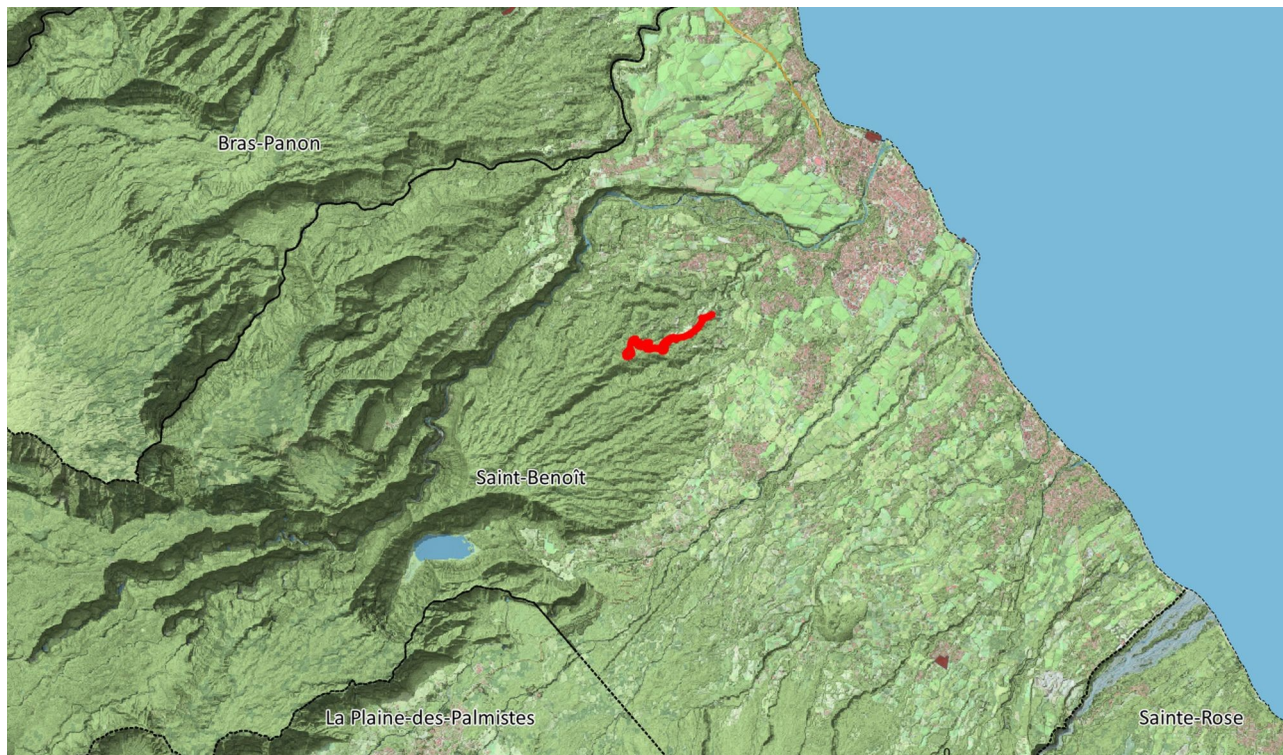
Le présent avis de la MRAe sera joint au dossier de consultation du public conformément aux dispositions du Code de l'environnement (R.122-7.II). Le pétitionnaire est tenu de produire une réponse écrite à l'avis de la MRAe au plus tard au moment du début de la consultation du public (article L.122-1.V et VI du Code de l'environnement).

1 Voir l'avis 2026APREU2 de la MRAe de La Réunion : <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/avis-rendus-sur-projets-de-la-mrae-de-la-reunion-a1449.html>

Avis détaillé

1. PRÉSENTATION DU CONTEXTE ET DES PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DU PROJET

Le porteur de projet, Monsieur Sylvain ANAMOUTOU, envisage de réaliser un écolodge sur la parcelle cadastrale BC n°0003 d'une superficie de 93,17 hectares et située dans le secteur de « Bras Madeleine » sur la commune de Saint-Benoît. Le domaine se situe dans l'aire d'adhésion du Parc national et à proximité immédiate de son cœur.



Plan de situation (source IGN – BD Topo 2019)

La demande de permis de construire modificative n°2 reprend les pièces du dossier qui a été autorisé par la mairie de Saint-Benoît le 30 décembre 2022. Pour rappel, cette autorisation d'urbanisme a été annulée par décision du Tribunal administratif de La Réunion du 6 janvier 2025.

Ainsi, les évolutions apportées au projet, sont les suivantes :

- un dimensionnement de l'hôtel réduit à 38 chambres (au lieu des 52 clefs) ;
- le passage de 43 à 42 places de stationnement ;
- un système d'assainissement des eaux usées comportant une seule micro-station d'épuration ;
- la modification du sens des toitures.

Selon le service instructeur de la mairie de Saint-Benoît, ces modifications n'ont pas d'impact sur l'emprise au sol et la hauteur des bâtiments.

La MRAe considère que l'emprise globale du présent projet est plus importante que le projet présenté le 12 janvier 2026, ce qui est susceptible de générer des impacts environnementaux supplémentaires.

En effet, le présent projet occupe l'ensemble de la parcelle inscrite en Ntb55 au Plan local d'urbanisme (PLU) de Saint-Benoît² comme indiqué dans l'étude d'impact³ qui présente les évolutions d'implantation du projet au fur et à mesure de l'avancement des études de conception afin de tenir compte des contraintes de terrain (notamment à la suite des compléments topographiques réalisés postérieurement à 2021). Dans la version du dossier présenté à la MRAe le 12 janvier 2026, le porteur de projet mettait en avant une emprise optimisée afin de justifier le projet et les mesures environnementales associées.



Perspectives dans le dossier de saisine de la MRAe du 12 janvier 2026 (source note descriptive du dossier de permis de construire – novembre 2025)

2 Zone Ntb55 du PLU de Saint-Benoît correspondant à un hameau nouveau intégré à l'environnement

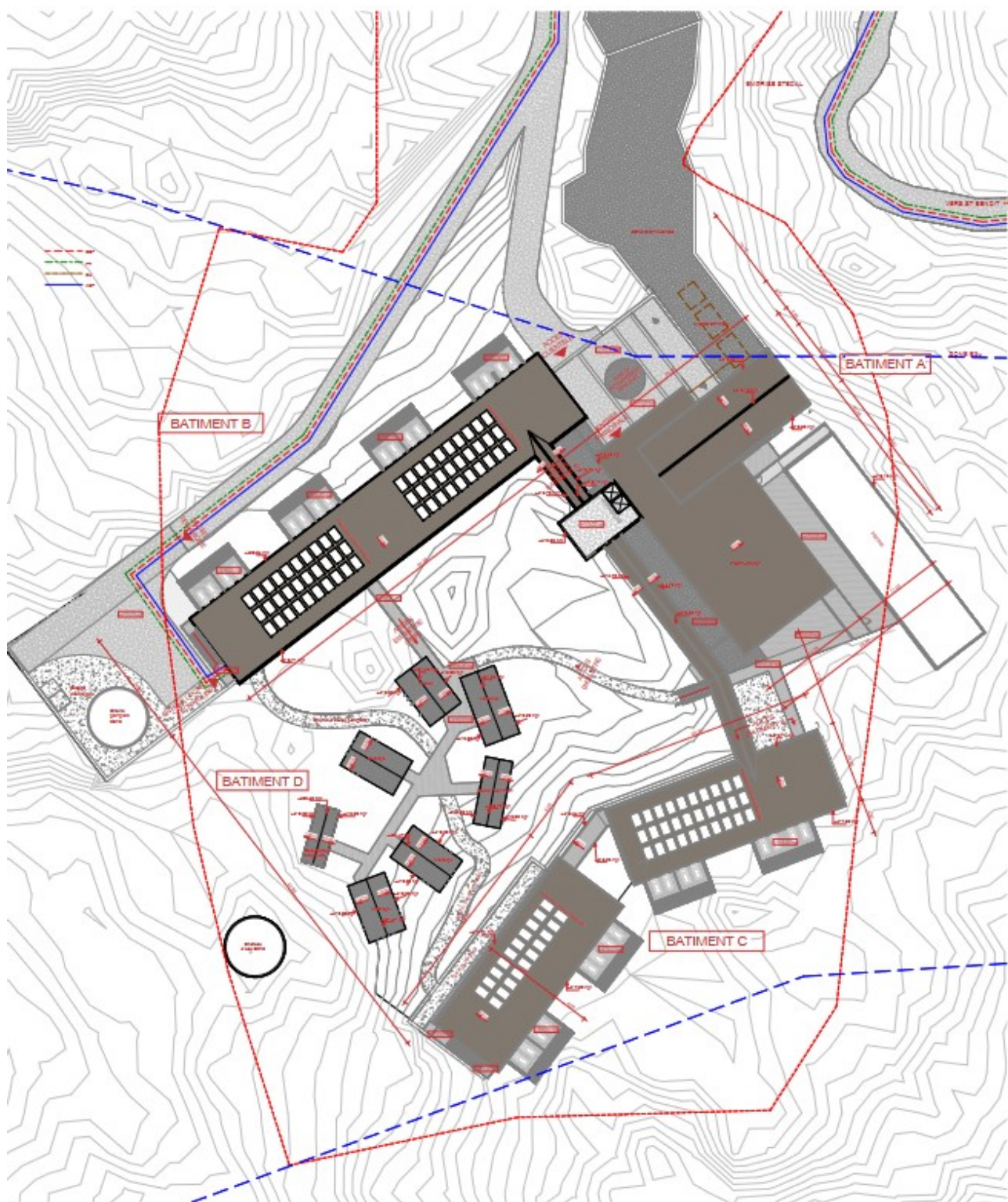
3 Voir le §VIII.2 en page 167 de l'étude d'impact



Perspectives dans le dossier de saisine de la MRAe du 2 avril 2026 (source note descriptive du dossier de permis de construire – décembre 2021)



Plan de masse du dossier de saisine de la MRAe du 12 janvier 2026 (source note descriptive du dossier de permis de construire – novembre 2025)



Plan de masse du dossier de saisine de la MRAe du 2 avril 2026 (source note descriptive du dossier de permis de construire – décembre 2021)

2. ANALYSE DE LA QUALITÉ DU DOSSIER D'ÉTUDE D'IMPACT

L'étude d'impact établie en mars 2025 portait sur un projet de 52 chambres qui avait optimisé l'espace au regard des contraintes de terrain (notamment topographiques).

Dans le dossier de permis de construire modificatif n°2, l'étude d'impact se trouve désormais déconnectée du reste du dossier puisque les différentes pièces de la présente demande de permis de construire ont été établies en 2021 et portent sur un projet différent au regard de l'implantation des bâtiments comme des infrastructures.

La MRAe souligne l'incohérence manifeste de la demande de permis de construire modificative n°2, ce qui nuit à la pertinence de l'étude d'impact jointe. Elle recommande ainsi une actualisation de l'étude d'impact permettant d'apprécier les effets occasionnés par le projet finalement retenu, de justifier la suffisance des mesures proposées pour éviter ou réduire les incidences environnementales, voire de proposer des mesures supplémentaires.

3. ÉTAT INITIAL, ANALYSE DES IMPACTS ET PROPOSITIONS DE MESURES D'ÉVITEMENT, DE RÉDUCTION ET DE COMPENSATION (ERC)

La nouvelle demande de permis de construire ne comporte aucun mémoire en réponse à l'avis de la MRAe publié le 12 mars 2026 (référéncé 2026APREU2).

De ce fait, le projet présenté comporte toujours des interrogations de la MRAe sur :

- le devenir des terres excavées et les impacts prévisibles sur les eaux de ruissellement ;
- la prise en compte des prescriptions du PPRn de Saint-Benoît pour garantir la sécurité des personnes fréquentant le site ;
- les incidences environnementales de la piscine nécessitant l'utilisation régulière de produits chimiques pour le traitement de l'eau ;
- les modalités de gestion et de rejet dans le milieu naturel des eaux pluviales générées par la piste bétonnée ;
- les modalités d'alimentation en eau potable et l'étude de solutions alternatives ;
- les conditions de gestion du fonctionnement de la micro-station de traitement des eaux usées et de contrôle des performances épuratoires du dispositif d'assainissement non collectif ;
- la vulnérabilité du projet au regard du climat futur et les mesures de résilience assurer la résilience du projet aux évolutions prévisibles du climat ;
- l'impact sur la biodiversité et les milieux naturels en phase chantier comme en phase exploitation ;
- l'insertion paysagère du projet d'écologie et de la piste d'accès, en veillant à associer l'établissement du Parc national de La Réunion.

Dans ces conditions, les recommandations de l'avis 2026APREU2 du 12 mars 2026 de la MRAe restent valables en l'état faute de disposer d'une étude d'impact actualisée.