

Direction Départementale  
de l'Équipement de la Réunion



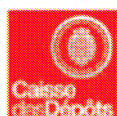
Centre d'Études Techniques  
de l'Équipement Méditerranée

# RESTITUTION DU FORUM



## Quels Quartiers Durables à la Réunion ?

organisé à Saint Denis, les 29 et 30 octobre 2009 en partenariat avec





# SOMMAIRE

<b>1. Discours d'introduction .....</b>	<b>5</b>
<b>2. Eléments de contexte territorial, par l'approche sociétale.....</b>	<b>7</b>
<b>3. Table ronde : les expériences locales d'aménagement durable, objectifs, méthode, difficultés rencontrées .....</b>	<b>8</b>
<b>4. Présentations d'exemples et démarches en métropole.....</b>	<b>10</b>
Le quartier des Brichères, à Auxerre, par Serge Renaudie .....	10
L'aménagement de la commune de Pacé, par Philippe Madec et Jean-Pierre Chuberre .....	11
L'approche environnementale de l'urbanisme (AEU) : adaptation du concept à la Réunion, par M. Yann le Bigot.....	12
<b>5. Les ateliers.....</b>	<b>13</b>
Atelier 1 Quelles ambitions partagées pour les quartiers durables Réunionnais ? .....	14
Atelier 2 Du projet au programme, quels process de conception ? .....	17
Atelier 3 La mise en œuvre et la gestion : quels outils et quelles contraintes ?.....	19
Atelier 4 Quelles politiques publiques mobiliser pour accompagner les quartiers durables ?.....	21
<b>6. Débat final - conclusions .....</b>	<b>23</b>
Les points de consensus .....	24
Questionnements à arbitrer dans chaque projet .....	27
<b>7. Clôture de la journée : bilan, engagement des partenaires, suites attendues .....</b>	<b>30</b>

## Remerciements

aux partenaires qui se sont associés à la conception et à l'organisation de ce forum, aux invités métropolitains qui ont accepté de venir participer à la réflexion Réunionnaise, aux prestataires et aux services supports des institutions qui ont assuré la logistique et la communication, et à tous les participants qui par leur présence et leurs interventions ont contribué à la définition collective des Quartiers Durables Réunionnais.

---

# 1. Discours d'introduction

---

(jeudi 29 octobre 2009, 9h)

Le représentant du Conseil Régional, M. Wilfried Bertile, a pour commencer affirmé l'engagement de l'Île de la Réunion dans la démarche de Développement Durable, d'une part en énonçant succinctement quelques initiatives majeures très concrètes conduites depuis plusieurs années (parmi lesquelles la révision du SAR occupe naturellement une place de choix), mais en proposant également une prise de hauteur sur la problématique elle-même, en ré-énonçant les enjeux d'une évolution des pratiques (réchauffement climatique, biodiversité), et en établissant un parallèle pertinent entre la situation de la Réunion et celle de la Planète (la notion d'insularité étant finalement valable à différentes échelles).

M. Bertile a approfondi son propos en proposant une relecture analytique des dynamiques historiques de développement qui ont façonné l'espace réunionnais, à la fois dans sa morphologie, son organisation, et dans sa structuration sociétale. Cette démonstration établit de manière limpide la corrélation entre modèle de société et organisation du territoire (ce qui constitue le fondement de toute démarche d'Aménagement Durable), et pose en même temps la Réunion comme territoire exemplaire pour la déclinaison de cette approche (à la fois dans les enjeux et dans les ressources à mobiliser).

Dans la continuité, le représentant du Conseil Général, M. Eric Fruteau, a lui aussi illustré le dynamisme du territoire (et l'urgence qui s'impose à lui), en s'inscrivant de façon plus marquée dans une optique politique, avec une mise en exergue des thématiques prioritaires identifiées par le CG, et le lien entre celles-ci (en terme d'aménagement) et les autres modes d'intervention du Conseil Général (politiques sociales notamment). Il a rappelé l'enjeu fort des vingt prochaines années : comment passer, de 800 000 habitants à 1 Million d'ici à 2030, en respectant les équilibres sociaux et en offrant un cadre d'épanouissement pour tous les réunionnais, l'amélioration des conditions de vie devant être partagée par tous, et pas seulement les nouveaux habitants (sans même parler de catégories sociales).

Il ressort donc de ces deux exposés que l'ambition du Développement Durable, à la Réunion, n'est pas simplement la déclinaison locale d'une ambition globale, mais bien réalité permanente, dans l'organisation du territoire comme dans sa gestion par les politiques publiques.

De l'exposé du Directeur Régional de la Caisse des Dépôts, on retiendra outre un témoignage de la multiplicité des modes d'intervention de la Caisse en tant que partenaire, investisseur ou bailleur de fond, l'idée d'une avancée majeure dans l'exploration et la déclinaison du principe de développement durable : plutôt que de réduire celui-ci à un recalage des arbitrages entre développement économique et protection de l'environnement (en faveur de la seconde), considérer de plus en plus qu'il peut y avoir synergie et non contradiction, par la reconnaissance d'une valeur propre à cette démarche, et la création d'un marché correspondant. En découlent de nouvelles mécaniques et de nouvelles économies de projet qui permettent d'envisager que demain « tout cela sera rentable ».

Pour sa part, le Directeur Départemental de l'Équipement Jean-Luc Masson a, au nom du Préfet, rappelé le cheminement depuis le Grenelle de l'Environnement jusqu'à l'ambition de GERRI. Ce faisant, il a souligné la multiplication des démarches locales et nationales, qui si elles appellent sans doute aujourd'hui à une meilleure lisibilité, témoignent du dynamisme et de la diversité des initiatives sur ces champs. Il a également rappelé l'esprit de partenariat et l'humilité de cette rencontre, qui loin de chercher à décliner d'autorité sur un territoire (et ses acteurs) un modèle dogmatique, vient au contraire y trouver une pertinence affinée et vraisemblablement un enrichissement de la doctrine nationale.

Enfin, la Direction Départementale de l'Équipement et le CETE Méditerranée ont brièvement présenté la mission du CETE, les premiers résultats, et le rôle fondateur du forum dans ce processus. A ainsi été ré-affirmée l'ambition du programme quartier durable réunionnais : parvenir à travers une urbanisation plus respectueuse des impératifs du développement durable à répondre aux besoins et ambitions d'un territoire, où plus qu'ailleurs les dynamiques (démographiques, économiques, sociétales) se heurtent à des limites tangibles (espace, ressources). Il apparaît comme une évidence que cela ne pourra se faire que pour les réunionnais, et par conséquent avec le concours des réunionnais, pas seulement au nom du principe de participation (néanmoins consubstantiel de la gouvernance de projet), mais simplement parce qu'il est plus utile, pertinent et rentable d'identifier et de valoriser les ressources locales (outils, exemples, savoir-faire).

---

## 2. Éléments de contexte territorial, par l'approche sociétale

---

(jeudi 29 octobre 2009, 10h)

En préambule des débats du forum, l'AGORAH a choisi d'explorer la question du croisement de l'aménagement durable et du contexte réunionnais par une approche sociétale, doublement exposée par M. Philippe Jean-Pierre, directeur de l'AGORAH, et de M. Clency Henriette, du pôle planification et politiques urbaines.

M. Jean-Pierre a opté pour une approche macro-sociétale, en confrontant la donnée fondatrice de l'ambition (et de l'urgence), 1 million d'habitants en 2030) à quelques chiffres-clés, concernant le foncier, le logement, les transports, le développement économique. Ce faisant il a concrètement interpellé chaque participant du forum sur la projection de la société réunionnaise de 2030, et sur les jalons et obstacles qui y conduisent.

Ce premier exposé se complète par celui de M. Henriette, qui a pu largement s'appuyer sur les acquis du séminaire organisé quelques jours plus tôt par l'AGORAH sur le thème : « espaces publics, espaces de respirations ». Partant de l'espace public, qui « fait société », sa démonstration a permis d'établir la pertinence de l'échelle du quartier pour l'organisation des fonctionnalités qui font à la fois la ville et la vie. Se trouve de cette manière confirmée la validité a priori d'une ambition de faire évoluer l'espace urbain et sociétal en changeant la manière de concevoir, mettre en œuvre et gérer les quartiers, en soulignant avec force la nécessité de prendre en compte la richesse et les attendus de la culture locale.

(Pour autant d'autres échelles (de gouvernance, de réflexion, d'action) ont également leur pertinence, mais ce point sera très abondamment développé et débattu dans les ateliers.)

---

### 3. Table ronde : les expériences locales d'aménagement durable, objectifs, méthode, difficultés rencontrées

---

(jeudi 29 octobre 2009, 11h)

L'ambition de la table ronde organisée pour clore la première matinée du forum était double : d'une part, valoriser la richesse et l'expérience déjà conséquente (notamment en comparaison avec certains territoires métropolitains) de la Réunion en matière d'aménagement durable, et d'autre part recueillir une première brassée de « matériau », sur la mise en œuvre opérationnelle de quartiers durables, en vue du travail de construction du référentiel quartier durable.

Ont ainsi très abondamment contribué :

Florence DESNOST, responsable du pôle développement du territoire à la mairie du PORT ;

Benoît GUILHEM, directeur de l'aménagement opérationnel et du logement à la mairie de Saint-Paul ;

Jean-Paul DAUBER, directeur de l'aménagement à la SIDR ;

Philippe BEUTIN, délégué régional de l'ADEME ;

Eric WUILLAI, directeur général de CBO Territoria, aménageur privé ;

auxquels il est indispensable d'ajouter Laurent Saget pour une animation réactive et pertinente, ainsi que les nombreuses personnes qui sont intervenues au cours de la séance de questions, dont nous ne pouvons malheureusement pas identifier nommément les contributions.

De la table ronde et de la séance de questions, nous pouvons retenir de manière non exhaustive :

En premier lieu, que l'existence de démarches vertueuses et innovantes peut être relevée bien antérieurement à l'apparition du concept de développement durable et d'écoquartier dans le monde professionnel, et qu'à ce titre la Réunion peut sur bien des aspects se présenter sans complexe comme un territoire précurseur, notamment sur une notion particulièrement intéressante de bon sens et d'échange avec les populations.

D'autre part, que l'acceptabilité et la rentabilité des projets sont au cœur des choix à opérer, ce qui pointe notamment les questions de mode de déplacement, d'accès – et de droit - à la modernité (notion majeure qui sera approfondie dans les ateliers), de stratégie de développement urbain (notamment l'articulation des échelles et des fonctionnalités, y compris économique) ou enfin de marketing pour les opérateurs ou pour les territoires.

Dans le prolongement direct du point précédent, les acteurs en présence se sont également interrogés sur les évolutions qu'eux-mêmes pouvaient ou devaient opérer, dans leurs pratiques individuelles comme dans leur rapport au politique, ce débat s'étendant directement aux questions de temporalités (de l'habitant, de l'opération, de la ville, du



politique) et de métiers (avec la notion de gouvernance technique, et de moyens d'accompagnements ou de montée en compétence à déployer).

Enfin, et ce dernier point interpellait directement la démarche collective initiée au cours du forum, les témoins comme les intervenants de la salle ont exprimé collectivement leur défiance vis à vis de toute forme de dogmatisme ou de systématisation des outils à mettre en place, privilégiant la valorisation d'une démarche évolutive, adaptée, destinée à monter qualitativement en puissance, au principe de la reproduction « d'exemples » importés d'autorité, qui ne seraient ni adaptés, de par leur conception, aux réalités locales, ni efficaces, de part leur ampleur restreinte, face au véritable enjeu de généralisation que traduisent les perspectives démographiques.

---

## 4. Présentations d'exemples et démarches en métropole

---

(jeudi 29 octobre 2009, 14h)

En écho à la table ronde de la fin de matinée qui visait à dresser un état des lieux des pratiques réunionnaises en matière d'aménagement durable, le programme de l'après-midi du premier jour prévoyait de confronter les participants à des expériences métropolitaines, dont les échelles, les contextes, devaient inciter au dialogue et à l'extrapolation à la Réunion.

### Le quartier des Brichères, à Auxerre, par Serge Renaudie

La première de ces présentations, assurée par l'architecte-urbaniste Serge Renaudie, portait sur une opération de construction conduite dans le cadre d'un projet de rénovation urbaine : le quartier des Brichères à Auxerre.

L'architecte a décrit, étape par étape, depuis la génèse et son recrutement en tant que maître d'œuvre jusqu'à la mise en œuvre et la gestion du site, l'historique sur plus de 7 ans de ce projet. L'exposé détaillé du projet en lui-même étant délicat à synthétiser (l'intégralité des propos et des documents projetés est disponible sur demande auprès de la DDE), la présente restitution se concentre sur un certain nombre d'éléments qui trouvent une résonance particulière par rapport au thème du forum (et ont soulevé la majeure partie des réactions du public), et méritent à ce titre d'être énoncés :

En premier lieu, la notion d'économie au sens large, déclinée comme un leitmotiv pour le maître d'œuvre, sur des champs parfois inattendus : économie de posture, c'est-à-dire un affichage réduit (sur la performance, innovation, éco-exemplarité...) mais un rôle recentré du politique dans le dialogue avec les habitants et usagers ; économie de structure de maîtrise d'ouvrage et de procédure, qui en « allégeant » les moyens spécifiques à déployer pour conduire le projet (pas de SEM, procédure d'urbanisme simple) garantit l'implication de la collectivité (préfigurant la gestion) et évite les « régimes d'exception » ; économie d'études et de label, les moyens d'études étant priorisés sur ce qui paraît essentiel (notamment la dimension hydro et biodiversité) ; économie de moyens, cette notion renvoyant naturellement aux matériaux et filières locales, mais également à la « ressource humaine » présent sur site (techniciens et habitants) ; enfin économie de quartier, en examinant naturellement les coûts inhérents l'opération (et la répartition de leur prise en charge), mais en élargissant ce questionnement aux ressources micro-économiques que le quartier lui-même pourrait générer, l'exemple donné ici étant le maintien et la promotion de maraîchage individuel ou collectif... cette notion globale d'économie renvoyant à celle, tout aussi fondamentale, d'échelle, la clé étant pour Serge Renaudie de requestionner chaque sujet, chaque thématique du projet, au regard de la dimension du quartier et du projet : à quelle échelle considérer l'espace public, les fonctionnements hydrauliques, biologiques, la gestion des déchets, les économies d'énergie...

Le second enseignement de l'exposé du cas Auxerrois porte plus directement sur la conception elle-même. Un certain nombre de composantes du processus de conception retenu pour cette opération trouvent une résonance avec les débats des ateliers : le principe de composer non pas avec, mais à partir de la trame hydraulique (et les démarches particulières à conduire pour identifier et comprendre celle-ci), cette approche renvoyant à la question de la relation entre ville et nature ; de même l'approche de la conception par les

vides et non par les formes urbaines, qui permet de distinguer programmation et conception, tout en mettant la « vie » (les pratiques de l'espaces publics) à la base de l'exercice de conception ; enfin, la mise en exergue des modalités de mobilisation du végétal (complémentaire au minéral et à l'hydraulique), en terme de mise en œuvre (connaissance et choix des essences, adaptations aux sites, contraintes), de gestion (nuisances, évolution des pratiques d'entretien) et de projet paysager.

## L'aménagement de la commune de Pacé, par Philippe Madec et Jean-Pierre Chuberre

La seconde présentation de l'après-midi est venue compléter le cas Auxerrois en proposant une échelle (spatiale et temporelle) plus vaste que celle de l'opération précédente, et en mettant en scène, le dialogue sur une durée longue entre le maître d'ouvrage politique (M. Jean-Pierre CHUBERRE, élu de la commune de Pacé) et le maître d'œuvre (M. Philippe Madec, architecte-urbaniste). De même que pour la présentation de M. Renaudie, il ne s'agira pas ici de retranscrire in extenso les propos des intervenants, mais plutôt d'en extraire les principes qui recourent le plus directement le sujet du forum et le contenu des débats.

Une première partie de la présentation portait sur le contexte politique du projet, son ambition et sa temporalité, pour aboutir à un éclairage sur les attendus d'un exercice programmatique de développement urbain. Ainsi le constat sur Pacé, petite commune attractive et résidentielle bénéficiant du dynamisme de l'aire métropolitaine de Rennes, d'une double rupture : rupture des équilibres spatiaux, du fait d'un développement non maîtrisé sur le mode pavillonnaire et d'une césure historique, et rupture sociale avec une spécialisation du parc de logement aboutissant de facto à rendre la commune inaccessible à certaines catégories de ménages. De ce diagnostic, conduit déjà à l'époque avec l'appui de M. Madec, la municipalité discute et valide un projet politique (valoriser les atouts de la commune, préserver et/ou restaurer ses équilibres fonctionnels, la rendre accessible – notamment aux jeunes ménages). Ce projet politique devra trouver une traduction opérationnelle, qui se décline par l'élaboration d'un schéma directeur (à l'échelle de la collectivité et de la zone de développement), qui décrit les grandes orientations fonctionnelles de l'aménagement, et la conduite successive de plusieurs phases opérationnelles, avec montage juridique et financier adapté. Il est à noter que les opérations présentées au cours du forum couvrent seulement (!) la période 1995-2009, tandis que le dispositif diagnostic-schéma directeur-tranches opérationnelles est prévu pour encore une quinzaine d'années.

La seconde partie de l'exposé permet d'identifier la traduction de la programmation en matière de conception, notamment dans ses composantes environnementales. On trouve ici un parallèle évident avec la pratique de M. Renaudie, puisqu'ici aussi le fonctionnement hydraulique est mis à l'honneur comme un des éléments les plus révélateurs en termes de diagnostic, et un des supports les plus précieux en termes de composition. L'on perçoit également comment l'approche architecturale et paysagère permet de dépasser des réticences ou points de blocages « politique », par l'utilisation de la topographie pour réduire l'impact supposé d'immeubles collectifs, on prend aussi conscience qu'une approche environnementale générale (trame verte et bleue) peut déboucher sur des dispositifs pragmatiques et surtout utiles. à uneOnt ainsi été évoquées (liste non exhaustive) : la lisibilité et la sécurisation des cheminements doux, la régulation thermique, la gestion de l'eau et la réduction de GES (îlots humide, mobilisation de l'ombrage végétal, « puits de carbone »), ou encore les économies de mise en œuvre et d'entretien (boisement dense contre pelouses)...

## L'approche environnementale de l'urbanisme (AEU) : adaptation du concept à la Réunion, par M. Yann le Bigot

Pour clore l'après-midi, et proposer un aperçu des démarches d'ores et déjà en vigueur en matière de définition et d'accompagnement d'opérations d'urbanisme durable, l'ADEME par le biais de son représentant M. Yann Le Bigot a offert une présentation rapide de l'outil AUE (Approche Environnementale de l'Urbanisme). De cette présentation, outre le rappel de la philosophie générale de la démarche (donner aux questions environnementales la place qui doit être la leur dans toute démarche d'urbanisme), un énoncé des enjeux et thématiques incontournables (climat, énergie, déplacements, déchets, eau, biodiversité et paysage) et des différentes étapes de projets (et mode d'accompagnement possibles et souhaitables), nous retiendrons les échanges qui ont suivi, avec les autres intervenants de l'après-midi et avec la salle. Ces échanges ont notamment permis de percevoir toute la pertinence qui pouvait être trouvée à rechercher, au-delà d'une démarche de questionnement initial des projets qui trouve sans contexte son utilité, une déclinaison plus locale, mieux adaptée aux réalités du territoire, avec comme corollaire et point de vigilance le principe de défiance vis-à-vis de toute forme de normalisation dans la définition et l'accompagnement (avec l'exemple de BE métropolitains labellisés mais peu pertinents, exemple repris le lendemain dans un atelier). Le directeur de l'ADEME Réunion est d'ailleurs intervenu pour confirmer que sa structure partageait cette préoccupation, et a rappelé l'intérêt et l'engagement de l'ADEME vis-à-vis de toute démarche de régionalisation, l'expérience de l'AEU étant à verser au « pot commun » pour constituer un outil le plus local et partenarial possible.

---

## 5. Les ateliers

---

(vendredi 30 octobre 2009, 9h)

Nous prenons ici le parti de reproduire in extenso les restitutions qui ont été préparées par les équipes d'animation au cours de la pause de midi, et prononcées en plénière en début d'après-midi.

Il est possible que certains décalages ou oublis apparaissent a posteriori dans le contenu de ces synthèses intermédiaires, du fait des conditions particulières dans lesquelles elles ont été rédigées. Toutefois, ces synthèses ayant servi de support au dernier débat, il nous paraissait cohérent de les faire figurer ici.

En revanche, les deux pages de « synthèse des synthèses » proposées en fin de forum ne présentaient pas en termes de contenu les composantes minimales nécessaires à la fondation du référentiel (quelques interventions dans le débat l'ont d'ailleurs très justement relevé). Nous en proposerons donc ici une nouvelle rédaction (partie 6 – débat final - conclusions), plus complète, basée sur un recul qui a sans aucun doute manqué « dans le feu de l'action ».

## Atelier 1

### Quelles ambitions partagées pour les quartiers durables Réunionnais ?

(prononcé par M. Laurent Saget, animateur de l'atelier)

Jean-Yves LANGENIER, Maire du Port et Président du premier atelier, vous prie de l'excuser : il lui était difficile de rester cet après-midi. Il m'a confié la mission et l'honneur d'être le rapporteur du premier atelier.

Voici la synthèse de l'atelier n°1 qui s'intitulait : « Quelles ambitions partagées pour les quartiers durables réunionnais ? » Il avait, sur la première partie, une mission plus philosophique et stratégique, qui était de remettre en cause les questionnements qui vous avaient été présentés ce matin et qui étaient issus d'une étude menée ici, pendant plusieurs mois, auprès d'une trentaine de personnes.

Voici quelques uns des points mis en relief pendant la première séquence de cet atelier.

D'abord, la question des quartiers durables à la Réunion doit s'appuyer sur un territoire, une histoire et doit viser la réponse aux besoins des gens et non essayer d'élaborer un modèle qui viendrait ensuite être plaqué, d'autorité ou d'opportunité, indistinctement, des situations locales, de l'état de l'existant et du contexte. Il a été réaffirmé le principe que le référentiel serait porteur d'une démarche et non d'un modèle.

Il a ensuite été exposé que si la plupart des questions exprimées renvoyaient sous des formulations différentes, souvent plus ciblées, peut-être plus immédiatement pertinentes, au questionnement retenu par le CETE, deux d'entre elles devaient être exprimées en tant que telles, ces questions étaient trop majeures pour être diluées de manière transversale dans les cinq autres.

Ces deux questionnements sont : « la place de l'économie dans le quartier durable » et « la gouvernance des projets et des territoires ».

Le troisième point porte sur la dynamique locale. Celle-ci semble bien partagée mais, certains paramètres fondamentaux tels que l'urgence démographique, les besoins en moyens financiers et fonciers, les disparités sociales importantes, les cohérences et incohérences des différentes politiques territoriales, rendaient la traduction concrète particulièrement difficile à la Réunion.

La seconde séquence nous a conduits à nous interroger sur l'ensemble des questionnements. Le premier était destiné à faire évoluer les modes de vie ou les quartiers. Une nuance a été apportée : il s'agit de faire évoluer les modes de vie « et » les quartiers.

Cette question a interpellé les participants parce que, par définition, les politiques et les autres acteurs de l'aménagement sont légitimes pour analyser les nécessités et répondre aux besoins des populations, y compris et surtout des populations futures. Nous avons donc chacun un rôle en matière d'aménagement, vis à vis des gens qui utiliseront les quartiers qui ne sont pas encore nés.

Il faudrait par conséquent avoir le courage d'imposer certaines choses aujourd'hui, pour autant il a été dit que l'on ne pouvait et ne devait imposer les deux. L'amélioration du cadre de vie induit l'évolution des modes de vie et permet leur acceptation.

Les facteurs environnementaux qui motivent l'évolution des comportements sont réels et s'appliquent à tous : les comportements devront donc de toute façon évoluer.

Par ailleurs, il s'agit d'anticiper au mieux ces évolutions et de mettre en place à la fois les conditions pour qu'elles ne pénalisent pas la qualité de vie – par exemple, limiter les déplacements sans limiter l'accès – et surtout une forte sensibilisation de notre population à toutes ces problématiques, celles-ci pouvant et devant s'appuyer sur la formation à l'école des générations futures, selon l'exemple donné par les élus.

La question de l'évolution des modes de vie a directement interpellé les professionnels sur leur propre évolution, dans leur pensée et dans leurs actes. Il a été admis que si la diversité des profils présents dans la salle témoignait à elle seule du niveau d'évolution des mentalités dans le monde professionnel, des progrès restaient malgré tout à accomplir, pour que cette culture soit partagée à l'échelle de l'ensemble du processus de production, que ce soit l'intention, le projet, la mise en œuvre, la gestion et également dans la gouvernance, y compris technique en interne, des acteurs.

L'enjeu est donc de fédérer l'ensemble de ces acteurs, en commençant par les habitants, autour du développement durable, pour adopter un fonctionnement en mode projet.

Sur le questionnement « vivre ensemble dans les quartiers durables », sur ce point qui renvoie à la question de la mixité, un consensus s'est créé sur le principe suivant : on ne pouvait pas, malgré les disparités de ressources recensées dans la population réunionnaise, accepter que les quartiers réunionnais soient réservés à une seule classe (quelle qu'elle soit), à l'exclusion des autres.

Il a été dit que les dispositifs, notamment financiers, ont certes favorisé la production quantitative de logements accessibles - nous pensions au logement social – mais, a aussi été un frein au développement d'opérations réellement mixtes. Ce frein semble être ou devoir être dépassé, aujourd'hui. Au-delà de cette question du logement et de son financement, il a été reconnu que la mixité ne se jouait pas forcément à l'échelle du quartier et que des lieux tels que les établissements scolaires étaient tout aussi fondamentaux pour garantir très tôt le brassage sociétal.

Ce principe a conduit à un débat sur ce qui se passe dans le quartier et ailleurs. Il a été rappelé qu'un quartier – au-delà d'une fonction d'habitat – peut accueillir d'autres fonctionnalités : activités, commerces, loisirs, culture (un quartier pour vivre et non pour habiter). C'est la présence de l'une ou de plusieurs de ces fonctionnalités dans le quartier qui va déterminer en partie les relations de ses habitants, en interne ou en externe, et donc de leur « vivre ensemble » au sens large.

Sur l'avant dernier point qui concerne la place de la nature dans les quartiers durables, l'idée a d'emblée été émise que la nature était antinomique à l'acte d'urbaniser. Il était, au mieux, possible de parler de « végétalisation ».

Cette position a été débattue : si l'on ne pouvait certes pas prétendre de reconstituer artificiellement la nature, le principe de composer avec la nature, dans le respect des espèces, la biodiversité et les sites – la topographie, les corridors écologiques, les chemins de l'eau – prenait un certain sens.

Le sujet de la relation à l'habitant, surtout jeune, a en revanche été considéré comme essentiel, la réponse pouvant davantage venir d'une proximité d'un accès physique mais également éducatif à la nature que de la réponse de celle-ci dans le périmètre du quartier.

Le traitement de la lisière du quartier prend ici un sens capital, de même que la proximité des zones agricoles, qui peuvent faire le lien entre ville et nature.

Le dernier point est relatif au rapport « quartier et territoire ». Cette thématique s'est ouverte sur la question majeure des déchets et de leur traitement. Si le déchet illustre à merveille le

caractère limitatif du mode de vie actuel sur les possibilités de développement futur, il pose également à travers la mobilisation de différents dispositifs techniques la question de la relation du quartier, en termes d'impact.

Le développement de nouveaux quartiers, doit-il impulser la création de systèmes collectifs de grande ampleur, plus propres, sur lesquels venir se raccorder ou limiter les échanges grâce à une production, par exemple l'énergie, et un traitement local des déchets?

Si aucune réponse globale n'est aujourd'hui apportée sur ces principes, il apparaît indispensable de les intégrer comme un facteur majeur de composition et de dimensionnement des programmes.

Le deuxième aspect de ce dernier thème a été « la place du quartier dans le territoire, sa cohérence vis à vis des stratégies territoriales plus vastes ». Selon ce principe, deux idées ont émergées.

La première est que le quartier est investi de différentes fonctionnalités urbaines : construire un nouveau quartier ou en rénover un, revient à modifier ses fonctionnalités et par là même, potentiellement changer toutes ses restructurations urbaines. C'est sous cet angle que doit être abordée l'inscription du quartier dans le territoire et définir ses relations à son environnement en terme de service et de desserte.

La seconde est que le quartier est le lien entre la cellule privée et le reste de la ville – voir du monde – entre le dehors et le dedans, il répond à une notion d'espace public et privé. Il est donc fondamental de trouver les moyens de garantir pour tous un même accès au monde extérieur, même si tout le monde n'a pas besoin d'aller partout, tout le temps. Il ne s'agira pas de se déplacer moins, mais de se déplacer mieux et propre.

Ma dernière intervention concerne l'évolutivité et la durabilité : cette notion d'évolutivité a été retenue de façon très partagée comme un facteur incontournable de durabilité, dans les quartiers, d'une part, parce que les contraintes actuelles en matière de limitation de l'étalement urbain induisent forcément l'idée de pouvoir réinvestir, faire évoluer ce que nous faisons aujourd'hui, d'autre part parce qu'il y a derrière le principe d'évolution une notion démocratique très forte qui est celle de l'expression des habitants, de la possibilité de s'approprier et, comme cela a été souligné précédemment, parce que l'on élabore des quartiers pour répondre à des besoins et que ces besoins sont amenés à évoluer, eux aussi.

Enfin, il faut savoir que toute évolution se fait sur la base d'une évaluation, principe incontournable du développement durable.

Au-delà de ce sentiment très partagé, il a été souligné que le principe de composition pouvait favoriser ou stériliser l'évolutivité d'un bâti ou d'un quartier et qu'à ce titre, c'est bien à ce stade que celle-ci devait être intégrée. Si des expériences existent déjà, au niveau du bâtiment, d'autres recettes restent à inventer ou à réinventer à une échelle plus vaste d'espaces non affectés et de créations possibles.



## Atelier 2

### Du projet au programme, quels process de conception ?

(Prononcé par, M. Eric Fruteau, Président de l'atelier)

Les débats sur l'atelier à propos du thème « Du projet au programme : quels process de conception ? » ont d'abord porté sur la validité des cinq axes de questionnement initialement proposés. D'autres ont été suggérés dans le but de réussir à produire des quartiers durables :

- la question des modes de production de la ville et notamment, la répartition des rôles entre les intervenants, entre l'élu, les habitants, les concepteurs et aménageurs,
- l'idée de bien connaître et comprendre la demande de la population et d'éviter les incompréhensions sur le sujet du développement durable.

Sur le sujet des modes de vie souhaitables pour ces quartiers et la question portant sur « comment les promouvoir et réussir leur émergence », un consensus est apparu sur l'importance de la pédagogie et de la sensibilisation, sur l'importance de considérer la réussite du quartier durable, plus comme une démarche qu'un état physique du quartier.

L'idée avancée est qu'un bon projet commencera par une « vraie bonne réunion publique », ce terme a été employé par Philippe MADEC.

Une autre proposition a émergé concernant la possibilité pour la maîtrise d'ouvrage d'énoncer un niveau d'exigence important, quant au processus de construction du quartier, pour maximiser les retombées économiques locales. A la question « vaut-il mieux accompagner des évolutions ou imposer des systèmes et les nouveaux modes de vie ? », un consensus est apparu : il faut d'abord convaincre de la nécessité de l'évolution des modes de vie.

Au-delà, l'une des conditions de la réussite du projet résiderait dans son caractère partagé entre les acteurs et avec les habitants de la société qui le reçoit.

A propos du lien social et de la question du « vivre ensemble », l'importance d'une bonne analyse préalable des besoins est affirmée. La réussite du projet est également sous tendue par le partage d'un idéal porté par le politique.

Des échanges importants ont eu lieu à propos des spécificités réunionnaises conditionnant la réussite du « vivre ensemble », apparaissant de manière très nette comme des atouts exceptionnels.

Il s'agit d'abord de l'importance de la dimension culturelle dans les échanges, saluée par les experts, reconnaissant à la Réunion la chance d'avoir ici, vivant et solide, le quatrième pilier du développement durable, la culture.

Il s'agit ensuite au-delà de la mixité culturelle unique de la Réunion du degré d'investissement de la vie locale, que sa diversité induit, donnant aux espaces partagés et aux relations de voisinage, une richesse exceptionnelle.

Sont ainsi proposés des ressorts pour réussir le « vivre ensemble » dans les quartiers. Il serait nécessaire de bien prendre en compte et de valoriser les moments forts de la vie locale - mariages, fêtes foraines, lieux de culte, périodes de fêtes - comme autant de

ressorts à l'investissement des quartiers, au partage et à l'échange entre groupes culturels vivant ensemble.

Cette importance est relayée par les professionnels de l'aménagement soulignant toutefois que le cadre de leur intervention reste la notion de l'intérêt général. Les opérations de RHI – Résorption Habitat Insalubre – sont identifiées comme particulièrement pertinentes pour prendre en compte le lien social et l'enjeu du « vivre ensemble ».

La capacité du quartier à évoluer est le troisième point abordé. Elle est reconnue comme une condition de sa durabilité, le quartier devant selon certains porter en lui les germes de sa propre mutation. Par exemple, un quartier d'habitation peut trouver une vocation plus économique (en allant jusqu'à l'extrême).

L'évolutivité de la durabilité a été posée également avec quelques mots clefs : transports, démographie, adaptabilité. La question du processus de fabrication et de la ressource a été aussi traitée, mais assez rapidement – nous étions limités par le temps – avec des mots particuliers comme bambou, déchets, filières locales.

La notion d'espace public a été abordée, les emprises qui lui sont dévolues étant considérées comme renforçant sa capacité à évoluer, par la disponibilité de foncier non bâti. L'excès de réglementation est dénoncé comme un éventuel frein à l'évolutivité, pointant également qu'une réglementation durable, comme la nouvelle réglementation thermique pour les DOM, contraint dorénavant la conception et risque d'amoinrir ses qualités d'évolutivité.

A propos du quatrième point relatif aux rapports entre le quartier et la nature, les débats ont probablement été contrariés par le manque de temps. On retient cependant que la question devrait être explicitée tant le terme est porteur d'ambiguïtés entre la nature originelle de la végétation primaire et les espaces de nature domestiquée, voir aseptisée.

Sont ainsi pointés différents caractères qu'il faudrait prendre en compte, à bon escient, depuis les valeurs ornementales utiles, économiques et culturelles des plantations jusqu'aux rapports délicats avec une nature désagréable, nuisible, potentiellement dangereuse dans les ravines ou sur les flancs de volcan et partout, lorsque l'on est en phase cyclonique.

L'importance de la nature de la qualité de l'air et de l'eau est reconnue au-delà de tout comme la valeur du jardin créole pour la composition urbaine. La nature apparaissant même alors comme le cinquième pilier du développement durable à la Réunion.

Concernant le cas du quartier tropical, il est proposé de considérer la ville humide comme un élément fondamental du confort.

Nous avons été contraints par le temps. Nous avons dépassé le temps dévolu. Nous n'avons donc pas pu approfondir certains thèmes mais nous soulignons la richesse des propos tenus dans ces débats.

## Atelier 3

### La mise en œuvre et la gestion : quels outils et quelles contraintes ?

(prononcé par M. Jean-Luc Masson, Président de l'atelier)

Les objectifs des ateliers consistaient à travailler sur la définition d'outils, qu'ils soient juridiques, réglementaires, techniques ou partenariaux, nécessaires à la mise en œuvre et à la gestion d'un quartier durable.

Nous avons fait le constat en fin de réunion que la mise en œuvre était difficile, que ce soit pour les opérateurs ou les politiques, pour les maîtres d'ouvrage mais aussi pour les maîtres d'œuvre, dans un cadre contraint, sur le plan réglementaire ou financier. Nous avons noté que les partenaires étaient multiples, relativement complexes par rapport à un environnement que nous connaissons tous, qui cumulent à la fois les risques et l'espace limité.

Nous n'avons pas répondu directement aux quatre ou cinq questions que la procédure nous a proposées. Nous n'y parvenions pas. Nous avons plutôt sélectionné sept idées « phare ».

Il a été répété qu'un lieu d'échanges sur le développement durable était nécessaire. Il ne s'agit peut-être pas de créer une structure nouvelle mais simplement de s'adosser à une organisation existante.

Devant le constat du déficit de connaissances sur les méthodes, sur les expériences d'ici et d'ailleurs, la création de ce lieu d'échanges a été proposée, dont les fonctions tiendraient à la fois du centre de ressources, du montage de différentes formations ou communications, l'organisation de retours d'expériences locales et nationales, en veillant à y ajouter ou y adapter toutes les contraintes ou la richesse locale. Ce lieu permettrait de présenter ou de partager les outils existants. Nous avons bien compris que l'on pouvait disposer de nombreux outils, que ceux-ci soient réglementaires ou financiers mais qu'ils n'étaient pas forcément faciles à mettre en œuvre, ici comme probablement ailleurs. Ce lieu d'échanges pourrait permettre d'identifier certaines pistes d'expérimentation, à lancer localement, pour une vraie prise en compte des spécificités de l'île.

Le deuxième grand point concernait les interrogations à propos des procédures réglementaires, en rapport avec la mise en place des moyens d'expérimentation.

Dans l'atelier, il a été dit qu'il serait nécessaire d'imaginer des dérogations aux normes parfois européennes, françaises ou locales, qu'il ne fallait pas s'interdire de penser « local ». Je prendrai l'exemple de la mise en place de la récupération des eaux de pluie ou de la réutilisation des eaux épurées.

Parmi les moyens d'expérimentation a aussi été évoqué ce que l'on pourrait faire sur le plan financier, à travers le fléchage de certains crédits existants ou à venir sur ce thème des quartiers dits « durables ». Sur ce troisième point – le financement – certains ont affirmé que le développement durable coûtait cher, plus cher que les méthodes classiques. D'autres pensent qu'il conviendrait de le vérifier ou de le démontrer.

Toutefois, il faut être capable de mobiliser les financements adaptés. Nous avons rappelé quelques procédures anciennes comme la PAQ – la Participation à l'Aménagement des Quartiers – celle-ci ayant permis, voilà quelques années, de concentrer sur une ligne budgétaire des moyens, afin de travailler sur un thème particulier.

Dans ce chapitre, on peut introduire l'idée que le développement durable ne supporte pas l'imprécision ou les études « bâclées » et que les maîtres d'ouvrage auraient tout intérêt à être attentifs à la qualité de la maîtrise d'œuvre, des études préalables et du suivi des opérations. Ils y gagneront à terme.

La quatrième grande idée s'attache aux notions de sensibilisation et d'éducation que certains de mes prédécesseurs ont évoquées. Nous constatons que certains services techniques dans les communes fonctionnent encore, selon d'anciennes méthodes, avec des certitudes qui n'ont pas encore pris en compte cette notion de développement durable. Par exemple, dans le secteur des espaces verts, comment entretient-on les espaces verts ? Comment fait-on fonctionner un éclairage public ?

Des changements de méthodes interviennent. Il est nécessaire d'apporter une formation, une information et une sensibilisation, sur ce thème nouveau pour les uns et les autres. Pour les techniciens, il paraît nécessaire, et un maire présent dans notre atelier a suggéré d'imaginer, dans chaque quartier durable, une maison du développement durable, pour sensibiliser la population à des évolutions de comportement, avec des prises en charge individuelles, sur des données aussi simples que la consommation d'eau ou la gestion de ses déchets.

Le cinquième point concernait la question économique. Nous avons constaté qu'il était difficile de mixer dans les quartiers nouveaux, l'habitat et le commerce de proximité. Nous avons relaté à plusieurs reprises que des projets de bâtiments qui, à priori, prévoyaient des commerces en rez-de-chaussée, demeureraient pendant plusieurs années vacants, avant qu'ils ne soient parfois transformés en habitat, parce que l'on n'avait pas su faire venir le commerçant. Au début, il n'avait peut-être pas envie de venir dans un quartier vide mais, il serait venu en fin de compte, lorsque le quartier aurait été rempli.

Il faudrait donc mieux travailler en amont, mener des études commerciales portant sur les acteurs locaux et, quand c'est nécessaire, aider les projets financièrement, le temps de la montée en charge du quartier.

A propos de la « végétalisation » préalable des espaces publics, certains ont souligné que cela n'entraîne pas dans les quotients financiers. Si vous demandez de verdir ou de végétaliser, en amont, tout un quartier, avant que les rentrées des charges foncières soient comptabilisées, cela ne se fera pas. Il faut faire précéder l'aménagement du quartier par ces sujets.

La question d'une maîtrise d'ouvrage forte - nous avons même employé les termes « passionnée » ou « idéale » - a été abordée en sixième point.

Dans le septième, il a été proposé d'organiser un projet de développement durable, dans une logique de projet urbain, de mettre en cohérence ces diverses démarches, de donner une visibilité à la mise en œuvre de cet ensemble.

Cela ne nécessite pas forcément une norme réglementaire, des références normatives, mais plutôt un guide méthodologique. Je crois que cela avait déjà été précisé ailleurs : le référentiel devrait plutôt s'appeler guide.

## Atelier 4

### Quelles politiques publiques mobiliser pour accompagner les quartiers durables ?

(prononcé par M. Wilfried Bertile, président de l'atelier)

Cet atelier N°4 a été suivi par une vingtaine de personnes. Les échanges ont été extrêmement riches. Je remercie les personnes qui sont intervenues dans le cadre de cet atelier.

Je remercie notamment le secrétaire qui a pris les notes à partir desquelles ce rapport a été rédigé et l'expert qui a éclairé par des remarques enrichissantes les observations des uns et des autres.

Nous nous sommes rendus compte que les quartiers durables se trouvaient à la croisée de très nombreuses politiques publiques, à tel point que l'on peut se demander si la réussite de ces quartiers ne dépend pas avant tout de la mise en musique de ces politiques, avec leurs défauts, leurs limites, mais aussi parfois dans l'urgence. Les préoccupations sont souvent partagées mais on constate encore trop d'incohérences, de cloisonnements, de décalages entre le verbe et l'action.

Tout n'est pourtant pas à inventer à la Réunion. Nous avons tenté plusieurs expériences en matière de quartiers durables. L'histoire et la culture réunionnaise sont riches en enseignements, il faut en tenir compte.

Les contraintes sont pourtant nombreuses du fait de l'empilement des compétences. Les contours restent parfois très flous. Des différences sont importantes entre les intentions affichées, les actes et les décisions. Tout ceci évolue dans un contexte financier et institutionnel incertain. Des outils comme l'EPFR sont en place mais n'ont pas toujours les moyens de leurs ambitions.

L'atelier a émis le souhait que l'on sorte des sentiers battus, qu'une véritable politique soit organisée à l'échelle de l'île et, s'il le faut, que la réglementation soit modifiée ; il n'est plus question de faire du « copier-coller ». Les réponses les plus simples et les plus évidentes sont par fois détenues par les habitants, les agriculteurs, ceux qui ont construit les jardins créoles, les espaces domestiques et qui forment le paysage de la Réunion. Nous devons nous appuyer sur ces connaissances pour mettre en œuvre une politique de quartier durable.

Les principales observations ont été regroupées, selon un canevas que l'on retrouve dans les comptes-rendus de mes prédécesseurs. Par conséquent, on note les mêmes thématiques.

D'abord, nous étudierons la problématique relative à l'évolution des modes de vie et des quartiers. L'accent a été mis sur la formation aux nouvelles réalisations, notamment aux nouveaux logements, dans le domaine social où les occupants ne sont pas toujours acteurs de leur logement. Ils doivent s'adapter à un certain type de logement.

Il faut donc puiser dans l'expérience, dans l'histoire, dans la connaissance de ceux qui habitent le territoire, afin d'en tenir compte dans le bâti. Nous ne devons pas, en matière de logement, nous contenter de la technologie. Certains principes pourraient être généralisés, notamment la clause d'insertion, qui permet de mobiliser 5% des heures travaillées à des gens en difficulté. Ceci est applicable dans le logement social et aux intervenants publics.

L'accent a été mis aussi sur la nécessité de préserver les modes de vie et de densifier le bâti. Les villes de la Réunion sont en effet extrêmement étalées. Nous avons de la place. On pourrait donc rendre durables les quartiers en mobilisant les « dents creuses » pour y placer des logements et des équipements. Les quartiers durables ne doivent pas être des exceptions mais un réflexe d'urbanisation.

Sur la thématique du « vivre ensemble » dans les quartiers durables, il a été remarqué qu'il faut certes agir sur le futur mais que, dès aujourd'hui, certaines personnes sont en souffrance et qu'il est important d'agir sans attendre. Des modes d'urbanisation, comme les lotissements agricoles, ont parfois été dénoncés comme générant l'exclusion par l'activité.

« Vivre ensemble » est aussi une question intergénérationnelle. Nous avons souligné que les structures familiales étaient en train d'exploser et qu'il fallait essayer de rétablir des liens, que ceux-ci soient familiaux ou sociaux, à l'intérieur du quartier.

Sur le plan économique, nous avons insisté sur le rôle du tourisme pour le développement à venir de la Réunion. Les quartiers durables pourraient s'appuyer sur les ressources patrimoniales des espaces bâtis de la Réunion pour développer des activités économiques liées au tourisme comme les gîtes et les tables d'hôtes.

La question de la part de la nature dans la ville durable a été discutée. Il ne s'agit pas de retourner comme dans le passé, vivre au sein de la nature, mais de vivre en ville avec la nature. Les jardins réunionnais ne sont pas des espaces naturels mais culturels puisqu'ils sont aménagés par l'homme. La réussite de la ville est la meilleure garantie de la protection de la nature.

Les politiques publiques permettent aussi de passer du quartier au territoire. Il faut replacer le quartier dans son contexte. Dans cet ordre d'idée, le thème du déplacement a été évoqué. Nous avons déploré que les villes principales aient regroupé les emplois, alors que les zones d'habitat étaient très dispersées. 80% des emplois se trouvent au sein des tissus urbains.

A propos de l'évolutivité dans la durabilité, nous avons déjà expliqué qu'il fallait sortir de la production de masse et rendre les gens plus autonomes, vis à vis de leur habitat. La mise en place de services de proximité, de services publics, tels que des maisons communes dans les quartiers, permettrait de recréer du lien et de l'animation.

La création d'un quartier ne doit toutefois pas figer l'espace, en faire un domaine fini. Ces quartiers devraient pouvoir être transformés, recyclés, démolis et reconstruits, si cela était nécessaire.

En matière d'échelle, du niveau d'intervention - cette préoccupation était constante tout au long de l'atelier - nous avons insisté sur la taille humaine de la connaissance et de la mémoire des lieux. De nombreux lieux n'évoquent rien pour des gens qui n'habitent pas dans cette région mais ils sont très riches d'enseignement et d'histoire pour les autres.

En ce qui concerne la taille des opérations, nous avons mis l'accent sur la nécessité d'agir au niveau de la parcelle plutôt que de l'îlot, afin de garantir la diversité et le changement.

Notre atelier portait sur les politiques publiques dans l'aménagement durable, la gouvernance des projets restait un des points forts de notre atelier. Ce sujet doit être approfondi. Il importe de mettre en cohérence les compétences et les moyens, encore faut-il que ces moyens soient eux-mêmes durables : ceci est loin d'être acquis.

Je vous remercie de votre attention.

---

## 6. Débat final - conclusions

---

(vendredi 30 octobre 2009, 14h)

Il ressort de ces échanges très riches deux grandes familles de conclusions. D'un côté des éléments de consensus qui détermineront les fondamentaux du référentiel « quartiers durables Réunionnais ». D'un autre côté sont apparus des éléments de problématique qui restent en débat, dont les participants ont souligné l'importance sans pour autant parvenir à proposer des réponses absolues, car il apparaissait nécessaire de les considérer au cas par cas, dans chaque projet.

## Les points de consensus

### Une ambition à l'échelle de l'île, une démarche plutôt qu'un modèle

Il est apparu de manière très claire dans les différentes expressions des participants et intervenants que les enjeux auxquels la démarche de quartier durable ambitionne de répondre sont avant tout ceux de la Réunion. Ceci conduit à croiser sur ce territoire les attendus « classiques » d'une démarche de développement durable (respect de l'environnement, économie d'énergie... ces questions se posant de manière très aiguë pour l'Île et sa population) avec une dynamique de développement extrêmement importante: 1 million d'habitants d'ici 2030, soit 200 000 de plus en 20 ans. Il en ressort que les quartiers durables doivent apporter des réponses à tous les Réunionnais, et ne pas être réservés à certaines typologies d'opérations, voire à certaines catégories de population. De plus, pour être réellement efficace, il paraît nécessaire de réfléchir sur les quartiers durables dans une optique de généralisation à l'échelle de l'île, plutôt que de s'arrêter à la production de quelques objets exemplaires.

Cette volonté d'adaptation à l'ensemble du territoire conduit, dans le référentiel « quartiers durables Réunionnais », à retenir le principe d'un guide valorisant une démarche plutôt qu'une grille de critères chiffrés, ce dernier format renvoyant très rapidement à un « modèle » uniforme. Sur certains points consensuels, la nécessité de proposer quelques critères simples et objectifs a toutefois été exprimée.

Enfin la nécessité d'une évolution collective des pratiques a souvent été énoncée dans les débats, pour les habitants *in fine*, mais probablement en premier lieu pour les autres praticiens de la Ville, Élus et techniciens.

### Faire évoluer les pratiques ET faire évoluer l'urbanisme

Il est admis que l'objectif des quartiers durables réunionnais est, à terme, de favoriser voire d'induire des évolutions dans les pratiques quotidiennes (en matière de déplacements, de consommation d'énergie, de protection de la nature...). Pour autant, il est également pointé, malgré une évolution notable de l'opinion publique sur un certain nombre de sujets, que ces évolutions ne peuvent être imposées d'autorité par le projet au nom d'un motif supérieur, aussi valide qu'il puisse être par ailleurs. Ceci présenterait en effet deux risques : d'une part le fait d'imposer un mode de vie ne correspondant pas aux usages habituels risque de constituer un frein majeur à l'attractivité immédiate des opérations, et par conséquent à leur viabilité économique, d'autre part cela risque d'être perçu par certains habitants comme un recul par rapport à l'accès à la modernité, voire à l'ascension sociale (exemple de l'automobile). Le principe retenu est donc de favoriser ces évolutions tout au long de la programmation et de la conception, avec deux préoccupations : focaliser la réflexion sur les centres d'intérêts de l'habitant (au-delà d'un comportement éco-vertueux, quel sera son bénéfice immédiat, y compris économique ?), et maintenir, dans la composition et la réglementation éventuelle, une part importante de souplesse, afin d'offrir le temps nécessaire à l'appropriation de ces nouveaux modes de vivre et d'habiter. Accompagnement indissociable de ces principes, la concertation s'impose comme une nécessité pour susciter l'adhésion par le dialogue et l'information, avec une contribution importante des élus pour les questions les plus politiques et du système éducatif sur les thématiques plus environnementales.



### Des quartiers pour vivre tous ensemble

Les quartiers conçus dans le cadre du programme devront répondre aux besoins de tous les habitants, actuels et futurs, dans toute leur diversité sociologique (âge, culture, ressources), non seulement parce que la solidarité et la cohésion sociale sont indissociables de toute démarche de développement durable, mais surtout parce qu'il est reconnu par l'ensemble des acteurs que cette diversité et cette solidarité constituent une des plus grandes richesses de ce territoire. Les projets s'attacheront par conséquent à mobiliser toutes les ressources disponibles, en termes réglementaires, financiers, urbanistiques et architecturaux, pour rendre possible (notamment économiquement) la production de ces quartiers destinés à tous les Réunionnais.

Au-delà de ces fondamentaux, il est également reconnu que l'échelle du quartier est l'échelle pertinente pour « fabriquer » (ou préserver) ce vivre ensemble. Pour reprendre la formulation d'un intervenant : « le quartier est l'interface entre le logement et la ville, voire le monde ». Cette affirmation trouve dans la programmation et la conception deux déclinaisons majeures. La première est l'importance centrale de l'espace public, qui devra produire l'alchimie entre la proximité (appropriation du quartier par ses habitants), et l'ouverture du quartier vers l'extérieur ; il s'agit là d'éviter le modèle nord américain totalement privatif de la *gated community*. La seconde décline le même principe à une échelle plus importante : considérer le quartier dans son environnement urbain, et déployer en termes d'équipements publics, d'activités, de commerces et de déplacements le juste dosage entre réponse aux besoins immédiats et facilité d'accéder au reste de la ville, afin d'éviter la ghettoïsation (choisie ou subie). Une analyse fine et prospective devra permettre de définir, qualifier et produire ces relations et démontrer en quoi le quartier exploite et complète la structure urbaine dans laquelle il vient s'inscrire.

### Des quartiers qui protègent et valorisent la Nature

Un des principaux consensus issus du forum, et probablement celui qui se démarque le plus du discours commun sur l'aménagement durable, porte sur le rapport entre le quartier et la Nature. Il a d'abord été souligné que la Nature à la Réunion constitue une richesse encore généreuse (en témoignent les magnifiques étendues du Parc Naturel), et que la principale menace qui pèse sur elle découle directement de la non-maîtrise du développement humain. La question de la place de la Nature dans le quartier, posée dans les termes traditionnels de l'urbanisme durable (tels que la ré-introduction d'espèces dans les espaces urbanisés), devient ainsi secondaire, qualitativement et quantitativement, par rapport à celle de la Ville vis à vis de la Nature. Il a par ailleurs été souligné que les Réunionnais, dans une certaine conception traditionnelle, privilégiaient un rapport double et profondément culturel à la Nature : un rapport utilitaire dans le quartier ou l'habitation, via le modèle du jardin créole aux fonctions multiples (agrément thermique, visuel, alimentaire, médicinal), et dans le même temps un profond attachement à la Nature « véritable », préservée, par définition extérieure à la Ville, pour laquelle un équilibre entre accessibilité et préservation doit en permanence être garanti. Le quartier durable réunionnais s'attachera donc à valoriser et mobiliser cette pratique utilitaire du jardin (et des espaces végétalisés en général), tout en garantissant un rapport harmonieux (limitation des impacts et des risques) à une Nature véritablement préservée (notamment par la limitation des consommations d'espaces naturels).

### La mutabilité comme condition de la durabilité

L'analyse de l'évolution urbaine de la Réunion, marquée ces dernières décennies par les notions de RHI et de PRU, conduit à constater que la durabilité d'une ville n'exclut pas son renouvellement : c'est au contraire la capacité d'évolution et de régénération du tissu urbain (et des bâtiments) qui lui permet de s'adapter aux évolutions sociétales et de ne pas tomber

en désuétude. Partant de ce principe, il est convenu que les quartiers durables réunionnais devront intégrer dès leur conception ces marges d'évolutivité à divers niveaux : foncier (privilégier des parcelles sécables, qui pourront évoluer petit à petit), espaces publics (à aménager ultérieurement, ou a contrario capacité de ré-affectation des espaces de stationnement), équipements publics (qui devront intégrer une gestion participative et des capacités de ré-affectation), et enfin architecture et modes constructifs (systèmes « poteaux-dalles » plutôt que « coffrage-béton » ; volumes non affectés à développer par les occupants, programmes de dimension modeste). Le corollaire de cette ambition sera une réflexion sur les champs réglementaires, ceux-ci devant évoluer, a minima, pour permettre ces mutations.

## Questionnements à arbitrer dans chaque projet

### Quelle contribution économique pour les quartiers durables ?

Si la question économique a été pointée par des nombreux participants au cours des débats (séances plénières et ateliers), et si différents niveaux de réponse ont pu être identifiés, aucune « recette » générique n'a pu être actée. Le quartier durable devra par conséquent chercher, suivant les cas, sa contribution au développement économique de la Réunion, en mobilisant une ou plusieurs des ambitions suivantes :

Favoriser le développement d'une offre de logement en lien direct avec les zone d'emploi ; pour cela l'accent devra être mis sur les équilibres économiques (logements adaptés aux revenus des travailleurs), et sur l'accessibilité en termes de déplacements. A noter que les pistes de développement des NTIC et du télé-travail peuvent profondément modifier les termes de ce questionnement.

Intégrer aux quartiers de l'activité économique, un soin particulier devant là aussi être porté à l'accessibilité des sites, l'adéquation des structures aux besoins de l'économie (tertiaire, artisanat, commerce, agriculture), à l'attractivité (prix, localisation, zone de chalandise) et à la gestion des éventuels conflits d'usage (trafic, nuisances). A également été évoquée la possible nécessité de créer des structures ad hoc, d'initiative publique et/ou privée, pour assurer la promotion voire le portage des implantations d'activités économiques, sur le modèle de ce qui existe déjà pour le logement ou l'aménagement.

S'appuyer sur le programme quartier durable pour développer les filières locales, ce principe se déclinant à la fois en matière de fédération des entreprises, d'appui en recherche et développement, de développement des actions de formation, et enfin d'accompagnement privilégié vers l'emploi (notamment des publics prioritaires).

Enfin, appréhender le quartier durable comme une source de revenus (ou d'économies) pour ses habitants, cette notion pouvant s'apprécier en matière d'énergie (et de réduction des charges), de coûts de déplacements (dans une perspective probable d'augmentation significative du coût de l'automobile pour les ménages), ou encore d'auto-production (construction, micro-agriculture), cette dernière pratique pouvant utilement être encadrée et valorisée (marchés locaux, formations, régies...).

### Quelle dépendance ou quelle autonomie vis à vis des infrastructures urbaines ?

D'une manière générale, le quartier durable, , vise à la fois la réduction des impacts de l'urbanisation (protection de la nature, consommation d'énergie, émission de GES...), et le maintien, voire l'amélioration, de la sécurité et du confort de ses futurs habitants. Pour ce faire, les modèles existants en matière d'urbanisme durable s'appuient principalement sur des dispositifs efficaces à l'échelle du bâtiment ou du quartier (solaire pour électricité et ECS, compostage, ré-utilisation des eaux grises, collecte d'eau pluviale, parc de vélos...). Pour autant, les présentations comme les débats ont pointé les limites de cette conception liées à la question des échelles, qui prend un relief particulier dans un contexte local marqué par une insuffisance d'infrastructures (de transport, d'assainissement, de distribution électrique, de gestion des eaux). Il conviendra donc, pour l'ensemble de ces thématiques, d'arbitrer pour chaque projet entre différentes postures :

Chercher au maximum les économies d'échelles en se reposant sur les infrastructures collectives existantes, et mobiliser à l'échelle du quartier des dispositifs de raccordement optimal à ces infrastructures (des exemples ont pu être évoqués : cheminements doux et

lignes TC locales raccordés au tram-train, acheminement pneumatiques des déchets ménagers vers des centrales de tri et de traitement, reversement d'une production électrique excédentaire dans le réseau principal, ...). Cette approche se heurte au constat actuel d'un certain « retard » en matière d'infrastructures d'échelle communale ou supra-communale, qui pourrait mal se conjuguer avec les temporalités des projets de quartier durables (lesquels doivent répondre par ailleurs à une urgence de production de logement). Une autre approche, a contrario, serait de rechercher via les équipements individuels ou collectivisés à l'échelle du quartier une autonomie maximale, aussi bien au niveau entrant (production d'énergie par chauffe-eau solaires et photovoltaïque, récupération des eaux pluviales, maraîchage local, compostage individuel ou collectif...) que sortant (fosses sceptiques ou systèmes comparables, micro-centrales de valorisation des déchets, transparence hydraulique...).

Une troisième posture, nécessairement intermédiaire, serait d'intégrer dans la conception l'intégration de systèmes autonomes, mais dans la perspective (et dans l'attente) de la construction ou la rénovation des infrastructures d'échelle plus vastes, auxquelles le raccordement ultérieur serait anticipé. Le devenir des systèmes initiaux pourrait alors être posé, soit en terme de mutation, de ré-investissement et de recyclage, soit en termes de maintien en l'état, en qualité de systèmes auxiliaires et/ou de sécurité.

### Quelles gouvernance pour les quartiers durables ?

Si la question de la gouvernance a été au centre des deux jours de débats, des précisions importantes ont été apportées à la déclinaison de ce concept dans la perspective de la production de quartiers durables, et des niveaux différents de consensus (ou de champs d'exploration) exprimés.

Sur la gouvernance du projet lui-même, le discours des participants place unanimement la Collectivité et le Maire en responsabilité pour impulser, définir, bâtir et gérer le quartier durable. Il est remarquable que ce point de vue ait été exprimé non seulement par les Elus eux-mêmes, leurs équipes, les services de l'Etat, mais également par les différents opérateurs privés ou publics de l'aménagement. A également été pointé le caractère incontournable de la participation des habitants à chaque étape, le Maire étant identifié de plein droit comme premier acteur de cette mobilisation.

En revanche, l'analyse rétrospective que les acteurs de l'aménagement ont pu exprimer au cours du forum sur les modalités pratiques nécessaires à l'évolution de l'urbanisme fait apparaître un second concept, sans doute plus complexe à mettre en œuvre, de gouvernance transversale et technique des opérations : mobiliser dans le même temps différents champs thématiques et différentes expertises, faire travailler ensemble concepteurs et futurs gestionnaires (en premier lieu desquels, les habitants), produire et justifier des arbitrages techniques... autant de mutations dans les pratiques de chacun qui, si on reconnaît leur caractère indispensable, induisent des ajustements et probablement des accompagnements. A ce titre, le programme quartier durable réunionnais, tout en ré-affirmant la responsabilité de la collectivité comme garante de cette bonne gouvernance technique, proposera-t-elle un guide du projet (présentant les grandes étapes, les points de vigilance, et les niveaux de mobilisation de chaque acteur), qui sera complété par des dispositifs d'accompagnement technique, en matière de formation-action des professionnels locaux et de mobilisation d'expertises.

Enfin, la lecture des inter-relations entre l'ambition des quartiers durables et les autres grandes politiques publiques (d'aménagement du territoire, et au-delà), ont laissé apparaître d'autres niveaux de gouvernance, aux thématiques et systèmes d'acteurs plus vastes. Si le

programme quartier durable n'a ni la légitimité, ni l'ambition d'organiser cette « meta-gouvernance » (dont le besoin est sans doute ressenti de manière plus aigue sur une île)il cherchera en revanche à y trouver sa pleine contribution, les modalités de pilotage et de débat de la démarche (qui restent à définir) pouvant probablement être également le lieu d'échanges étendus entre ces grands acteurs.

---

## 7. Clôture de la journée : bilan, engagement des partenaires, suites attendues

---

(vendredi 30 octobre 2009, 16h)

A l'issue des débats sur les restitutions de l'atelier, le CETE Méditerranée et la DDE ont présenté les étapes suivantes de la démarche, et les principes d'engagement en cours d'exploration. Deux points ont particulièrement été mis en avant :

Le caractère exploratoire et collaboratif de la démarche, puisqu'il s'agit de fonder le référentiel sur la synthèse et l'exploitation des idées et positions exprimées au cours du forum, et que des étapes de validation partenariale sont prévues avant la finalisation du document.

L'existence, pour la DDE à l'origine de la démarche, de plusieurs marges de manœuvre très concrètes en matière d'accompagnement financier des projets, parmi lesquels un fléchage privilégié du FRAFU (proposition qui sera faite aux différentes institutions partenaires de ce dispositif), ou encore la possibilité de prioriser et/ou les financements liés à la LBU, en matière de RHI notamment.

Dans l'intervention suivante, la représentante de la Caisse des dépôts et Consignations, Mme Sophie Tiano, a complété les propos introductifs de son directeur régional en tenant compte de l'avancement apporté par les deux jours de forum.

Il ressort de son propos un intérêt confirmé pour la démarche initiée localement (la CDC est en effet co-financeur du forum) qui pourra permettre aux opérateurs régionaux de se positionner au niveau des démarches nationales. Elle a rappelé que l'offre de financement et d'investissement de la CDC évoluait en permanence, sachant que le développement durable est une stratégie et un axe transversal prioritaire pour la CDC.

Après avoir évoqué les actions de la Direction régionale en matière de développement durable (environnement et infrastructures essentiellement jusqu'à présent), elle a présenté la démarche éco quartiers du groupe Caisse des dépôts, dispositif expérimental d'accompagnement de 15 éco quartiers qui s'est appuyé sur un mémento (ou grille de questionnement) réalisé en interne en 2008. Mme Tiano a évoqué l'intérêt de faire connaître au niveau national le référentiel quartier durable réunionnais au moment où la CDC adapte sa gamme de prêts et d'investissements aux éco-quartiers.

C'est à M. Fruteau, Vice Président du Conseil Général, M. Bertile, Vice-Président du Conseil Régional, et M. Masson, Directeur Départemental de l'Équipement, qu'il est revenu de clore le forum.

Les premiers ont confirmé d'une même voix l'implication et le volontarisme qui était le leur, en tant que représentants élus de leurs institutions respectives mais aussi, plus simplement, en tant que Réunionnais, face à l'enjeu majeur du développement durable de l'Île de la Réunion. Tout en rappelant en quelques chiffres l'ampleur de cet enjeu, ils ont exprimé leur satisfaction quant aux avancées produites par ces deux jours de travail, et ré-affirmé leur engagement aux côtés de l'État dans la poursuite de cette démarche.

Le DDE pour sa part, après une mise en perspective de la démarche locale dans un mouvement national (notamment le concours Eco-Quartiers du MEEDDM), a pris le double engagement de travailler dès aujourd'hui aux modalités de la contribution de la DDE aux démarches ambitieuses et innovantes (en termes de financement, mais également d'adaptation des volets réglementaires et de plus forte mobilisation des services), et de poursuivre l'élaboration du référentiel et la mise au point d'un appel à projets dans un esprit partenarial et co-productif dont le forum a su démontrer l'opportunité.