

NOUVELLE OPERATION DE RENOUVELLEMENT URBAIN QUARTIER BOIS D'OLIVES - SAINT PIERRE



Le quartier de Bois d'Olives se situe au nord-ouest du centre-ville de Saint Pierre, à plus de cinq km du centre-ville. Il constitue un pôle démographique de 8 300 habitants sur une superficie de plus de 300 hectares. Ce territoire est marqué par l'étalement urbain, héritage de la mutation de grands domaines ruraux sans intervention publique en termes de structuration. La structure urbaine ne répond plus aux besoins de la population qui a fortement augmenté au cours de la dernière décennie (+ 2272 habitants entre 1999 et 2011), ce qui constitue un véritable boom démographique. Il fonctionne en lien étroit avec le quartier de Ravine des Cabris, les deux quartiers représentant près d'un tiers de la population communale.

Éléments de DIAGNOSTIC

Population / Habitat

Le quartier de Bois d'Olives s'inscrit dans une croissance soutenue en partie abondée par d'importants flux migratoires. L'extrême jeunesse de la population (62 % a moins de 40 ans) cohabite avec une population historique vieillissante. La monoparentalité y est très présente : elle concerne une famille sur trois. Le faible niveau de qualification des habitants se cumule avec des difficultés scolaires importantes. La population est massivement écartée de l'emploi (66 % des 15/24 ans et 41 % des 25/54 ans). La pauvreté y est plus prégnante qu'ailleurs puisque 74 % des ménages ne sont pas imposés sur le revenu. Le quartier est très jeune et plus pauvre dans sa partie Est. Les jeunes de moins de 18 ans et les allocataires de la CMU y sont aussi sur-représentés.

Diagnostic urbain

Bois d'Olives s'inscrit dans une attractivité résidentielle relative. D'une densité de 9,6 logements/ha alors que le SAR en préconise 30, ce quartier est caractérisé par une majorité de propriétaires occupants (66%). Le parc social demeure peu important, sectorisé et concentré sur la ZAC Bois d'Olives.

L'offre d'équipements est sommaire et peu diversifiée. Face à la saturation des écoles, un groupe scolaire de 12 classes, qui fonctionne depuis la rentrée scolaire, a bénéficié de crédits au titre de l'ANRU dans le cadre du financement des opérations isolées. Il est constaté un manque de structures liées à la petite enfance.

Plusieurs polarités ressortent sans pour autant s'affirmer. Si des espaces publics sont présents, la plupart se révèlent inadaptés aux situations urbaines. Le cadre de vie est très globalement peu aménagé.

Le maillage viaire est très sollicité, la principale artère -route départementale de la Ligne Paradis-, longeant le quartier et assurant la jonction entre l'ouest et la ville est souvent embouteillée. Au sein même du quartier, les connexions est/ouest sont incomplètes, car débouchant souvent sur des impasses.

La desserte en transports en commun semble insuffisante au regard de l'éloignement du centre-ville et de la précarité des habitants (trop faibles fréquences et absence de voie dédiée). Si le cadre urbain présente de très nombreux dysfonctionnements, le potentiel paysager est à remarquer. Bois d'olives est demeuré un quartier « à la campagne » même s'il convient de noter son exposition aux risques du fait de la présence de trois ravines.

Diagnostic économique

Le commerce de proximité est peu présent et fragile. Il s'organise principalement le long de la route départementale. L'offre alimentaire est très restreinte et la plupart des habitants doivent se rendre sur le quartier de la Ravine des Cabris pour trouver une grande surface commerciale. La concurrence sur ce point est inexistante. Le quartier demeure également fortement dépendant du centre-ville sur le plan économique et commercial.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Le quartier de Bois d'Olives (tout comme celui de la Ravine des Cabris) a une vocation de « ville relais » conférée par le SAR. Il n'en présente toutefois, aujourd'hui, aucune des caractéristiques. Il est composé de quatre entités affichant d'importantes superficies (plus de 60 ha chacune, soit l'équivalent de quatre fois le périmètre de la Ravine Blanche, objet du précédent projet de rénovation urbaine).

La stratégie urbaine proposée par le bureau d'études, et validée par les élus, repose sur les principes suivants :

- s'appuyer sur la présence d'éléments emblématiques et en particulier sur le patrimoine naturel et les paysages.
- désenclaver les quartiers en affichant de nouvelles entrées et en réduisant le transit interne,
- organiser de nouvelles franges urbaines en proposant une façade urbaine et économique le long d'une nouvelle liaison routière et de transport en commun, le projet de la « Croix du Sud » (infrastructure prévue au SAR mais dont le maître d'ouvrage n'est pas encore défini),
- conforter un système de micro-polarités de proximité tout en privilégiant le commerce le long de la route départementale de la Ligne Paradis et en rééquilibrant l'offre d'équipements au profit de Bois d'Olives,
- offrir un maillage équilibré du quartier en équipant et aménageant chacun des quatre quartiers,
- révéler et s'adapter aux spécificités de chaque quartier,
- construire autrement en développant les jardins et en incitant les habitants à la culture d'un potager,
- mettre en réseau les quartiers en développant un transport en commun adapté et des modes de déplacement doux.

Des actions transversales sont aussi envisagées :

Amélioration de l'habitat privé : l'étude de l'Agorah réalisée en 2000 a révélé un fort taux d'insalubrité. Des études complémentaires seront inscrites au protocole de préfiguration.

Hiérarchisation et requalification des chemins existants qui présentent un enjeu important pour le fonctionnement du quartier.

La candidature de la commune a été retenue dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt pour le Programme d'Investissement d'Avenir (PIA) qui accompagne des projets de renouvellement urbain innovants en matière de mieux vivre et de maîtrise des coûts pour les habitants. Ce projet présenté conjointement par la commune et la CIVIS, est centré sur la « gouvernance alimentaire » mais contient aussi un volet mobilité, gestion des déchets et énergie. Au terme d'un processus d'études de faisabilité, la commune bénéficie d'un premier montant validé de subventions de 721 788 euros.

Il convient de signaler que ce projet -sur un quartier relativement atypique-, peut constituer un « **modèle** » de **restructuration** des zones péri-urbaines, et (ou) situées en mi-pentes, très largement répandues sur le territoire réunionnais. Le cadrage de niveau intercommunal reste complexe en l'absence de documents approuvés (SCOT et PLH en particulier)

CADRE ET CALENDRIER

Le décret d'application n° 2014-1750 du 30 décembre 2014 a déterminé le périmètre des quartiers prioritaires inscrits au titre de la politique de la ville pour les départements d'outremer dont celui concernant ce quartier. Par ailleurs Bois d'Olives figure dans l'arrêté du 29 avril 2015 déterminant la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants et visés en priorité par le NPNRU.

Le protocole de préfiguration a été signé le 14 juin 2016. Le programme de travail est aujourd'hui largement engagé, l'ingénierie désormais en place, ce qui permet d'envisager une signature de la convention à la fin de l'année 2018.