

« Eco PLU participatif » La Possession



Diagnostic en marchant — quartier de Ravine à Malheur

Samedi 12 décembre 2015

Nom :
Prénom :
Structure :



Sommaire

La démarche en quelques mots	2
Diagnostic en marchant	4
Programme de la matinée	6
Les intervenants	7
Extraits du diagnostic établi par le CODRA	.10
Un hyper-dynamisme démographique	.12
Un rythme de construction dynamique	.14
Un parc de logements en grande expansion	.15
Comment a évolué l'urbanisation de Ravine à Malheur au fil des années?	.15
Les besoins en logements pour les 20 prochaines années	.16
Quel niveau d'équipement public ou d'intérêt collectif ?	.19
L'activité agricole	.21
Les ZNIEFF	.22
Les risques naturels	.24
Carnet d'enquête	. 26
1- Présentation	.26
2- Objectifs:	. 26
3- Grille d'observation:	.27
4- Perceptions du quartier à la fin de la marche :	.42
REMERCIEMENTS	. 46

La démarche en quelques mots

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU), document réglementaire de planification, permet aux communes de définir leur développement à travers un projet de territoire et de gestion de l'urbanisation pour les années à venir. Il détermine les règles d'occupation des sols et expose les orientations d'aménagement choisies pour l'évolution de la ville à long terme.

Le PLU est à la fois un document d'urbanisme réglementaire et un véritable projet de ville. Il est d'une part un document stratégique. Il comporte, comme un schéma directeur, des orientations sur l'évolution de la ville à l'horizon de 10 à 15 ans. Il est d'autre part un document réglementaire : il régit l'évolution des parcelles, notamment à travers l'instruction des permis de construire et de démolir.

C'est un « projet de ville », accompagné des règles sur lesquelles se fondent les décisions publiques et privées en matière d'urbanisme.

Le PLU comprend trois grandes parties:

- le rapport de présentation expose notamment le diagnostic sur la situation parisienne, en particulier en termes urbains; il analyse l'état actuel de l'environnement.
- le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) définit les orientations d'urbanisme à long terme et les aménagements retenus par la commune.
- le règlement applique concrètement les orientations du projet par des règles générales déclinées localement.



Par délibération du Conseil Municipal du 23 mai 2012, la commune de La Possession a prescrit la révision générale de son PLU et a approuvé les modalités de la concertation.

A ce titre, elle a missionné le bureau d'études CODRA en charge de l'élaboration de ce nouveau document réglementaire de planification. Ce dernier a en charge la réalisation des études et des productions matérielles nécessaires (rapport de présentation, projet d'aménagement et de développement durable, orientations d'aménagement et de programmation, cartographie du zonage, règlement et annexes).

Avec l'entrée en vigueur des lois Grenelle puis ALUR, la prise en compte des enjeux liés au développement durable et à la protection de l'environnement a été renforcée dans les documents d'urbanisme, et notamment dans les Plans Locaux d'Urbanisme.

Aussi, et en s'appuyant sur l'expertise de l'AGORAH, agence d'urbanisme à la Réunion, la commune de La Possession envisage de bâtir un document d'urbanisme innovant, attaché à une vision durable de son territoire. Pour ce faire, elle propose l'élaboration d'un « Eco-PLU », dont les objectifs de respect de l'environnement et de qualité du projet urbain sont prépondérants.

De même, et afin de disposer d'un projet de territoire structurant, cet « Eco-PLU» sera par les documents complémentaires produits par l'AGORAH (cahiers transversaux de type « plans guides », cahiers urbains spécifiques aux projets d'aménagement, cahier développement durable...), une articulation entre la vision stratégique du développement urbain, l'outil de cadrage de ces orientations et les déclinaisons opérationnelles.

Enfin, la commune souhaite intégrer, tant dans l'élaboration du document réglementaire, que dans les orientations privilégiées par lui, une démarche participative auprès des citoyens. Différentes actions seront menées en partenariat avec l'AGORAH tout au long de l'élaboration de « l'Eco-PLU participatif » venant compléter par le regard croisé des élus, des professionnels de l'aménagement et des habitants, les productions réalisées par le CODRA.

Ainsi, en phase diagnostic, la démarche participative s'appuie sur des diagnostics en marchant, associant élus municipaux, représentants des Conseils de Quartiers et experts techniques. Sous la forme d'un atelier d'une quinzaine de personnes, ces circuits marchés permettent de formaliser les orientations, enjeux et contraintes du futur ECO-PLU. Quatre sites représentatifs des enjeux du territoire possessionnais ont été identifiés: Moulin Joli pour les Bas, Pichette pour les mi-pentes, Dos d'Ane pour les Hauts et Ravine à Malheur. Ces diagnostics, animés par les représentants de la commune de La Possession, le CODRA et l'AGORAH seront réalisés sur quatre demi-journées réparties entre le 19 novembre et le 12 décembre 2015.

Le quatrième et dernier diagnostic en marchant aura lieu le 12 décembre 2015 de 9H00 à 12H00 dans le quartier de Ravine à Malheur.



Diagnostic en marchant

Cette marche exploratoire a pour objectif d'observer et comprendre les enjeux des Hauts de La Possession, et notamment du quartier de Ravine à Malheur. Pendant cette visite de site, les atouts, faiblesses, problèmes ou enjeux du territoire relevés dans le diagnostic initial de l'environnement pourront être discutés et débattus entre les différents participants.

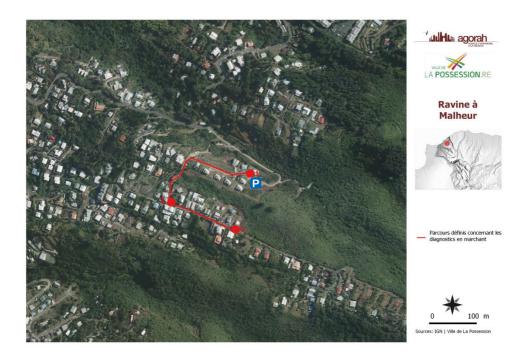
En effet, lors de la phase diagnostic, les principaux questionnements sur ce territoire ont été les suivants :

- Comment limiter l'étalement urbain et le mitage ?
- La densification au sein d'un tissu urbain peu équipé.
- Le traitement des constructions sans autorisation.

Pour aider les participants à s'interroger sur ces problématiques, et faire partager leur vision de ce quartier, un carnet d'enquête est inclus dans ce livret. Ce dernier est à compléter par tous les participants. La synthèse puis la retranscription des écrits et des propos formulés lors du diagnostic en marchant viendront compléter le diagnostic environnemental de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme.

L'animation de ce quatrième diagnostic en marchant sera assurée par Jean-Christophe ESPERANCE, Adjoint en charge de la vie de quartiers, de l'insertion, du développement économique et des espaces naturels, Commune de La Possession, et par Delphine DE DEA, Directrice Générale de l'AGORAH.

Le circuit de déambulation proposé est le suivant :



Programme de la matinée

Accueil à la Mairie annexe, Chemin Départemental 41 à 9H00.

Animation: Commune de La Possession et AGORAH

- 9H00 : Accueil des participants
- 9H15 9H45 : Présentation introductive et discussions autour des enjeux du quartier de Ravine à Malheur,
- 10H00 11H30: Diagnostic en marchant dans le quartier de Ravine à Malheur, animé par Jean-Christophe ESPERANCE, Adjoint en charge de la vie de quartiers, de l'insertion, du développement économique et des espaces naturels et de Delphine DE DEA, Directrice Générale de l'AGORAH,
- 11H30 12H00 : Temps de restitution et d'échanges avec les participants,
- 12H00 : Clôture de la séance.

Les intervenants

Jean-Christophe ESPERANCE



Adjoint en charge de la vie des quartiers, de l'insertion, du développement économique, des espaces naturels, Mairie de La Possession







Depuis 25 ans à la Réunion, elle a exercé son métier d'aménageur au sein de différentes entreprises et collectivités de l'Ile. Toujours guidée par les valeurs de l'intérêt général, elle a notamment été confrontée à l'urbanisme opérationnel en SEM à la SEMADER puis à la SODIAC en pilotage de nombreux projets d'aménagement urbain sur l'ensemble du territoire. Son expérience et son goût pour le service public l'ont orientée vers les collectivités territoriales depuis 2008 à la Région, en direction Tram Train, puis à la Commune de la Possession pour la conduite du projet Eco quartier Cœur de ville. Depuis 2014, elle a pris des fonctions de direction en tant que DGA à l'Aménagement de la collectivité.



Gilles DURAND Urbaniste – Directeur de l'agence Océan Indien de CODRA





En tant que responsable de la Planification et de l'Urbanisme réglementaire, il a participé à l'élaboration de nombreux documents d'urbanisme à la Réunion et en métropole. Son expérience de près de 20 ans lui permet de conduire des études de planification territoriale, des études urbaines et d'approfondir procédures et aspects réglementaires.

Delphine DE DEA Directrice Générale de l'AGORAH Urbaniste qualifiée OPQU





Formée à la sociologie urbaine et à la gestion de projets complexes, c'est un ancien aménageur et un responsable d'études prospectives et évaluatives issues de politiques publiques nationales et territoriales. Cette expérience lui a permis de diriger pendant quatre ans le Pôle Points d'étape de l'ANRU (Direction de la Stratégie et du Développement des Programmes), et de piloter des programmes innovants et d'ampleur pour des maîtrises d'ouvrage publiques diverses. Guidée par un urbanisme humaniste respectueux de l'identité des lieux, elle dirige aujourd'hui l'agence d'urbanisme à La Réunion, et propose des concepts créatifs et participatifs innovants pour l'ensemble des acteurs du territoire réunionnais et des Mascareignes.

Aurélie RIGAL Responsable du Pôle Urbanisme de l'AGORAH, Directrice d'études Ingénierie et Composition Urbaines





Diplômée en Urbanisme, Aurélie RIGAL dispose d'une expérience de 10 années en tant qu'aménageur tant en périmètre urbain dense qu'en territoire rural. Ses domaines d'intervention s'étendent de l'aménagement au renouvellement urbain, de la réalisation d'équipements au pilotage de projets. De par son expérience, elle apporte à l'AGORAH une expertise dans des volets différents tels que l'analyse urbaine, l'ingénierie, l'aménagement, le développement durable, la politique de la ville, la planification ou encore l'urbanisme économique et commercial.

Annélyne MARIAYE Chargée d'études Urbanisme Réglementaire et Occupation du Sol





Issue d'un cursus d'aménagement et développement durable, elle est en charge des volets inhérents à l'occupation du sol. Elle a vocation à suivre avec le Pôle Ressources, la mise en œuvre partenariale d'un Mode d'Occupation des Sols à La Réunion et l'articulation réglementaire des documents d'urbanisme avec le Schéma d'Aménagement Régional (SAR). Enfin, sensible à la mise en œuvre de partenariats, elle accompagne la direction dans les actions de coopération régionale sur l'Océan Indien.



Extraits du diagnostic établi par le CODRA

Dans le cadre de la première phase de la révision du Plan Local d'Urbanisme de la ville de La Possession, le CODRA a réalisé le diagnostic et l'état initial de l'environnement dont vous trouverez ci-dessous des extraits.

Ces quelques extraits du diagnostic illustrent les principaux enjeux et éléments clés du devenir du quartier de Ravine à Malheur. Toutefois, le diagnostic en marchant et la synthèse des échanges qui en sera faite permettront de compléter de votre regard d'élus, habitants, experts, usagers, citoyens cet état des lieux de votre territoire.

Les principales caractéristiques de Ravine à Malheur et la route de la Montagne

« L'urbanisation s'est développée le long de la RD41 qui part du littoral et monte dans la Grande Montagne jusqu'à la Ravine de la Grande Chaloupe. Des lotissements récents jouxtent des cases plus anciennes et parfois délabrées. Il y a une présence importante de murs de soutènement qui, pour la plupart, sont qualitatifs avec des pierres apparentes.

Le quartier manque cependant d'une petite centralité avec des commerces et des équipements publics. Les aménagements publics (trottoirs notamment) sont totalement absents, même à proximité des écoles, ce qui ne facilite pas les déplacements piétons.





Le développement d'habitations le long de la RD41

Quartier Ravine à Malheur

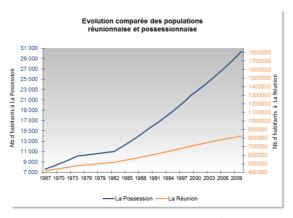
Par ailleurs, plusieurs opérations récentes sont venues créer des percées dans le paysage naturel. Ces opérations sont d'autant plus visibles qu'il s'agit de lotissements en bande, implantés sur des pentes de 25% attaquant le massif forestier de la Grande Montagne. »



Opération en cours en flanc du massif forestier

Un hyper-dynamisme démographique

« Selon l'INSEE, la commune de La Possession rassemblait une population municipale de 30 911 habitants au 1er janvier 2011, estimée à plus 33 000 habitants au 1er janvier 2014. Soit plus de 11 000 habitants supplémentaires entre 1999 et 2014; une augmentation de plus de 50%. Cette population connaît une croissance continue depuis de nombreuses années, évolution dépassant largement celle de la Réunion pourtant déjà élevée. En effet, alors que le taux de croissance annuel moyen (TCAM) de la Réunion se réduit sensiblement (de 1,9% à 1,4% de 1990 à 2010), celui de la commune diminue légèrement mais reste très élevé (3,8 à 3% de 1990 à 2010).



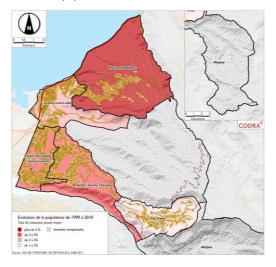
Source: INSFF RGP 1967-2010

L'analyse infra communale montre très clairement des différences assez marquées selon les quartiers :

- Un hyper-dynamisme du quartier Ravine à Malheur avec une progression constante depuis 20 ans,
- Un hyper-dynamisme du quartier Rivière des Galets / Saint-Laurent principalement sur la période 1990-1999 avec des taux comparables à ceux de villes nouvelles, puis une progression proche de la moyenne communale sur la dernière décennie,
- Un important dynamisme, supérieur à la moyenne communale, à Pichette / Sainte-Thérèse,

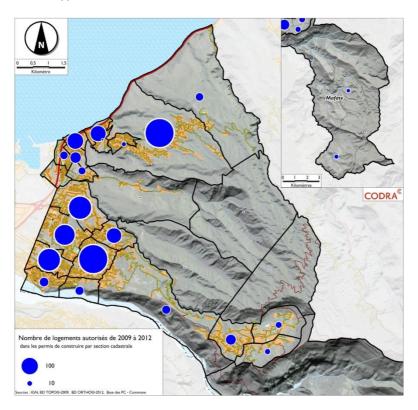
- Un développement plus modéré du grand centre-ville, assez nettement en dessous de la moyenne communale,
- Un tassement de la croissance à Dos d'Ane.
- Les données INSEE de Mafate apparaissent visiblement en décalage avec la réalité et ne permettent pas une analyse cohérente.

Le poids démographique des quartiers s'en est trouvé bouleversé avec désormais plus de 60% de la population sur la planèze de Rivière des Galets à Pichette et un grand centre-ville représentant seulement 1/4 de la population contre 35% en 1990. »



Un rythme de construction dynamique

« L'analyse des données du service urbanisme (hors doublons) permet d'identifier les quartiers en fort développement :



La Planèze sud de la commune montre un dynamisme certain du fait notamment de la mise en œuvre de la ZAC Moulin Joli mais aussi de nombreuses opérations de densification.

Le secteur de la Ravine à Malheur confirme le dynamisme urbain relevé par l'INSEE entre 1999 et 2010 et qui semble se poursuivre fortement. »

Un parc de logements en grande expansion

« Au 1^{er} janvier 2010, la commune de La Possession totalisait 11 320 logements. Ce parc de logements connaît une augmentation très forte d'environ 4,7% par an depuis deux décennies. La commune se distingue des moyennes de référence et apparaît parmi les communes les plus dynamiques de l'île en termes de croissance urbaine (à l'instar du dynamisme démographique).

A l'échelle des quartiers, les pentes du sud connaissent une croissance très élevée ainsi que le quartier de Ravine à Malheur qui voit son parc de logement triplé en deux décennies. »

	Croissance du parc de logements							
	1 990	1 999	2 010	TCAM 90-99	TCAM 99-2010	TCAM 90-2010		
Ravine à Malheur	314	520	901	5,8%	5,1%	5,4%		
Grand centre-ville	1 511	2 008	3 206	3,2%	4,3%	3,8%		
Riv. Des Galets / Saint-Laurent	1 277	2 469	4 159	7,6%	4,9%	6,1%		
Pichette / Sainte-Thérèse	925	1 388	2 328	4,6%	4,8%	4,7%		
Dos d'Ane	382	475	650	2,5%	2,9%	2,7%		
Mafate	105	161	76	4,9%	-6,6%	-1,6%		
La Possession	4 514	7 021	11 320	5,0%	4,4%	4,7%		
Sainte-Marie	5 031	7 982	10 839	5,3%	2,8%	3,9%		
Saint-Leu	5 936	8 288	12 141	3,8%	3,5%	3,6%		
тсо	42 523	57 580	77 931	3,4%	2,8%	3,1%		
Réunion	176 892	236 458	321 267	3,3%	2,8%	3,0%		
France	26 699 957	29 314 311	33 313 844	1,0%	1,2%	1,1%		

Source: INSEE RGP IRIS 2010

TCAM : taux de croissance annuel moyen

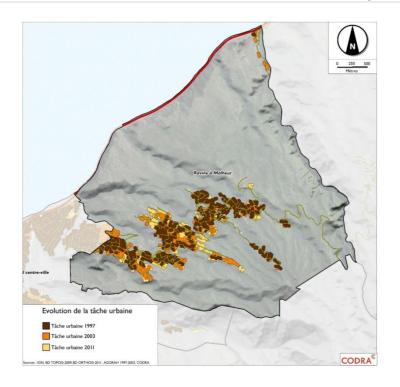
Comment a évolué l'urbanisation de Ravine à Malheur au fil des années?

« L'emprise de l'urbanisation a évolué de la façon suivante de 1997 à 2011 :

	Surface urbanisée selon la "tache urbaine"					
	1997	2003	2011			
Ravine à Malheur	83	114	138			

en hectare





Entre 1997 et 2011, l'emprise de l'urbanisation a progressé de 54 hectares, soit +65%. La progression a été bien plus importante sur la période 1997-2003 (5,1 ha/an) que sur la période 2003-2011 (2,6 ha/an). La période intercensitaire 1999-2010 a vu sur ce quartier la construction de 35 logements par an en moyenne, soit une densité moyenne des nouvelles constructions qui s'élève à 13 log/ha pour les années 2000.

Densité moyenne du quartier en 2011 = 7 log/ha. »

Les besoins en logements pour les 20 prochaines années

« L'analyse de ces besoins s'exprime uniquement en termes quantitatifs. Il est évident que la caractéristique des logements (tailles, logements collectifs ou individuels, logements sociaux, en accession ou en location, etc.) devra tenir compte des besoins exprimés notamment dans

le Programme Local de l'Habitat du TCO. Ainsi, la synthèse des besoins annuels exprimés à l'horizon 2025 est la suivante :

	Hypothèse basse	Hypothèse moyenne	Hypothèse haute			
Population attendue en 2025	37 500	41 400	46 000			
	Besoins annuels horizon 2025					
Synthèse	Hypothèse	Hypothèse	Hypothèse			
	basse	moyenne	haute			
Besoins liés à l'évolution démographique	303	407	530			
Réserve pour la fluidité du parc	23	31	40			
Besoins lié au renouvellement du parc	91	91	91			
Total	417	529	661			

Concernant le parc de logements locatifs sociaux, afin de répondre aux objectifs de la loi SRU revus à 25 % en 2013, il y a lieu de consacrer dans la production future :

	Besoir	Besoins annuels horizon 2025					
Synthèse Parc locatif social	Hypothèse basse	Hypothèse moyenne	Hypothèse haute				
Besoin global en logements	417	529	661				
Rattrapage SRU 25% (période 2014-2025)	44	44	44				
Hypothèse SRU 25% production future	104	132	165				
Total parc locatif à construire	148	176	209				
Proportion	35%	33%	32%				

Selon les hypothèses, 32 à 35% de la production future de logements doit être consacrée au parc locatif social. »

Le rappel des orientations du SCoT et du PLH du TCO 2011-2016

« Le SCoT de l'Ouest prévoit 24 000 logements à construire sur la période 2013-2023 répartis de la façon suivante :

	Niveau dans l'armature urbaine	Prorata des développements urbains résidentiels
	ur d'agglomération	Environ 50 % soit 12.000 logements environ
2 - Plac	ces urbaines de niveau 2 ou pôles secondaires à :	Environ 30 %
V	Plateau Caillou - St Gilles les Hauts- L'Eperon	Soit 7 200 logements
√	Piton Saint Leu Portail	environ
3 - Plac	ces urbaines de niveau 3 ou villes relais à :	
V	Saint-Paul : Saint Gilles les bains	Environ 15 %
1	Saint Paul : La Plaine - Bois de Nèfles, Le Guillaume, La Saline	Soit 3 600 logements
V	Trois Bassins : Centre et Souris Chaude	environ
V	Saint Leu : Centre	
4 - Bou	ırgs de proximité de niveau 4	E : EN
V	La Possession : Dos d'Ane	Environ 5 %
V	Saint Paul : Tan Rouge	Soit 1200 logements environ
V	Saint Leu : La Chaloupe et Le Plate	envilori



La Possession fait partie du pôle principal « Cœur d'agglomération » du TCO. A ce titre, le SCoT a fixé pour l'horizon 2023, les possibilités d'extension urbaine suivantes :

- La ville (pôle principal) = 5 ha d'extension
- Pichette/Sainte-Thérèse (ville relais) = 11 ha d'extension
- Dos d'Ane (bourg de proximité) = 2 ha d'extension
- Territoire rural habité = 2 ha d'extension »

« Le PLH du TCO fixe pour La Possession des objectifs détaillés sur la période 2011-2016 visant la production de 3 740 logements répartis comme suit :

Objectifs de production par quartier								
Quartier	Total Logements	Ensem ble locatif social	LLTS	LLS	PLS	LES	PTZ/ PSLA	Libre
Centre-ville / Ravine à Marquet	740	390	150	140	100	20	70	260
Dos d'Ane	100	40	20	20	0	10	10	40
Mafate	5	0	0	0	0	0	0	5
Pichette	310	170	85	85	0	10	20	110
Ravine à Malheur	430	160	80	80	0	30	60	180
Rivière des Galets	995	490	240	220	30	40	80	385
ZAC Saint-Laurent / Sainte-Thérèse	1160	560	260	260	40	50	100	450
TOTAL	3740	1810	835	805	170	160	340	1430

Objectifs de production par quartier fixés par le PLH du TCO – source TCO PLH

Selon le PLH, La Possession doit consacrer environ 50% de sa production de court terme (2011-2016) à la production de logements locatifs sociaux. »

Quel niveau d'équipement public ou d'intérêt collectif?

« Les principaux équipements culturels sont localisés dans les Bas, en centre-ville et à Saint-Laurent, quartiers présentant des niveaux de population important. Les maisons de quartiers apparaissent plutôt bien réparties sur le territoire. »

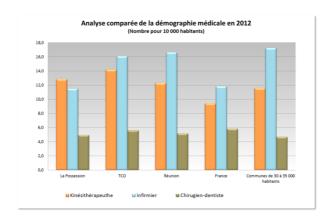
		Effectifs:	colaire	s 2013-201	.4	Effectifs scolaires 2007-2008				8	Effectifs scolaires 2002-2003					
Quartier	Ecoles	Mat.	Elé.	Clis	Nb div.	Moy.*	Mat.	Elé.	Clis	Nb div.	Moy.*	Mat.	Elé.	Clis	Nb div.	Moy.
	Maternelle R. Mondon	218		-	9	24,2	211	-	-	9	23,4	217	-	-	9	24,
	Ecole H. Lapierre	217	427	-	25	25,8	174	360	-	22	24,3	164	365	-	22	24,
Grand centre-	Elémentaire Evariste Parny		396	7	16	26,4		358	10	17	22,4	-	414	12	19	23,
ville	Maternelle Arthur Alméry						23	-	-	2	11,5	39	-	-	2	19,
	Ecole Roland Jamin	51	62	-	5	22,6	45	45	-	4	22,5	37	42		4	19,
	Maternelle Evariste Courteaud	13	-	-	1	13,0	20	-	-	1	20,0	24	-	-	1	24,
	Total	499	885	7	56	25,2	473	763	10	55	22,9	481	821	12	57	23,
	Materenelle Jacques Duclos	133		-	5	26,6	130	-	-	6	21,7	113		-	5	22,
	Ecole Paul Eluard	-	232	6	10	25,8	-	194	11	10	21,6	-	206	12	10	22,
Pichette- Sainte-Thérèse	Ecole victor Hugo	82	151		9	25,9	87	112		8	24,9	76	123		8	24,
sainte-inerese	Ecole Alain Lorraine	73	149	-	8	27,8	66	125	-	8	23,9					
	Ecole Laurent Vergès	31	-	-	2	15,5	32	-	-	2	16,0	57	-	-	3	19,
	Total	319	532	6	34	25,8	315	431	11	34	22,6	246	329	12	21	28,
Dos d'Ane	Ecole Paul Langevin	32	77	-	5	21,8	27	78	-	5	21,0	25	87	-	5	22
	Total	32	77	0	5	21,8	27	78	0	5	21,0	25	87	0	5	22
	Elémentaire Ilet à Malheur		12	-	1	12,0	10	4	-	1	14,0	9	16	-	1	25,
	Ecole d'ilet à Bourse	5	5		1	10,0	4	8		1	12,0	4	5		1	9,
Mafate	Ecole André Bègue (La Nouvelle)	10	16	-	2	13,0	9	18	-	2	13,5	12	16	-	2	14,
	Ecole d'Aurère	2	5	-	1	7,0	5	11	-	1	16,0					
	Ecole L. Thomas (Grand Place)	5	8	-	1	13,0	6	15	-	2	10,5	12	22	-	2	17,
	Total	22	46	0	6	11,3	34	56	0	7	15,0	37	59	0	6	16,
Ravine à Malheur	Ecole Jolio Curie	85	159	-	11	22,2	82	138	-	10	22,0	95	142	-	10	23,
	Total	85	159	0	11	22,2	82	138	0	10	24,4	95	142	0	10	23,
	Maternelle Célimène	181	-	-	8	22,6	172	-	-	8	21,5	216	-	-	10	21,
	Maternelle Isnelle Amelin	169	-	-	8	21,1	193	-	-	8	24,1	225	-	-	8	28,
Saint-Laurent	Ecole Eloi Julenon	93	124		9	24,1										
/ Rivière des	Ecole A. Lacaussade	95	216	6	16	20,7	111	250	7	18	21,2	116	255	24	18	23,
Galets	Elémentaire A. Malraux	-	301	-	12	25,1	-	362	-	14	25,9	-	351	-	16	21,
	Ecole Jules Joron	85	175	-	10	26,0	94	149	-	12	20,3	108	225	-	13	25,
	Elémentaire J. Jaurès	-	267	9	14	20,5	-	335	8	15	23,9	-	345	12	16	23,
	Total	623	1 083	15	77	22,7	570	1 096	15	75	22,8	665	1 176	36	81	23
		1 580	2 782	28	189	23.6	1 501	2 562	36	186	22.3	1 549	2 614	60	180	23
La Possession	Total général	_ 500	4 390			_5,0		4 099	30		,		4 223			20,

Source : Rectorat 974

« La Possession apparaît moins bien pourvue que l'ensemble de la Réunion ou de l'Ouest s'agissant notamment de l'absence de médecins spécialistes (localisés au Port notamment avec proximité des cliniques) et d'un nombre de médecins généralistes assez bas.

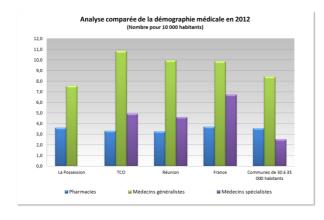
Les autres professions paramédicales courantes sont globalement bien représentées (comparable à la moyenne réunionnaise).





Source : Base permanente des équipements et services par IRIS INSEE 2012

(hors établissements de santé et remplaçants)



Source : Base permanente des équipements et services par IRIS INSEE 2012

(hors établissements de santé et remplaçants)

A l'échelle des guartiers, on notera des différences significatives :

- Le grand centre-ville est extrêmement bien pourvu. Il regroupe 80% des professionnels de santé alors qu'il ne représente de 25% de la Population. C'est le seul quartier à bénéficier de médecine généraliste,
- Pichette/Sainte-Thérèse et Rivière des Galets/Saint-Laurent sont deux quartiers qui regroupent chacun 10% des professionnels de santé de La Possession,
- Les professionnels de santé sont inexistants dans les Hauts. » (...)

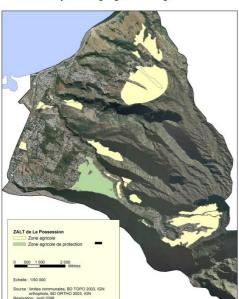
« Les secteurs de Ravine à Malheur et globalement les Hauts de la commune apparaissent peu équipés, l'essentiel des équipements se limitant souvent au plateau vert de quartier. Concernant Dos d'Âne, la situation devrait considérablement s'améliorer avec la réalisation prochaine d'un complexe sportif d'importance.

Il semble important de compléter l'équipement des quartiers des Hauts et plus particulièrement à Ravine à Malheur qui connaît un développement important. Les équipements privés viennent utilement compléter l'offre publique. Cependant, il y a nécessité de renforcer l'offre en petits équipements sportifs au sein des quartiers, à l'exception du centre-ville. »

L'activité agricole

- « D'autres espaces voient leur vocation évoluer autour de l'agriculture, dans des directions différentes :
 - Ravine à Malheur est aujourd'hui le siège de quelques élevages de taille économique et des porteurs de projets souhaitent s'installer dans la zone des parcours pour un élevage extensif. Ces éleveurs, liés à certains horticulteurs, souhaiteraient donc voir évoluer certains espaces vers une vocation agricole. Il sera au préalable nécessaire d'évaluer les potentialités agricoles de ces terrains, la viabilité des projets et leur cohérence environnementale(...)»





Charte de Développement Agricole de La Possession Projet de Zonage Agricole de Long Terme

Le projet de Zonage Agricole de Long Terme

- « Le Zonage Agricole de Long Terme (ZALT) prend en compte les objectifs des filières agricoles actuelles. Le ZALT exclut les parcelles classées en A au PLU ne présentant pas de valeur agricole et prévoit d'étendre la zone agricole à des zones de reconquête de deux types :
- les terres en friches et manifestement sous-exploitées, dont la remise en valeur permettra d'atteindre les objectifs des cahiers de l'agriculture pour les filières canne et élevage,
- des zones naturelles dégradées, anciennement cultivées, au sein desquelles il pourra être intéressant de favoriser des installations ponctuelles de porteurs de projets en recherche de foncier. »

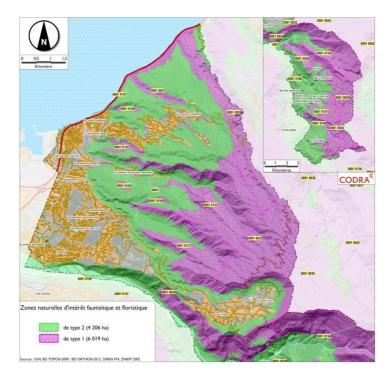
Les ZNIEFF

« La Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique (ZNIEFF) est un inventaire qui localise, cartographie et identifie les zones naturelles dont l'intérêt repose soit sur l'équilibre et la richesse de l'écosystème, soit sur la présence d'espèces de plantes ou d'animaux rares et menacés.

Uniquement de nature scientifique, l'inventaire n'a pas de valeur règlementaire ni même juridique mais la nécessité de consulter l'inventaire ZNIEFF lors de l'élaboration de tout projet d'aménagement est rappelée dans la circulaire n°91-71 du 14 mai 1991 du Ministère de l'Environnement.

Cet inventaire distingue les ZNIEFF en deux types :

- La ZNIEFF de type I: c'est un territoire correspondant à une ou plusieurs unités écologiques homogènes. Elle abrite au moins une espèce ou un habitat caractéristique, remarquable ou rare, justifiant d'une valeur patrimoniale plus élevée que celle du milieu environnant. Les ZNIEFF de type I sont des sites généralement de taille réduite — inférieure aux ZNIEFF de type II — et correspondant à priori à un très fort enjeu de préservation voire de valorisation de milieux naturels;
- La ZNIEFF de type II: elle réunit des milieux naturels formant un ou plusieurs ensembles possédant une cohésion élevée et entretenant de fortes relations entre eux. Son contenu patrimonial est plus riche et son degré d'artificialisation plus faible que le territoire environnant. Les ZNIEFF de type II recouvrent donc le plus souvent des espaces géographiques importants, incluant généralement plusieurs ZNIEFF de type I, où l'équilibre général doit être préservé.



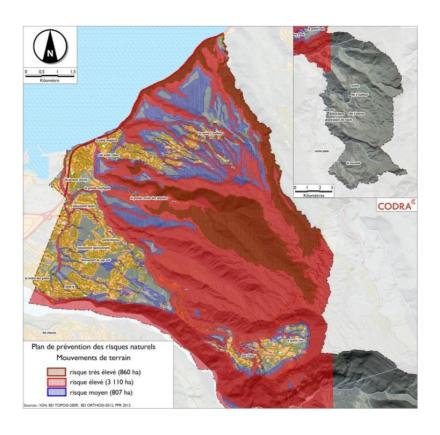


Les risques naturels

« Sur la commune de La Possession, un Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles, prenant en compte le risque d'inondation, de mouvement de terrain et d'aléas côtiers a été approuvé par arrêté préfectoral le 15 novembre 2012. Il s'applique sur l'ensemble de la commune, hors Mafate. Un Plan de Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) spécifique à la Rivière des Galets existe depuis 2003. (...) Avec la présence des nombreuses ravines, la commune de La Possession est particulièrement sensible au risque d'inondation par ruissellement des eaux pluviales dans les ravines. Plusieurs secteurs urbanisés an bas des pentes sont donc touchés. Les constructions dans les secteurs identifiés par le PPRI doivent donc prendre en compte ce risque. »



- « D'une manière générale, un mouvement de terrain est une manifestation du déplacement gravitaire de masses de terrain déstabilisées sous l'effet de sollicitations naturelles (pluviométrie anormalement forte...) ou anthropiques (terrassement, déboisement, exploitation de matériaux ou de nappes aquifères,...). »
- « La majeure partie du territoire de La Possession est sensible au risque de mouvement de terrain et ce dans le long des ravines et dans les espaces naturels de la Grande Montagne. Les secteurs urbanisés sont moyennement touchés par ce risque mais peuvent recevoir des débris et des coulées de boues provenant des Hauts. »



Carnet d'enquête

Ce livret est à compléter par chacun des participants et à remettre en fin de séance aux représentants de l'AGORAH. Si vous souhaitez le récupérer après prise en compte et synthèse de vos observations et remarques, nous vous remercions de bien vouloir nous le signaler par email à l'adresse suivante : rigal@agorah.com, en nous précisant vos noms et prénoms. Ce dernier vous sera alors retourné en Mairie de La Possession.

1- Présentation
Nom — prénom :
Fonction/Structure:
Habitant/lieu de résidence :
2- Objectifs:
Quelles étaient vos attentes en participant à ce diagnostic en marchant?
Globalement estimez-vous que ce diagnostic en marchant a répondu à vos attentes ?

3- Grille d'observation :

Marche exploratoire - Point arrêt n°1:

Thèmes:

- La densification au sein d'un tissu urbain peu équipé;
- La mixité des fonctions.



LE BATI					
	Points positifs	Points négatifs	Potentiels		
Décrivez en quelques mots le bâti (logements, équipements, activités, commerces)					
Comment décrieriez- vous l'extension urbaine sur ce quartier ?					
Doit-on favoriser son développement ou la contraindre sur certaines zones ?					

	MIXITE SO	OCIALE	
	Points positifs	Points négatifs	Potentiels
La mixité sociale est- elle existante sur le quartier? Comment la favoriser? Comment l'intégrer?			
La mixité intergénérationnelle est- elle existante sur le quartier? Comment la favoriser? Comment l'intégrer?			

	MIXITE FONC	TIONNELLE	
	Points positifs	Points négatifs	Potentiels
Quels sont les équipements, services et commerces existants sur le quartier (type, qualité, quantité, fonctionnement, desserte, visibilité)			
Quel pourrait être des éléments clés du développement économique de ce secteur ?			
Quels sont les services manquants et nécessaires au bon fonctionnement du quartier?			

Marche exploratoire - Point arrêt n°2 :

Thèmes:

- La mobilité ;
- Les infrastructures ;
- La densification au sein d'un tissu urbain peu équipé ;
- Construire dans la pente.



MOBILITES DURABLES				
	Points positifs	Points négatifs	Potentiels	
Comment décrivez-vous les voies de circulation (accessibilité, entretien, usages, encombrement, desserte)?				
Quels sont les autres modes de déplacement utilisés dans le quartier (transport en commun, vélo, marche à pied)?				
Quels sont les difficultés rencontrées avec ces moyens de déplacement?				

MOBILITES DURABLES				
	Points positifs	Points négatifs	Potentiels	
Vous déplacez-vous autrement qu'en véhicule motorisé dans le quartier?				
Comment pourrait-on améliorer la pratique et l'usage de la marche à pied, du vélo ou des transports en commun dans le quartier de Ravine à Malheur?				

DENSIFICATION URBAINE				
	Points positifs	Points négatifs	Potentiels	
Comment décririez-vous l'état des infrastructures (les voies, les réseaux d'électricité, d'eau potable) sur le quartier?				
L'état actuel des infrastructures permet-il actuellement d'envisager une densification de ce quartier?				

DENSIFICATION URBAINE				
	Points positifs	Points négatifs	Potentiels	
Pour pouvoir densifier ce quartier (construire de nouveaux logements), et accueillir de nouvelles populations, que devrait-on faire en priorité?				
	INTEGRATION ARG	CHITECTURAL E		
Le quartier de Ravine à Malheur est marqué par de très fortes pentes. Quels sont pour vous les éléments importants pour construire dans la pente? Cela devrait-il être conseillé dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme?	INTEGRATION AIR	JIIILOTOTALL		

Marche exploratoire - Point arrêt n°3 :

Thèmes:

- La cohabitation des espaces naturels et urbains ; Le traitement des franges urbaines ;

- Les risques naturels ; Les constructions sans autorisation.

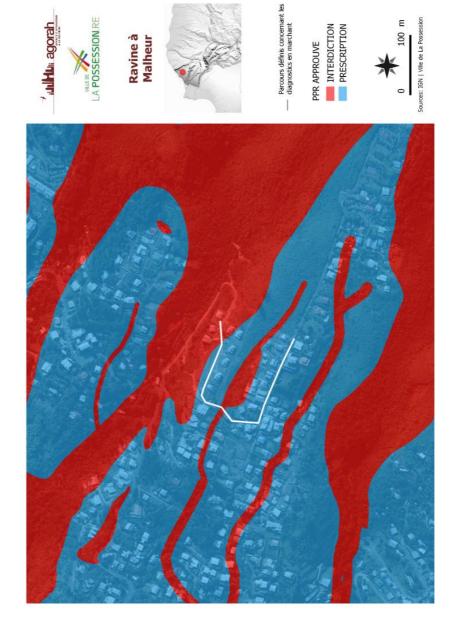






	COHABITATION	D'ESPACES	
	Points positifs	Points négatifs	Potentiels
Quels sont pour vous éléments de transition entre l'espace urbain et l'espace naturel?			
Doit-on protéger ces espaces de transition, les renforcer, leur donner plus de valeur, les valoriser etc?			

	ESPACES NA	ATURELS	
	Points positifs	Points négatifs	Potentiels
Comment définirez-vous les espaces naturels dans le quartier de Ravine à Malheur?			
Des constructions sont existantes dans ces espaces protégés et non constructibles. Quel pourrait être le devenir de ces constructions non autorisées?			



	11.40.40	270	
	IMPAC	71S	
Le territoire de Ravine à Malheur est impacté par des contraintes environnementales, comment pourrait-on construire autrement ?			
Quelles pourraient être les préconisations ou orientations qui pourraient figurer dans le futur règlement (construction dans la pente, construction sur pilotis, limiter les hauteurs des bâtis)?			

4-	Perceptions du quartier à la fin de la marche :
En quelqu	es mots, comment décririez-vous le fonctionnement du groupe?

Comment qualifierez-vous en quelques mots le quartier de Ravine à Malheur ?



Quels seraient,	selon vous,	les cinq points	s forts/atouts	du quartier de	e Ravine à Ma	alheur?
0 1 1				6.11.1		
Quels seraient, Malheur?	selon vous	s, les cinq po	oints taibles	ou faiblesses	du quartier	de Ravine à

Selon vous, quels seraient les cinq mots clés pour le devenir de ce quartier?



REMERCIEMENTS

La réalisation de cet ouvrage a été rendue possible par la collaboration et aimable participation de :

Madame le Maire de La Possession :

Vanessa MIRANVII I F

L'équipe Municipale de La Possession

Les services de la ville de La Possession

L'agence CODRA

Les intervenants :

- DEAL
- Parc
- SEMADER
- TCO

L'équipe de l'AGORAH

- Delphine DE DEA
- Aurélie RIGAI
- Fabienne SOUMILA

L'AGORAH est une agence partenariale publique. Elle remercie à ce titre sa Présidente, Fabienne COUAPEL-SAURET, et l'ensemble de ses membres pour la possibilité donnée à chacune de ses actions.





Directrice de publication : Delphine DE DEA Conception : David BURGER / agorah

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

agorah agence d'urbanisme à La Réunion

140, rue Jullette Dodu - CS 91092 97404 Saint-Denis CEDEX

0262 213 500

