

# LIVRE BLANC LA VILLE DURABLE RÉUNIONNAISE

GROUPE DE TRAVAIL :  
“DÉPASSER LA NOTION DE SE LOGER”

SYNTHÈSE DES RÉFLEXIONS











# SOMMAIRE

# SOMMAIRE

<b>PRÉSENTATION</b>	<b>1</b>
INTRODUCTION	2
DÉROULÉ DES SÉANCES DE RÉFLEXION	4
LE CALENDRIER	4
LE DÉROULÉ DES CINQ ATELIERS	5
LA COMPOSITION DU GROUPE DE TRAVAIL	6

## **DÉPASSER LA NOTION DE SE LOGER**

<b><i>Les réflexions du groupe de travail</i></b>	<b>9</b>
PASSÉ FUTUR ET CHANGEMENTS	13
LES HABITANTS, LA CONCERTATION	16
LES ESPACES PUBLICS, LES ESPACES INTERSTITIELS, LES ESPACES DE TRANSITION	17
VILLE ET SANTÉ / DÉPLACEMENTS	21
ACTIVITÉS / ÉCONOMIE / ÉCONOMIE CIRCULAIRE	25
RÈGLES, DOGMES / PROJET ET GOUVERNANCE	26



***FICHES ACTIONS*** \_\_\_\_\_ **29**

PROJET, PARTAGE CONTINUITÉ \_\_\_\_\_ 30

URBANISME VÉGÉTAL \_\_\_\_\_ 32

INVENTER DE NOUVELLES FORMES DE GESTION DES ESPACES  
\_\_\_\_\_ 34

ACTIVITÉ / ÉCONOMIE / ÉCONOMIE CIRCULAIRE \_\_\_\_\_ 36

DES OUTILS AU SERVICE DU PROJET \_\_\_\_\_ 37



Jina

IZAC

IZAC

Rue Maréchal Leclerc - Saint Denis



# PRÉSENTATION

# INTRODUCTION

Dans le cadre de la réflexion organisée par la DEAL sur la Ville Durable à La Réunion, le CAUE a été chargé de piloter le groupe de travail constitué autour du thème « Dépasser la notion d'habitat ».

Le contexte des réflexions sur lesquelles il est proposé au groupe de se pencher est présenté par le CEREMA et le CAUE en ouverture du premier atelier :

« L'urgence de trouver des réponses adaptées aux besoins de logement met logiquement l'accent sur des objectifs quantitatifs. Cette première urgence, légitime, doit également s'accompagner d'une réflexion et de propositions pour créer un milieu urbain offrant une diversité de services, accessibles et bien répartis, publics et privés, à disposition d'habitant pouvant réaliser un parcours résidentiel correspondant à l'évolution de leurs besoins. »

Le constat est là : la ville ne se fait pas qu'avec du logement, celui-ci n'est pas le seul lieu de vie, il ne fabrique pas à lui seul la ville. D'autres fonctionnalités composent le cadre de vie. Ces ateliers seront ainsi l'occasion de questionner la « vie en cité ».

Ces réflexions ne peuvent se mener sans s'inscrire et se positionner à travers les questionnements émergeant des recherches soulevées par le dérèglement climatique (cf. le dernier rapport du GIEC) qui n'épargnera pas La Réunion. De plus, le contexte insulaire rendra les réponses aux questions relatives à la raréfaction des ressources (eau, énergie, matériaux, nourriture, ...) de plus en plus complexes.

Un autre point, particulièrement prégnant pour guider les travaux, est souligné, avec la situation sociale de La Réunion. En effet, La Réunion présente un très fort taux de personnes vivant dans la précarité : le taux de personnes au chômage est de 40 %, le taux de personnes dont les revenus se situent en dessous du seuil de pauvreté est de 50%.

## **L'objectif de cet atelier est ainsi de questionner la notion d' « habiter ».**

En préambule, le groupe réagit à l'intitulé de ce livre blanc. En effet, il conviendrait de parler « des villes durables réunionnaises » tant les diversités de territoire sont réelles à La Réunion. La nécessaire prise en compte de celles-ci ne peut être dissociée de la volonté de réaliser des aménagements, un urbanisme soucieux d'offrir un cadre de vie de qualité pour les habitants.

Autre précision, si la question initiale posée à notre groupe de travail était la suivante « Dépasser la notion d'habitat », le groupe a préféré la préciser et la faire évoluer vers la notion de « Dépasser la notion de se loger », le questionnement du groupe portant particulièrement sur cette notion de l' « habiter ».



A partir des premiers éléments de contexte posés, émerge du groupe une série de questions qui font ressortir les attentes des participants sur cet atelier, structurant ainsi la trame des réflexions futures.

### **Des questions autour des habitants :**

- Mieux connaître les besoins des habitants. Quelles sont leurs réelles demandes dans un modèle sociétal différent ?
- Replacer l'habitant au cœur des projets ? dans sa ville ?
- Qu'en est-il de la mixité ?
- Réfléchir au sens du verbe « habiter », investir la notion d'habiter, est-ce la ville qui nous habite ? Est-ce que nous habitons la ville ?

### **Des questions autour du logement :**

- Comment faire des logements plus vertueux en respectant le budget des habitants ?
- Il est constaté un manque de liaison entre le concept initial de l'habitat et son usage/exploitation. Comment conserver les ambitions originelles en phase exploitation ?
- Quel regard sur l'habitat des Hauts ? comment concevoir un habitat au service des espaces naturels, un habitat en cohérence avec son patrimoine ? Quelle structuration des bourgs en cohérence avec son patrimoine ?
- Il faut dépasser la contrainte économique pour offrir un habitat digne, remettre l'homme au cœur des débats
- Comment améliorer l'habitat et sortir les habitants de l'insalubrité et faire face à leurs préjugés ? Comment changer les mentalités ? Le "tout béton".

### **Des questions sur la ville :**

- Quelles représentations de la ville avons-nous ? Y a-t-il une définition unique de la ville ?
- Chacun a sa définition de la ville et de son périmètre, dont en voici quelques unes :
- « La ville se caractérise par son centre-ville par exemple. »
- « C'est là où se trouvent toutes les fonctionnalités. »
- « Ce sont les habitants qui caractérisent la ville. »
- Quelle est la définition de l'Etat de la ville durable rattachée à la réalité locale ?
- Confronter la vision de l'Etat à la réalité du territoire
- Comprendre les enjeux de la ville de demain et les intégrer localement.
- La question des bourgs se pose : sont-ils à requalifier ?
- Nous savons faire des logements mais comment intégrer les autres fonctionnalités ?
- Aborder les notions de collectif et de vivre ensemble

### **Des questions sur les outils :**

- Il est constaté qu'il n'y a pas d'outils de gestion adaptés aux enjeux que l'on souhaite développer
- Quels outils et méthodes pour réussir la multifonctionnalité de la ville ?

Suite à ces premiers débats, deux postulats sont posés par le groupe :

- **La ville est un espace de proximité intégrée, un lieu de vie multifonctions.**
- **La mixité sociale ne se décrète pas, elle se régule d'elle-même.**



# DÉROULÉ DES SÉANCES DE RÉFLEXION

## LE CALENDRIER

Le groupe constitué autour du thème « Dépasser la notion de se loger », piloté par le CAUE de La Réunion, s'est réuni cinq fois.

- Premier atelier - vendredi 7 février 2014
- Deuxième atelier - mardi 4 mars 2014
- Troisième atelier - vendredi 4 avril 2014
- Quatrième atelier - mardi 6 mai 2014
- Cinquième atelier – jeudi 3 juillet 2014

## LE DEROULE DES CINQ ATELIERS

**Atelier 1** : Le premier atelier, a commencé par une présentation, par le CEREMA, du contexte et de la continuité de la démarche lancée fin 2012, complété par le CAUE sur les questions du dérèglement climatique, sur la raréfaction des ressources qui impacteront (impactent déjà ?) le territoire de La Réunion et sur la situation sociale de La Réunion.

Les participants ont ensuite été invités à partir d'un exercice des « post-it » à inscrire sur un ou plusieurs post-it, ce que signifient pour eux ces éléments en terme d'objectifs. Le dépouillement des résultats, le regroupement et la synthèse de ceux-ci ont fait émerger quatre thématiques qui ont été développées et enrichies au fur et à mesure durant les quatre autres ateliers.

**Atelier 2** : Pour alimenter le deuxième atelier, les membres du groupe avaient été invités à rechercher et à présenter des exemples concrets (à La Réunion ou ailleurs) illustrant les thèmes ayant émergé pendant le premier atelier. Cela a ainsi permis d'approfondir les questions soulevées précédemment.

Deux groupes ont été organisés, qui, à partir d'exemples concrets proposés par chacun, ont travaillé à rechercher comment faire émerger et aboutir les points positifs et identifier les freins pouvant intervenir. Il s'agissait de faire ressortir les facteurs de réussite et les freins rencontrés pour la réalisation de ces objectifs.

**Atelier 3** : Le troisième atelier a été organisé autour de la présentation de types d'urbanisations différentes : quartier Cha -Tin à Hong Kong, quartier Vauban à Fribourg, quartiers des Limites à Bras Panon. Ces différentes expériences, volontairement très différentes ont suscité débats et questions : quel urbanisme à La Réunion ?

Deux sous-groupes étaient ensuite invités à réaliser un travail de réflexion sur les thématiques à intégrer dans l'élaboration d'un cahier des charges destiné à lancer l'étude sur un site défini, un territoire en mutation à la Réunion, la RHI de l'Eperon dans la commune de Saint Paul.

**Atelier 4** : Des conférences ont été proposées au groupe au cours de cet atelier, conférences dont les sujets avaient pour objet d'apporter de la matière sur les thèmes de notre groupe. « Les espaces publics à la Réunion » par Michel Watin, docteur en anthropologie sociale et culturelle, professeur des Universités en Sciences de l'Information et de la Communication, « les notions d'habitat pour les habitants des Hauts » par Rebecca Venerosy animatrice territoriale à l'AD2R, « la ville post-carbone » par Fabien Picgirard, ingénieur énergie de l'ADEME.

**Atelier 5** : le CEREMA est venu présenté la synthèse en préparation de l'ensemble des travaux des groupes de travail, et recueillir les réflexions suscitées par le groupe.

Cet exercice a donné lieu à des débats intenses entre les participants.

## LA COMPOSITION DU GROUPE DE TRAVAIL

### ATELIER 1

Manuella Bellouard – DEAL  
 Maryline Cailleux – DEAL  
 Jean-Max Clain – SICA habitat rural  
 Rodolphe Cousin – architecte urbaniste ZONE UP  
 Véronique Duchemane – Mairie Saint Joseph  
 Francis Ehrhart – DEAL  
 Christophe Enderlé – CEREMA  
 Pierre Grange – Mairie Saint Benoit  
 Eric Heinz – ALSEI OI  
 Céline Lavaur – OCEANIS OI  
 Philippe Lena – CINOR  
 Clara Leperlier – Mairie Saint Joseph  
 Marie Françoise Lun Sin – DEAL  
 Franck Lustenberger – Parc National Réunion  
 Patrice Monpierre – ARTELIA  
 Eve Ombredane - DEAL  
 Valérie Payet – SEMADER  
 Michel Reynaud – architecte 2APMR  
 Guillaîne Soniassy-Lefort – GRANDDIR  
 Gilles Teulé – ARS OI  
 Rebecca Venerosy – AD2R  
 Gilles Waro – BOURBON BOIS

### ATELIER 2

Manuella Bellouard – DEAL  
 Laurent Condomines - DEAL  
 Rodolphe Cousin – architecte urbaniste ZONE UP  
 Eric Heinz – ALSEI OI  
 Annie Joffroy – DEAL  
 Philippe Lena – CINOR  
 Marie-Françoise Lun-Sin – DEAL  
 Patrice Monpierre – ARTELIA  
 Catherine Morel – CAUE  
 Laurent Vigneau - ARTELIA  
 Antoine Daval – ARTELIA  
 Christine Parame – Mairie Saint Denis  
 Aude Quid'Beuf – Mairie Possession  
 Michel Reynaud – architecte 2APMR  
 Gilles Teulé – ARS OI  
 Sorya Thiéblemont – Cbo Territoria  
 Rebecca Venerosy – AD2R

### ATELIER 3

Manuella Bellouard – DEAL  
 Maryline Cailleux – DEAL  
 Eva Chiron - CAUE  
 Isabelle Claudepierre – Sicle AB  
 Rodolphe Cousin – architecte urbaniste ZONE UP  
 Francis Ehrard – DEAL  
 Pierre Grange – Mairie Saint Benoit  
 Eric Heinz – ALSEI OI  
 Marie-Françoise Lun-Sin – DEAL  
 Catherine Morel - CAUE  
 Christine Parame – Mairie Saint Denis  
 Valérie Payet – SEMADER  
 Aude Quid'Beuf – Mairie la Possession  
 Michel Reynaud – architecte 2APMR  
 Gilles Waro – BOURBON BOIS

### ATELIER 4

Manuella Bellouard – DEAL  
 Isabelle Claudepierre – Sicle AB  
 Rodolphe Cousin – architecte urbaniste ZONE UP  
 Eric Heinz – ALSEI OI  
 Annie Joffroy - DEAL  
 Patrice Monpierre - ARTELIA  
 Catherine Morel - CAUE  
 Fabien Picgirard – ADEME  
 Aude Quid'Beuf – Mairie la Possession  
 Michel Reynaud – architecte APMR  
 Thiéblemont Sorya – Cbo Territoria  
 Rebecca Venerosy – AD2R  
 Gilles Waro – BOURBON BOIS  
 Michel Watin – Université de la Réunion

### ATELIER 5

Manuella Bellouard – DEAL  
 Rodolphe Cousin – architecte urbaniste Zone UP  
 Christophe Enderlé – CEREMA  
 Eric Heinz – ALSEI OI  
 Annie Joffroy - DEAL  
 Christine Paramé – Mairie Saint Denis  
 Julien Peron – CEREMA  
 Aude Quid'Beuf – Mairie la Possession  
 Michel Reynaud – architecte 2APMR  
 Guillaîne Soniassy-Lefort – GRANDDIR  
 Rebecca Venerosy – AD2R  
 Gilles Waro – BOURBON BOIS









# DEPASSER LA NOTION DE SE LOGER

LES RÉFLEXIONS DU GROUPE DE TRAVAIL





Ravine Blanche - Saint Pierre



**Les travaux effectués pendant le premier atelier, les réflexions mises en discussion intervenues entre les participants ce jour-là, ont fait émerger quatre thématiques, qui ont guidé les recherches des autres séances de travail.**

### **Thème 1 – Individualité et collectivité.**

**Comment répondre aux besoins individuels dans une vie collective partagée ?**

### **Thème 2 – Mixité, déplacement, nature**

**Comment éco-habiter dans une ville attractive et solidaire ?**

### **Thème 3 – Passé, futur et changements**

**Comment remettre nos traditions et notre histoire au service du changement ?**

### **Thème 4 – Diversité des territoires**

**Comment préserver et valoriser la richesse des territoires et répondre aux besoins de la population ?**

Les réflexions et débats issus des cinq ateliers de travail du groupe, à partir des thèmes produits lors du premier, font ressortir des idées, des propositions, en lien avec l'expérience et les réflexions des différents protagonistes, qui sont issus du monde opérationnel de la production du cadre de vie.

Le présent document propose une synthèse de ces travaux. Cette synthèse est organisée pour retranscrire au plus juste la teneur des débats et échanges qui se sont tenus pendant ces cinq ateliers. Pour se faire et dans le but de restituer l'animation des débats, certaines « phrases » sont reproduites littéralement afin de retranscrire les paroles des professionnels présents, qui se sont fortement investis dans ce travail en mobilisant des journées ou grosses demi-journées pour être présents.

Qu'ils en soient ici remerciés.

Il faut souligner la difficulté de l'organisation de la présentation de ces réflexions. En effet, beaucoup d'entre elles pourraient se retrouver dans plusieurs thèmes avec la même pertinence.

Aussi, ne faut-il surtout pas aborder ces thèmes comme des classifications, des cases où sont rangés des objets, mais bien comme un ensemble de réflexions les unes liées aux autres.

Nous sommes bien dans une approche holistique.

Le groupe avait pour ambition de faire émerger une grille de lecture pour ces villes durables réunionnaises. Celle-ci n'est pas encore aboutie, cela nécessitant un travail conséquent, cependant, le groupe projette de continuer ce travail de réflexion.

## Un **projet** d'aménagement réellement **partagé** et caractérisé par sa **continuité**.

« *L'aménagement doit être porté par un projet. Il est nécessaire d'avoir un vrai projet d'aménagement.* »

« *Comment le faire partager avec le plus grand nombre, et ainsi l'inscrire dans une continuité.* »

Ces points ont été évoqués et débattus à plusieurs reprises, ils sont revenus pratiquement systématiquement au cours des ateliers de travail.

Le temps de l'aménagement n'est pas forcément le temps du politique, or l'aménagement relève fondamentalement du politique.

Le groupe fait ressortir ainsi la nécessité avant tout d'avoir un **projet**, un projet d'aménagement, un projet urbain. Nous mettons en fin d'article quelques définitions du mot « projet » pour compléter ce propos.

La temporalité du projet, de la continuité du projet par rapport à la continuité politique a été questionnée à plusieurs reprises.

Aussi, dans un projet est-il nécessaire **de travailler à une réelle adhésion, à la fabrication d'une vision**. C'est un travail de fond. Cette vision doit être **partagée** le plus possible, et particulièrement par les habitants, et leurs représentants, l'ensemble des élus. Pour ainsi proposer un projet qui, sans être complètement figé – il faut pouvoir s'adapter dans le temps – ne soit pas complètement remis en cause, voire complètement abandonné lors d'une alternance politique.

Le temps peut faire « capoter » un projet, notamment quand il n'y a pas de continuité politique.

Des projets d'aménagement présentant de réelles ambitions de qualité sont développés dans plusieurs communes de l'île, qui apportent ainsi une autre vision et pratique de l'aménagement se démarquant nettement de l'aménagement « au coup par coup », de l'aménagement d'opportunité, sans réflexion avec ce qui est autour, sans une vision globale du quartier, et au delà, de la ville, déjà constaté.

## **Il faut, dans les outils d'urbanisme, une planification qui inscrive les choses, après que celles-ci aient été réellement partagées.**

Quelques sources pour tenter de définir le mot « projet » (issues de wikipedia) :

Du latin *projectum* de *projicere* – « jeter quelque chose vers l'avant »- dont est issu projeter – pro et jet.

On appelle projet un ensemble finalisé d'activités et d'actions entreprises dans le but de répondre à un besoin défini dans des délais fixés et dans la limite d'une enveloppe budgétaire allouée.

Un dessein, une idée de ce qu'on pense réaliser, conception des moyens qu'on croit utiles pour exécuter ce qu'on médite.

Le fonctionnement en « mode projet » se distingue du fonctionnement en mode processus en ce sens qu'une activité conduite en mode projet n'est généralement pas destinée à être répétée : son côté « inédit et unique » souligne la probabilité d'être confronté à un environnement incertain, du fait de l'absence plus ou moins grande d'expériences ou de pratiques antérieures.

## PASSE, FUTUR et CHANGEMENT

La société réunionnaise / créolité

### ***Comment remettre nos traditions et notre histoire au service du changement ?***

Le groupe souligne l'importance de ces notions qu'il convient de comprendre et intégrer dans une démarche de construction des villes durables à la Réunion.

#### **La créolité dans les modes de vie, dans la construction de l'espace**

Il ne s'agit pas de tomber dans le pastiche, ou dans le regret d'un monde perdu (forcément idéal), mais de **considérer ces éléments comme des fondations sur lesquelles s'appuyer pour construire le présent et le futur.**

- **L'histoire de la société réunionnaise est une histoire courte, avec un passé récent.**

Le groupe fait le constat de l'évolution très rapide de la société réunionnaise, avec des mutations profondes réalisées en quelques années.

Il est souligné la capacité du Réunionnais à s'adapter aux changements, à s'approprier d'autres cultures, à s'émanciper, à se réaliser. Cette capacité est remarquable.

**Il est fait état de la capacité intrinsèque de la société réunionnaise à s'approprier de nouvelles manières d'être, mais cette facilité d'usage ne signifie pas forcément que les changements ont été intégrés et acceptés.**

Cette facilité vient-elle du « marronnage », considéré comme une révolution personnelle créatrice. "L'esprit marron", c'est à dire pouvoir penser par soi-même, car pour s'en sortir il fallait pouvoir trouver des "pirouettes" inventer, à la différence du monde colonial où tout était codifié.

- **Le rapport à la terre est encore présent chez beaucoup de Réunionnais.**

Ce qui pourrait faciliter la réintroduction de la nature en ville - la réussite des jardins familiaux en est un témoignage puissant. Cette affirmation doit cependant être légèrement modulée par le constat que maintenant, des familles vivent en logements collectifs « en ville » depuis déjà deux générations.

- Il n'y a pas **un** mode de vie, mais **une diversité** de modes de vie.

C'est une notion essentielle à préserver. **Il est nécessaire de les comprendre finement.**

Le respect des diversités culturelles, culturelles est souligné. C'est une **chance à la Réunion** d'avoir de nombreuses ethnies. La Réunion est une île monde.

Dans les diagnostics sur la connaissance des besoins, des constats partagés, il ne faut pas seulement considérer le nombre, mais la diversité sociologique.

*Les freins : Risque à vouloir réguler ou contrôler l'intégration, à tout uniformiser.*

- La forte tradition de la **marche à pieds**.

Si elle a décliné dans les espaces urbanisés, elle perdure avec souvent des difficultés dans les espaces ruraux, dans les Hauts de l'île. En témoignent les nombreux chemins sur tout le territoire.

Les freins : l'omniprésence de la voiture dans la ville, dans les rues, le moindre espace non construit, les trottoirs non aménagés pour les piétons. Les **règlements qui imposent la voiture**.

- Les traditions réunionnaises laissent à voir spatialement des **espaces intermédiaires, des espaces interstitiels** spécifiques (espace tampon entre public et privé, le jardin que l'on offre au regard) **où se fabriquent les relations**.

C'est un espace qui sert de temps d'intégration de l'autre, avec une épaisseur spatio-temporelle, physique et sociale, une épaisseur habitée. La nature est complètement intégrée dans cet espace. Cette question est traitée plus en détail dans un autre chapitre.

Les freins : les règlementations d'urbanisme qui n'intègrent pas cette dimension (alignements, prospects)

- Les questions de **patrimoine bâti** ont été abordées.

Il est nécessaire de conserver l'histoire de la ville, de la faire partager par ses habitants. Faire connaître le patrimoine, expliquer la qualité architecturale, créer des séquences patrimoniales afin de permettre aux habitants de s'approprier ces notions et se situer dans leur histoire.

Une identité cependant menacée par des pastiches. « L'architecture réunionnaise, comme ailleurs, puise son essence dans des usages, des symboles, dans des facteurs économiques ou dans des problématiques spatiales et environnementales ... L'architecture réunionnaise ne peut se réduire à la maison au toit pentu orné de lambrequins, ces cases ne représentent en réalité que 13% des constructions. Cette simplification revient à nier la richesse de l'île, de sa culture et de ses habitants. Elle présente le danger de ne conserver que quelques signes visibles qui, s'ils ne sont pas compris et intégrés dans un projet cohérent et global, appauvrissent la culture et le paysage de l'île. »\* Nicolas Peyrebonne, architecte. «Cases créoles de la Réunion» CNDP-CRDP

Les freins : *Ne pas tomber dans la muséification de la ville, dans laquelle tout est figé. La ville devient un décor. Le risque du pastiche.*

- La nécessaire **finesse** dans la mise en place de certaines **dispositions réglementaires**.

Ceci est soulignée par cet exemple : Les traditions se heurtent à des notions de préservation, comme à la Plaine des Grègues, où les hortensias, plantés traditionnellement devant les clôtures, dans la rue, se retrouvent classés comme envahisseurs par le Parc ...

Les freins : *Généraliser, réglementer sans compréhension des milieux, qu'ils soient sociétal, végétal ou géographique.*

**Ne pas généraliser, réglementer sans compréhension du milieu, qu'il soit sociétal, végétal ou géographique.**



## ***Comment préserver et valoriser la richesse des territoires et répondre aux besoins de la population ?***

\* la nécessité de prendre le **temps**, du temps pour **définir la société réunionnaise**, le projet, les outils financiers. ... a été soulignée.

\* Le temps et l'espace : **nous devons réinventer une densification** (adaptation) comme moyen de préserver la singularité du territoire.

### **Comment être capable d'apporter de la qualité dans l'espace quotidien.**

Moyens/outils :

- **Caractériser les typologies de besoins individuels** : étudiants, jeunes couples, familles, personnes âgées, ...
- Concevoir un habitat **évolutif et anticiper** la mutation du bâti dès sa conception.
- concevoir des espaces partagés évolutifs
- Identifier les outils de partage matériel ou immatériel (associations, espace spécifique, ...).



Operation Jules Joron - Saint Louis - M Reynaud architecte

## LES HABITANTS, LA CONCERTATION

**Dans un projet il est nécessaire de travailler à une réelle adhésion, à la fabrication d'une vision. C'est un travail de fond. Cette vision doit être partagée le plus possible, et particulièrement par les habitants.**

Comment inventer des formes de **concertation** réelle, où tout le monde s'exprime, et pas seulement les dominants. Il s'agit à la fois de réfléchir au projet et à la manière de le partager, afin qu'il soit fortement porté. La concertation, lorsqu'elle est mise en place, se doit d'être sincère. Elle ne doit pas se limiter à une croix cochée dans une grille d'analyse.

Il s'agit de rechercher une réelle **appropriation** du projet par les **habitants** et ainsi une **légitimité** de celui-ci.

Les questions se sont posées sur

comment accompagner les habitants  
les élus, les décideurs.

Des initiatives, des expériences ont été mises en place à la Réunion, dans l'hexagone et dans d'autres pays. Capitaliser ces expériences est riche d'enseignements car si elles ne peuvent être reproduites stricto sensu, elles peuvent servir de base pour chaque projet qui élaborera ensuite sa propre forme de concertation.

### **Voisins, nouveaux habitants**

L'arrivée de nouveaux habitants dans des territoires : lorsque rien n'est fait pour leur intégration, cela peut avoir des conséquences différentes et négatives même dans des cas de figure différents.

Un exemple avec les habitants des Hauts lorsqu'ils voient s'installer près de chez eux des populations qui ont un tout autre mode de vie - la maison entourée d'une barrière (véritable bunker), les déplacements en voiture - qui s'oppose au mode de vie traditionnel encore largement en vigueur.

Cet exemple s'illustre à l'Entre-Deux, où l'on passe de la ville jardin à la ville mur (bunker). Ce phénomène viendrait des nouveaux habitants : on se protège de l'autre, on ne sait pas comment faire son jardin. Il n'y a pas de « rite » d'accueil, avec du lien social, d'où perte de traditions.

Autre exemple, au Port, dans une opération nouvelle au cœur d'un territoire déjà habité : une opération de logements individuels en bandes est réalisée au milieu d'un ensemble de logements collectifs. Les nouveaux arrivants sont considérés comme des intrus (au « d'où viennent-ils » se rajoute très certainement la comparaison logement individuel/logement collectif), les clôtures voulues légères, végétalisées, perméables, sont également « bunkérisées » pour se protéger des agressions des voisins. Est-ce le fait qu'ils viennent d'ailleurs ? Qu'ils sont dans du logement individuel ? Opportunité de faire de l'individuel au milieu de logements collectifs, la question mérite d'être posée.

### **Locataire, propriétaire – statu**

Le statu du locataire est à valoriser. L'étiquette « locataire » doit être dépassée : on est résident.

Ils ne sont pas représentés dans les réunions de copropriétés.



## LES ESPACES PUBLICS, LES ESPACES INTERSTITIELS, LES ESPACES DE TRANSITION

La façon de penser son territoire, c'est la façon d'organiser la vie.

Si **l'espace public** n'est pas un modèle d'aménagement historique à la Réunion, l'ensemble du groupe se retrouve pour estimer cependant que **c'est un espace nécessaire pour faire société**, pour développer la citoyenneté.

Il n'y a pas d'histoire de l'espace public à la Réunion, il est à créer, aussi il convient de ne surtout pas reproduire de modèle importé.

L'adaptation au climat est primordiale : **l'espace public est ombragé.**

**L'aménagement, c'est révéler les lieux**, les espaces informels. Les espaces publics ne sont pas que des places.

*Les freins : le coût du foncier, mais également la puissance de l'habitude dans le faire.*



Place Tortue - Bas de la Rivière - Saint Denis

### Parler d'espaces publics dans un urbanisme tropical, c'est parler d'urbanisme végétal.

A la Réunion, il faut parler d'urbanisme végétal. **La végétation fait partie intrinsèquement de l'aménagement, de l'urbain.** C'est la végétation qui apporte la fraîcheur de l'ombre, qui assainit l'air, qui diminue la température de l'air, ce sont les sols végétalisés qui absorbent les eaux de pluie. On parle de strate arbustive, avec des arbres, des arbustes, des buissons, et non d'étendues engazonnées. La température de l'air diminue de 4 à 5 degrés à travers une épaisseur végétale. L'effet d'îlot de chaleur urbain peut être ainsi évité ou au moins très fortement diminué. **Il faut de ce fait laisser de l'espace au végétal.**

Quand on travaille sur les villes tropicales, on ne peut pas parler de la ville sans parler de la forêt.

**Le chemin de l'eau** développe des espaces publics, des jardins, offerts ainsi à la population. On commence à sortir timidement du tout tuyau, avec une gestion raisonnée des eaux pluviales.

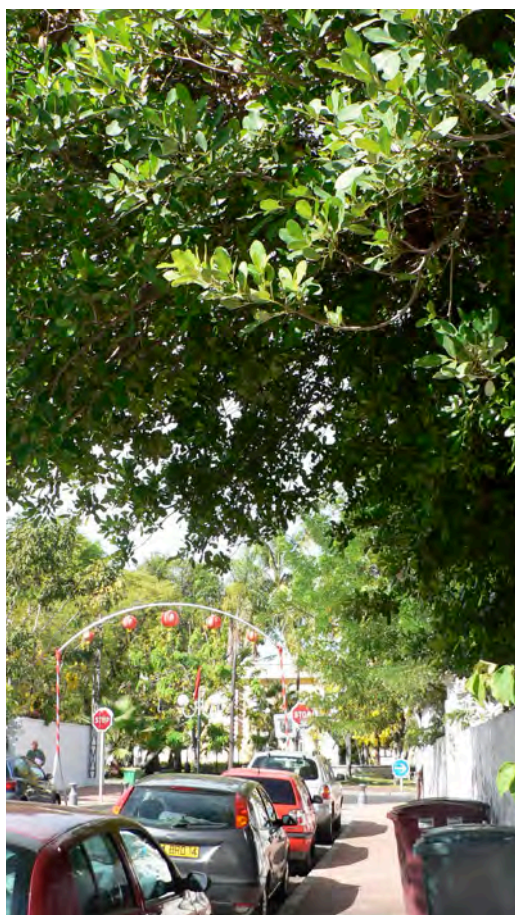
*Les freins : Ils sont multiples et tenaces : couper les arbres est souvent ce qui se fait en premier dans une opération d'aménagement, de construction. C'est déjà dans la manière de réfléchir à un projet, à ce qui existe, que le changement doit s'opérer.*

*Un arrêté publié en 2013 : la commune peut couper les branches qui dépassent sur l'espace public, va à l'encontre de la tradition qui voulait que les arbres de la cour ombragent la rue.*

*La crainte de l'accident avec la judiciarisation de la société (une branche qui tombe sur quelqu'un...) aboutit à participer activement à l'augmentation de l'îlot de chaleur urbain.*



Saint Denis



Saint Paul



## Les espaces de transition

Les traditions réunionnaises laissent à voir spatialement des espaces intermédiaires, des espaces de transition spécifiques.

Espace tampon entre public et privé, jardin que l'on offre au regard. Ce sont des espaces où se fabriquent les relations.

Les espaces de transition sont **inhérents à la culture créole**. Aussi est-il nécessaire de les retrouver dans les nouvelles opérations. Ils deviennent maintenant des perrons privatifs, des passerelles, des éléments qui font la transition entre espace public et espaces privés.

Des opérations déjà réalisées ont intégrées avec un résultat certain cette donnée : opération « les Joncs » à Beauséjour, opération « Ilet du Centre » à Saint Pierre. Ces exemples pensent permettre de répondre à la densité en offrant des espaces qui peuvent devenir des jardins, des espaces d'appropriation pour les habitants.

La notion de chemin vertical ou « somin en l'air » est ainsi mise en œuvre, qui concerne tout ce qui se développe pour atteindre son logement.

Il faut donner une épaisseur au chemin vertical, cet artifice spatial afin qu'il offre cette possibilité.

*Les freins : Les PLU avec les obligations d'alignement suppriment cet espace tampon végétalisé qui apportera confort thermique et espace social.*



La Cocoteraie - Saint Paul - DP urbanistes



Iillet du Centre - Saint Pierre - Reynaud architecte

### Les espaces interstitiels.

Les espaces entre bâtiments sont des patrimoines qui appartiennent aux habitants, il y a une appropriation de l'espace public très organisée parfois. Exemple, les trottoirs à Bras Panon qui sont plantés et entretenus par les habitants.

Comment transposer dans les PLU ces pratiques anciennes sur les espaces de délaissé, qui deviennent des espaces de partage.

*Les freins à la création de ces différents espaces se rencontrent à plusieurs niveaux :*

- dans les réglementations des PLU- avec les dogmes du prospect, de l'alignement,
- dans la gestion de ces espaces (par exemple, dans une opération, le gardien refuse qu'il y ait des plantes sur les coursives, qui sont nettoyées au souffleur !)

Des initiatives collectives sont à organiser : **comment faire pour que les habitants qui sont la plupart du temps locataires, puissent s'approprier ces espaces interstitiels.**

Autre élément à inventer : **Comment organiser la gestion des rez-de-chaussée avec débordement sur l'espace public** en ayant bien à l'esprit que **les choses ne sont pas homogènes.**

**Gestion et entretien de ces espaces, publics, intermédiaires, interstitiels :** Le respect de la nature, de la biodiversité urbaine, des espaces plantés est indispensable pour la pérennité de ceux-ci. Pour cela, il est nécessaire d'**apprendre ou retrouver les usages d'un entretien respectueux, porté par l'ensemble des habitants. C'est la gestion quotidienne in situ qui est importante.** Il faudrait créer **une école des gardiens et des médiateurs**, en charge de ce type de poste.

Le problème de financement souvent évoqué est plutôt une question de **fléchage** du financement : « dans chaque opération sont mis en place un ou plusieurs portails automatiques, ce qui représente un coût, et pour l'installation et pour l'entretien, alors que le coût relatif au jardin et particulièrement son entretien est bien inférieur mais trop souvent non financé. »

Les difficultés à reporter les charges de financement sont mises en avant. **Aussi émerge la nécessité de dialogues avec les bailleurs et promoteurs et entre eux :** comment mutualiser ?

La gestion de l'entretien des espaces publics est traitée également dans le chapitre "Règles, dogme, gouvernance".



## VILLE ET SANTE / DEPLACEMENTS

**Je pense, j'inclus dans la manière de faire la ville, la manière de « forester », de faire la forêt.**

La qualité de l'air dans les bâtiments, et à l'extérieur, est une question essentielle pour la santé publique. Si la qualité de l'air intérieur est une réflexion ancienne, elle commence à susciter quelques réponses en termes d'émanations produites par les matériaux.

La qualité de l'air extérieur devrait elle aussi être davantage prise en considération. Faire de l'aménagement en incluant les déplacements automobiles devraient amener des réflexions sur les émanations de gaz d'échappement, leur intensité, leur direction (installer une école près d'un nœud routier, facile d'accès de ce fait, mais avec quels résultats sur la qualité de l'air que vont respirer les enfants).

La question de l'urbanisme végétal est particulièrement présente également dans ce thème.

Sans reproduire le paragraphe déjà écrit précédemment, il convient de souligner à nouveau cette donnée : **c'est la végétation qui apporte la fraîcheur de l'ombre, qui assainit l'air, qui diminue la température de l'air, ce sont les sols végétalisés qui absorbent les eaux de pluie**

Le constat est là : **dans la ville, il y a plus de piétons que de voitures mais plus d'espace pour la voiture que pour les piétons !**

Comment donner un caractère agréable aux déplacements piétons, de l'ombrage, de la respiration, de l'aération et redonner ainsi du lien entre les espaces, du lien entre les catégories de personnes ? Il y a des outils de planification mais il faudrait traiter cette question de manière systémique.

Equilibrer le ratio d'espace public, redonner de l'aération, de la respiration, limiter la minéralisation, ce qui permettrait d'apporter plus de confort aux déplacements.

Dans les opérations d'aménagement, un point important est à travailler : comment permettre la fluidité des espaces publics ?

Toutes les opportunités sont à saisir, le coût des déplacements, la ville horizontale, avec des possibilités de faire.



Saint Denis



Le Port

La marche est essentielle.

Nous sommes tout le temps assis  
 au bureau  
 dans la voiture  
 dans les transports en commun  
 devant la télévision

**La ville durable réunionnaise est une ville où la marche est développée**, où elle se pratique sans peine, sans risque. Cela implique de réfléchir à **dessiner des trottoirs suffisamment larges**, avec des cheminements **ombragés, sécurisés**. **Le nombre de kilomètres de trottoirs de qualité est un indice puissant de la ville saine.**

**La possibilité d'offrir des choix multiples pour les déplacements.** Il ne faut pas contraindre mais offrir des choix multiples.

**Comment rendre attractif les déplacements actifs ou déplacements doux ?**

**Pour que les personnes adoptent les déplacements actifs, proposer des alternatives attrayantes. Un maillage suffisamment fin, complémentaire et connecté avec les autres modes de transport, présentant un caractère agréable, confortable, avec des commodités (espaces de repos, sanitaires de bonne qualité, espaces de restauration, ...) Il importe de réfléchir en terme de notion de parcours avec des points particuliers.**

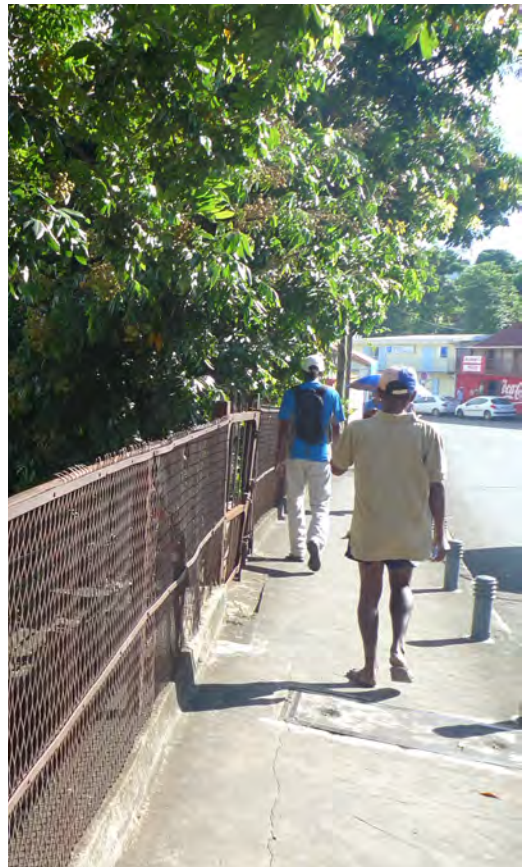
*Les freins : il est constaté une réflexion bien souvent insuffisante pour construire un urbanisme qui prenne en compte ces éléments. Les modes actifs sont souvent évoqués en terme de pénibilité, « la marchabilité » - température, pente, charge, distance.*

*Le sentiment d'insécurité est évoqué.*

*Les opérations qui « s'enferment », à travers lesquelles il n'y a pas de traversée possible.*

*La notion de se poser des questions : tout devrait se tourner vers les questions des usages.*

**Les usages amènent à l'unité de mesure : l'usager.**



La Saline

**“Aujourd’hui pour valider la faisabilité d’une opération on ne sait mesurer que des procédés de construction.”**

**L'insécurité** : le problème de l'insécurité est évoqué. C'est un point à anticiper, c'est une condition de réussite. L'éclairage n'a pas besoin d'être puissant, il doit être modulé, selon les lieux, les heures.

Créer des séquences dans l'éclairage, travailler sur un choix de l'offre : espaces éclairés, espaces intimistes mais proche d'un espace éclairé pour pouvoir s'y « réfugier ».

La question de **la préservation de la nuit** dans le cadre de la biodiversité urbaine est à croiser avec celle de la sécurité.

**Les questions de l'obésité, du diabète**, sont très prégnantes à la Réunion, où les taux de personnes atteintes par ces fléaux augmentent de manière terriblement inquiétante. Il s'agit d'un véritable problème de santé publique, qui génère un coût exponentiel, supporté par l'ensemble de la société, alors qu'intégré et réfléchi dans le cadre d'aménagement, il pourrait très certainement être fortement diminué. **Les villes réunionnaises durables sont des villes où on marche, où on se dépense, où on se nourrit sainement et simplement.**

Un atelier/débat sur ces thèmes est organisé par enviroBAT-Réunion au mois d'octobre. Le compte rendu sera disponible sur son site internet et pourra se lire en complément de ce paragraphe.

**Réfléchir à limiter les déplacements, mailler les fonctions, la mixité fonctionnelle.**

La mono fonctionnalité augmente les déplacements. Il faut ramener des services, de l'économie sur les quartiers. Ce paragraphe est également développé dans le chapitre suivant « activité, économie, ... ».

**L'accessibilité** est une caractéristique de la ville durable.

- Accessibilité
- aux différents services
  - aux sports
  - au travail et à l'emploi
  - au logement



**Créer des unités cohérentes en ramenant les services au cœur du quartier, rechercher une forme d'autonomie à l'échelle du quartier.** Trouver les fonctions au plus près. Mixer les fonctions dans l'espace et dans le temps.

L'impact du **dernier kilomètre marchandises** pour l'approvisionnement de la ville. **L'auto partage :**

Le transport de marchandises en ville impacte la qualité de l'air. Il est l'une des sources de polluants de l'air sur laquelle une action locale est possible.

« L'approvisionnement des agglomérations deviendra de plus en plus complexe et contraint, avec un risque d'augmenter encore l'impact des transports : qualité de l'air, bruit, émissions de gaz à effet de serre ». Un projet intitulé Colis urbain est l'un des lauréats d'un appel à projet de l'ADEME. « Colis urbain entend définir de nouveaux schémas logistiques pour réduire l'impact du dernier kilomètre marchandises. Mené à la Rochelle, il mixe, et c'est là sa grande originalité, plusieurs solutions : l'implantation des centres de distribution en cœur de ville, le transport de marchandises dans des véhicules électriques et l'utilisation des transports collectifs pour acheminer la marchandise » source ADEME.

Quelques chiffres sur l'autopartage : « L'autopartage a pour conséquence une véritable "démotorisation": chaque Autolib' remplace trois voitures et libère deux places de parking (sept voitures et six places pour Mobizen) ; 23% des usagers d'Autolib' ont abandonné leur voiture une fois abonnés, 67% dans le cas de Mobizen ». Source ADEME « L'autopartage en trace directe : quelle alternative à la voiture particulière ? Résultats de la première enquête sur l'impact du service, cas d'Autolib' ». 6t bureau de recherche/ADEME.

*Les freins relevés sont la réglementation, ainsi que les infrastructures existantes, la volonté politique ? Les freins économiques ?*

*la **difficulté d'organiser la mixité fonctionnelle dans un même bâtiment** du fait de la pluralité des propriétaires est soulignée, cela devient difficile au-delà de deux. Il faut prendre garde à la compatibilité des nuisances. Sont également soulignées les difficultés d'organiser la reconversion des lieux.*

Le **transport en commun** n'a pas été particulièrement développé dans les ateliers, tant les qualités de ce mode de déplacement apparaissent comme des évidences et sont partagées par tous les membres du groupe. Ce mode de déplacement est de plus une solution pour créer du lien social et favoriser la mixité sociale. Il est cependant souligné qu'à chaque projet d'aménagement devrait être intégré simultanément un ou plusieurs projets de déplacement en commun.



## ACTIVITES / ECONOMIE / ECONOMIE CIRCULAIRE

La ville active, la ville fertile, la ville pour tous.

Réfléchir, débattre et faire des propositions sur les questions d'activité, d'économie pour faire la ville, ces questions rencontraient parfaitement le thème central du groupe de travail. En effet la ville, ce n'est pas que du logement et des lieux de loisirs et de culture.

Le constat de la réalité réunionnaise est à poser : plus de 50% de la population se retrouve en deçà du seuil de pauvreté, le chômage touche 40% de la population, il est dénombré 110 000 illettrés. L'aménagement du territoire, les projets urbains ne peuvent se faire sans intégration de ces données.

Si dans le groupe ne figurait pas de spécialiste de l'économie, des réflexions ont toutefois été produites sur ces sujets, les différents acteurs présents étant, dans leurs pratiques professionnelles particulièrement sensibles à ces questions

Au delà des commerces, des fonctions actives sont à trouver, à inventer. Comment donner les possibilités d'inventer, de créer. Les réponses ne sont pas seulement d'ordre financier même si cette question est importante.

Agriculture urbaine, jardins, ateliers de création, de réparation, recyclage. Se poser la question de cette société de consommation à outrance imposée à la Réunion, à une population dont la majorité n'y a pas accès. Réfléchir à offrir d'autres buts.

### L'économie du projet et l'économie dans le projet

Si s'assurer de l'économie du projet est fondamental, il faut pouvoir aller plus loin, re-questionner la consommation. **Notre société de consommation à outrance est-elle un modèle à développer toujours plus ?** Avec souvent la consommation de produits inutiles fabriqués ailleurs (très loin). **La mise en place de bilan carbone permettrait de prendre la réelle mesure des enjeux**

Développer l'économie circulaire.

*Les freins : Le financement, la fiscalité.*

*Les décisions : quelle cohérence lorsqu'il y a projet de redynamiser un centre ou un pôle urbain afin de répondre aux questions de la proximité, de l'activité, des services, de l'animation etc ... et autorisation simultanément de la création d'un hyper marché avec galerie commerciale à la périphérie de la ville ?*



Jardins partagés - La Chatoire - Le Tampon

## REGLES, DOGMES / PROJET / GOUVERNANCE

En mettant du beau, de l'âme, il est possible de faire accepter ce que l'on fait.

Regarder **l'histoire** de la Réunion pour **ne pas reproduire les erreurs du passé**

Ce chapitre retranscrit les constats émis par les membres du groupe pendant les ateliers, rencontrés dans leur pratique professionnelle. Ces constats sont assortis de propositions.

- **L'équité territoriale.** Il faut, à travers les projets, être capable de proposer des offres de services et un urbanisme qui **apporte la même promesse quelque soit le quartier** où je réside.

- Les villes durables réunionnaises devront **s'affranchir des grands principes** et **se pencher sur les territoires avec finesse**, jusqu'au quartier, au kartié.

Les grands principes de vouloir tout unifier sur les territoires ne répondent pas aux villes durables.

- Il importe de **raisonner en terme de projet, avec des objectifs.**

De plus, il convient de réfléchir à ce que l'on fait, et surtout quels objectifs on cherche à atteindre : dans le cadre de la résorption de l'habitat insalubre, par exemple, si on reconstruit sur le même territoire de relégation, on n'a pas répondu à la question.

- Aujourd'hui, **il faut opérer un véritable changement de paradigme** : jusqu'à présent, on avait des outils et on faisait à partir de ça, maintenant, ce que l'on veut, c'est **définir un projet et voir ensuite avec quels outils on peut le faire**. On doit pouvoir transformer les outils. Ce ne sont pas eux qui guident le projet. Il ne faut pas laisser les outils guider le projet." Aujourd'hui, faire de l'aménagement et avoir des convictions, c'est savoir comment contourner la règle."

Le projet ne doit pas se résumer en une application de textes souvent rigides, et dans bien des cas, peu adaptés. Il y a une demande prégnante et une nécessité de trouver quelque chose dans la multitude de textes.

Il y a nécessité de **souplesse** pour réaliser les villes durables, et de **finesse**, pour bien percevoir et comprendre chaque contexte. Nécessité également d'avoir des cadres plus souples : "aujourd'hui, dans l'aménagement, chaque pas que l'on fait est tout de suite soumis à un avis à obtenir."

Il est constaté un **décalage entre les outils disponibles et la réalité** : la réglementation est restée très hygiéniste alors qu'il faut se pencher sur la réalité des territoires.

- Le poids du Code de l'Urbanisme et du Code de l'Environnement pris maintenant dans les projets d'aménagement pose question : le poids des spécialistes, pointus certes mais sur un seul sujet, est de plus en plus important, au détriment de **l'urbaniste qui est le seul à avoir une vision globale**, pourtant indispensable pour la cohérence du projet. **Les urbanistes doivent pouvoir orienter les études d'impact.**



### - **Portage de l'innovation, des réalités intelligentes.**

De la Réunion, émergent depuis longtemps des idées intelligentes, des réalisations innovantes, mais à chaque fois, « on remet un couvercle », qui vient d'en haut, de la métropole, élaboré par des non-sachant du territoire.

### **L'intelligence de la Réunion n'est pas portée.**

- **Mixité de gestion.** En préambule à la mixité urbaine, il faudra inventer la mixité de gestion.

### **Penser et agir en terme de gestion de quartier et non d'immeuble.**

Et ainsi trouver une façon intelligente pour installer côte à côte sans forcément mettre une grille.

### - **Code des marchés public / qualité de l'aménagement : quelle compatibilité ?**

Dans les procédures résultant du Code des Marchés Publics, il apparaît souvent que ce n'est pas la qualité qui est recherchée – qualité technique, intelligence de l'équipe -. Tout est trop souvent porté par la crainte du « recours » et les choix se font, non sur les compétences et qualité réelles de l'équipe pour réfléchir au projet, mais sur une capacité à bien remplir un imprimé (combien d'équipes très compétentes éliminées pour une erreur insignifiante par rapport à l'objet du marché - "l'oubli d'une virgule"). Si cela ne s'applique heureusement pas à la totalité des marchés publics portant sur l'aménagement, le fait est important à signaler, car il se rencontre souvent : **le juridisme doit-il prévaloir sur la qualité technique et opérationnelle de l'équipe à choisir** ? Cela est également valable pour les choix à opérer pour la suite des études jusqu'aux travaux.

- Des règles précises générant des coûts conséquents à questionner : par exemple, les règles sur le nombre de parkings. **Il y a un coût urbain dont on ne parle pas ou peu : les parkings vides.**

Sur plusieurs opérations de logements sociaux, il y a des parkings souterrains murés ! Ils ont cependant représenté un coût notamment en terme de financement public. Coût qui aurait pu être fléché sur une autre destination, locaux pour organiser de l'activité par exemple.

L'origine est bien souvent **les règles du PLU** : les opérateurs doivent se conformer au PDU, et quand il serait nécessaire de revoir la question, la démarche est longue et coûte cher.

Ces problèmes se retrouvent chez les promoteurs privés comme chez les bailleurs sociaux.

- La question des constructions sauvages : **il y a autant de constructions informelles que de constructions bénéficiant d'un permis de construire.**

Cette question a été discutée dans le groupe : les problèmes de logement additionnés aux moyens financiers très limités d'une grande partie de la population, rendent ce sujet délicat. Cependant, quelle cohérence entre un projet d'aménagement mis en oeuvre pour entre autre stopper l'étalement urbain, et la non intervention sur ces constructions qui ne concernent souvent pas forcément des personnes relevant de minima sociaux.



ZAC du Mail - Saint Pierre - Zone UP urbaniste



# FICHES ACTIONS

## PROJET, PARTAGE, CONTINUITE

*« L'aménagement doit être porté par un projet. Il est nécessaire d'avoir un vrai projet d'aménagement. »*

*« Comment le faire partager avec le plus grand nombre, et ainsi l'inscrire dans une continuité. »*

### **Un Projet urbain**

L'aménagement ne peut se faire sans être porté par un projet.

Dans un projet, il est nécessaire de travailler à la fabrication d'une vision. C'est un travail de fond.

Ce projet est à porter dans le temps. Il est nécessaire de veiller constamment à ce qu'il ne soit pas délité surtout s'il propose des changements dans les habitudes des divers intervenants de l'aménagement et de la construction. Cela nécessite un appui politique fort et dans la durée. Comment inscrire cela ?

### **Formation des élus et techniciens**

Les élus ne sont pas forcément issus du monde professionnels de l'aménagement ou de la construction, néanmoins, ils ont une responsabilité immense dans le devenir de la ville – « politique » du grec Politikos, indique le cadre général d'une société organisée et développée – aussi est-il nécessaire de mettre en place des formations sur ces sujets, formations également à destination des techniciens des collectivités.

Ces formations, à l'image de celles organisées par le CAUE sur la « qualité environnementale du cadre bâti » ont un réel intérêt lorsque des professionnels différents se forment en même temps. Ce sont des temps d'échanges de retours d'expérience concrets, reconnus comme très profitables. Les formes revêtues par ces formations peuvent être multiples, conférences, ateliers/débats, visites de sites, travaux pratiques en groupe, ...

Le temps de ces formations est à adapter à la disponibilité des élus : des formations de deux ou trois jours de suite sont souvent difficiles à suivre compte tenu de multiples obligations. Des demi-journées, voire des journées peuvent cependant être organisées.

Certaines villes ont mis en place des sessions de formations pour leurs élus, à l'exemple de Rennes.

Les financements et subventions pour un projet urbain pourraient être liés à cet effort nécessaire de formation des différents acteurs.

## Partage, concertation

Obligation de débats : l'urbanisme ne se fait pas en cercle fermé

Il faut organiser de vrais débats avec la population, participatifs, ouverts. Et ainsi réfléchir et proposer un urbanisme plus ouvert.

La reconnaissance de la multiplicité des regards, y compris pour effacer une vision propre au profit d'une autre, est fondamentale.

Comment inventer des formes de concertation réelle, où tout le monde s'exprime, et pas seulement les dominants. Il s'agit à la fois de réfléchir au projet et à comment le partager, pour le porter.

La concertation, lorsqu'elle est mise en place, se doit d'être sincère. Elle ne doit pas se limiter à une croix cochée dans une grille d'analyse.

Il s'agit de rechercher une réelle appropriation du projet par les habitants et ainsi une légitimité de celui-ci : le projet ne sera ainsi plus à la merci du temps politique.

Comment accompagner les habitants  
les élus, les décideurs.

Des initiatives, des expériences ont été mises en place à la Réunion, dans l'hexagone et dans d'autres pays. Capitaliser ces expériences est riche d'enseignements car si elles ne peuvent être reproduites stricto sensu, elles peuvent servir de base pour chaque projet qui élaborera ensuite sa propre forme de concertation.

## Continuité

Le projet d'aménagement se déroule sur un temps long, aussi est-il nécessaire **d'organiser le suivi du maintien des objectifs définis** en lien avec celui-ci, surtout lorsque de l'innovation est mise en œuvre.

Réfléchir à mettre en place des outils pour **TENIR** l'innovation, les objectifs, avec ce que cela implique comme changement dans les habitudes.

Il faut, dans les outils d'urbanisme, une planification qui **inscrive** les choses, après que celles-ci aient été réellement **partagées**.



## URBANISME VEGETAL

« *La façon de penser son territoire, c'est la façon d'organiser la vie.* »

« *L'aménagement, c'est révéler les lieux, les espaces informels, les espaces publics ce*

Si l'espace public n'est pas un modèle d'aménagement historique à la Réunion, l'ensemble du groupe se retrouve pour estimer cependant que c'est un **espace nécessaire pour faire société**, pour développer la citoyenneté.

Parler d'espaces publics dans un urbanisme tropical, c'est parler d'**urbanisme végétal**.

**A La Réunion, il faut parler d'urbanisme végétal.** La végétation fait partie intrinsèquement de l'aménagement, de l'urbain. C'est la végétation qui apporte la fraîcheur de l'ombre, qui assainit l'air, qui diminue la température de l'air, ce sont les sols végétalisés qui absorbent les eaux de pluie. On parle de strate arbustive, avec des arbres, des arbustes, des buissons, et non d'étendues engazonnées. La température de l'air diminue de 4 à 5 degrés à travers une épaisseur végétale.

Aussi, il faut laisser de l'espace au végétal.

Villes tropicales : on ne peut pas parler de la ville sans parler de la forêt.

Le chemin de l'eau développe des espaces publics, des jardins, offerts ainsi à la population. On commence à sortir timidement du tout tuyau, avec une gestion raisonnée des eaux pluviales.

Les freins : Ils sont multiples et tenaces : couper les arbres est souvent ce qui se fait en premier dans une opération d'aménagement, de construction. **C'est déjà dans la manière de réfléchir à un projet, à ce qui existe, que le changement doit s'opérer.**

**Les déplacements** : Le constat est là : dans la ville, il y a plus de piétons que de voitures mais plus d'espace pour la voiture que pour les piétons !

Comment donner un caractère agréable aux déplacements piétons, de l'ombrage, de la respiration, de l'aération et redonner ainsi du lien entre les espaces, du lien entre les catégories de personnes ? Il y a des outils de planification mais il faudrait traiter cette question de manière systémique.

Equilibrer le ratio d'espace public, redonner de l'aération, de la respiration, limiter la minéralisation, ce qui permettrait d'apporter plus de confort aux déplacements.

Permettre la fluidité des espaces publics

Opportunité : Coût des déplacements, ville horizontale avec des possibilités de faire.

La forte tradition de la marche à pieds, qui si elle a décliné dans les espaces urbanisés, perdure avec souvent des difficultés dans les espaces ruraux, dans les Hauts de l'île. En témoignent les nombreux chemins sur tout le territoire.

Les freins : l'omniprésence de la voiture dans la ville, dans les rues, le moindre espace non construit, les trottoirs non aménagés pour les piétons. Les règlements qui imposent la voiture.

La marche est essentielle.

Nous sommes tout le temps assis      au bureau  
    dans la voiture  
    dans les transports en commun  
    devant la télévision

La ville durable réunionnaise est une ville où la marche est développée, où elle se pratique sans peine, sans risque. Cela implique de réfléchir à dessiner des trottoirs suffisamment larges, avec des cheminements ombragés, sécurisés. **Le nombre de kilomètres de trottoirs de qualité est un indice puissant de la ville saine.**

Les freins : il est constaté une réflexion bien souvent insuffisante pour construire un urbanisme qui prenne en compte ces éléments. Les modes actifs sont souvent évoqués en terme de pénibilité, « la marchabilité » - température, pente, charge, distance.

Le sentiment d'insécurité est évoqué.

Les opérations qui « s'enferment », dans lesquels il n'y a pas de traversée possible.

La notion de se poser des questions : tout devrait se tourner vers les questions des usages.

**Les usages amènent à l'unité de mesure : l'usager.**

Les questions de l'obésité, du diabète, sont très prégnantes à la Réunion, où les taux de personnes atteintes par ces fléaux augmentent de manière terriblement inquiétante : **Les villes réunionnaises durables sont des villes où on marche, où on se dépense, où on se nourrit sainement et simplement.** Il s'agit d'un véritable problème de santé publique, qui génère un coût exponentiel, supporté par l'ensemble de la société, alors qu'intégré et réfléchi dans le cadre d'aménagement, il pourrait très certainement être fortement diminué.

enviroBAT-Réunion a programmé un atelier/débat sur ces thèmes le 16 octobre 2014. Les réflexions issues de celui-ci seront mises en ligne sur le site [envirobat-reunion.com](http://envirobat-reunion.com) en vue de leur traduction opérationnelle.

## **Comment préserver et valoriser la richesse des territoires et répondre aux besoins de la population ?**

Comment être capable d'apporter de la qualité dans l'espace quotidien

- Moyens/outils
- Caractériser les typologies de besoins individuels : étudiants, jeunes couples, familles, personnes âgées, ...
  - Concevoir un habitat évolutif et anticiper la mutation du bâti dès sa conception.
  - concevoir des espaces partagés évolutifs
  - Identifier les outils de partage matériel ou immatériel (associations, espace spécifique)

## INVENTER DE NOUVELLES FORMES DE GESTION DES ESPACES

- **Comment organiser la mixité fonctionnelle dans un même bâtiment** du fait de la pluralité des propriétaires, cela devient difficile au-delà de deux. Il faut prendre garde à la compatibilité des nuisances lorsqu'il y a plusieurs activités.

- **Les règles de gestion (copropriété ou autre) doivent être questionnées** pour inventer de nouvelles formes de gestion pour des **statuts différents des espaces**.

Comment gérer les traversées d'îlots, si l'on veut introduire de la fluidité dans les quartiers ?

### Créer des espaces à statuts « à inventer »

- o Publics avec entretien privé
- o Privés avec entretien partagé,
- o Privés partagés, traversés,
- o Les chemins doivent pouvoir traverser les différents îlots urbains

### - Le statut du Locataire

Le statu du locataire est à valoriser. L'étiquette « locataire » doit être dépassée : on est **résident**.  
Ils ne sont pas représentés dans les réunions de copropriétés.

### - La gestion de l'entretien des espaces intermédiaires, interstitiels.

La biodiversité urbaine, le respect de la nature, des espaces plantés. Apprendre ou retrouver les usages d'un entretien respectueux, porté par l'ensemble des habitants.

Gestion de ces espaces et entretien : C'est la gestion quotidienne in situ qui est importante. Il faudrait créer une école des gardiens et des médiateurs, en charge de ce type de poste.

Le problème de financement souvent évoqué est plutôt une question de fléchage du financement : le financement est orienté sur un type de fonctionnement et non un autre. C'est une question de choix.

- Difficultés à reporter les charges de financement. Nécessité de dialogues avec les bailleurs et entre eux : comment mutualiser ?

- Un arrêté publié en 2013 : la commune peut couper les branches qui dépassent sur l'espace public, va à l'encontre de la tradition qui voulait que les arbres de la cour ombragent la rue.

La crainte de l'accident avec la judiciarisation de la société (une branche qui tombe sur quelqu'un...)

- **La question de la préservation de la nuit** n'est jamais posée alors qu'elle est primordiale, en premier lieu pour la santé, sans parler du gaspillage d'énergie. **La régulation, la temporisation sont des notions à développer**, à faire partager.

- **Comment organiser la gestion des rez-de-chaussée avec débordement sur l'espace public** en ayant bien à l'esprit que **les choses ne sont pas homogènes**. Autre élément à inventer .

## ACTIVITES / ECONOMIE / ECONOMIE CIRCULAIRE

*La ville active, la ville fertile, la ville pour tous.*

La mono fonctionnalité augmente les déplacements. **Il faut ramener des services, de l'économie sur les quartiers.**

Réfléchir à limiter les déplacements, mailler les fonctions.

Créer des unités cohérentes en ramenant les services au cœur du quartier, rechercher une forme d'autonomie à l'échelle du quartier. Trouver les fonctions au plus près. Mixer les fonctions dans l'espace et dans le temps.

L'impact du dernier kilomètre marchandises pour l'approvisionnement de la ville.

Le transport de marchandises en ville impacte la qualité de l'air.

Les freins : la difficulté d'organiser la mixité fonctionnelle dans un même bâtiment du fait de la pluralité des propriétaires est soulignée, cela devient difficile au-delà de deux. Il faut prendre garde à la compatibilité des nuisances. Difficultés d'organiser la reconversion des lieux.

Agriculture urbaine, jardins, ateliers de création, de réparation, recyclage. Se poser la question de cette société de consommation à outrance qui est imposée à la Réunion, qui plus est à une société dont la majorité de la population n'a pas accès. Offrir d'autres buts.

Développer des espaces d'activités dans la ville, dans le quartier.

- o Economie circulaire
- o Locaux partagés

L'économie du projet et l'économie dans le projet

Si s'assurer de l'économie du projet est fondamental, il faut pouvoir aller plus loin, re-questionner la consommation. Notre société de consommation à outrance est-elle un modèle à développer toujours plus? Avec souvent la consommation de produits inutiles fabriqués ailleurs (très loin). Mettre en place les bilans carbone.

Développer l'économie circulaire.

Les freins : le financement, la fiscalité, quel projet politique.

Quelle cohérence lorsqu'il y a projet de redynamiser un centre ou un pôle urbain afin de répondre aux questions de la proximité, de l'activité, des services, de l'animation etc ... et création simultanément d'un hyper marché avec galerie commerciale à la périphérie de la ville ?



## DES OUTILS AU SERVICE DU PROJET

« *Le projet ne doit pas se résumer en une application de textes souvent rigides, et dans bien des cas, peu adaptés. Il y a une demande prégnante et une nécessité de trouver quelque chose dans la multitude de textes.* »

- **Avoir des cadres plus souples** : « aujourd'hui, dans l'aménagement, chaque pas que l'on fait est tout de suite soumis à un avis à obtenir ».

- « Il y a une **nécessité de souplesse** pour réaliser les villes durables, et de  **finesse**, pour bien percevoir et comprendre chaque contexte ».

- Il importe de **raisonner en terme de projet, avec des objectifs**.

- Il y a un **décalage entre les outils disponibles et la réalité** : la réglementation est restée très hygiéniste alors qu'il faut se pencher sur la réalité des territoires. Il faut pouvoir fabriquer ses outils, en fonction du contexte.

- **Code des marchés public / qualité de l'aménagement : quelle compatibilité ? Le juridisme amène-t-il à la qualité du cadre de vie ?**

Comment remplacer la crainte du recours par la recherche de l'équipe la plus complétente pour réussir un projet de qualité.

- **Lorsque des outils fiscaux ou financiers sont mis en place**, le but de ceux-ci doit être très clairement et sans contestation possible, **la qualité de vie pour les usagers**, que ce soit dans les logements, les espaces de travail, de loisirs etc ... **Le logement ne doit plus être considéré comme un produit financier**.

**Il faut pouvoir créer les outils qui seront nécessaires au projet.**

## - Règles d'urbanisme

Généraliser, règlementer sans compréhension des milieux, qu'ils soient sociétal, végétal ou géographique est difficilement compatible avec qualité, alors que c'est ce qui est annoncé comme recherché.

Si les règles d'urbanisme ont été mises en place avant tout dans un souci hygiéniste, aération des lieux de vie, percées urbanistiques, accès à l'eau ... il convient, au XXI siècle, dans une île tropicale, de re-questionner non pas ces grands principes, qui restent bien sur d'actualité, mais leur traduction souvent généralisatrices et de ce fait malheureusement réductrices. Si le principe de règles organisant l'aménagement et la construction n'est pas remis en question, celles-ci devraient être édictées dans le but d'aboutir à une qualité certaine des espaces de vie et pouvoir être questionnées sur la réalité des résultats des obligations qu'elles génèrent. La nécessaire finesse dans la mise en place de celles-ci est indispensable.

Quelques exemples de règles à questionner :

### - Les dogmes du prospect et de l'alignement sont à revisiter.

Dans les règlementations des PLU et également le code de l'urbanisme, les règles du prospect et de l'alignement interdisent la plupart du temps cet espace tampon végétalisé qui apportera confort thermique et espace social.

Comment transposer dans les PLU ces pratiques anciennes sur les espaces de délaissé, qui deviennent des espaces de partage.

Comment donner de l'épaisseur au chemin vertical ou "somin en l'air" qui concerne tout ce qui se développe pour accéder à son logement, mais également à son bureau, son espace de travail.

Comment permettre et développer spatialement ces **espaces intermédiaires, ces espaces interstitiels, ces espaces de transition** spécifiques - espace tampon entre public et privé, le jardin que l'on offre au regard – espaces où se fabriquent les relations.

### - Les règles sur les places de parking.

Modifier les règles de parkings dans les PLU comme dans les dispositifs de financement du logement social, afin d'éviter des coûts inutiles.

- **Introduire des obligations fortes quant à la végétation** : respect des arbres existants, végétalisation des espaces, qu'ils soient publics ou privés, limitation de l'imperméabilisation des sols, ...

- **Introduire des obligations de création d'espaces de déplacements doux de qualité.**

Largeur des trottoirs, ombrage, espaces de repos, ... Il ne s'agit surtout pas d'énumérer une suite de moyens avec obligation de mise en oeuvre, mais de demander un objectif, qui sera décliné différemment selon les projets.

Conseil d'Architecture  
d'Urbanisme et de l'Environnement  
BP 20868 97477 St-Denis Cedex  
Courriel : [courrier@caue974.com](mailto:courrier@caue974.com)  
Tél. : 0262 21 60 86  
[www.caue974.com](http://www.caue974.com)

©CAUE / octobre 2014 - Livre Blanc « Les Villes Durables Réunionnaises »  
Groupe de travail : «Dépasser la notion de se loger»

Directrice de publication : Catherine Morel

Rédaction : Catherine Morel

Conception: David BURGER/AGORAH

Crédits photographiques : CAUE

Les droits de reproduction (textes,photographies) sont réservés sous toutes formes

