livret diagnostic

« Eco PLU participatif » La Possession

Diagnostic en marchant – quartier de Moulin Joli

Jeudi 19 novembre 2015

Nom :

Prénom :

Structure :

agorah
AGENCE D'URBANISME À LA RÉUNION

sommaire

la démarche en quelques mots 4
diagnostic en marchant 6
programme 8
les intervenants 9
extraits du diagnostic établi par le CODRA 12
Les principales caractéristiques des Bas de La Possession 12
Comment a évolué l'urbanisation des Bas de La Possession au fil des années?. 14
Un projet d'urbanisation phare pour le quartier, le projet de ZAC Moulin Joli..... 16
Les principales caractéristiques du développement économique sur le quartier..17
Comment se déplacer autrement qu'en véhicule motorisé sur la commune ? Présentation des différents modes de déplacements alternatifs..... 19
carnet d'enquête 22
1- Présentation..... 22
2- Objectifs : 22
3- Grille d'observation :..... 23
4- Perceptions du quartier à la fin de la marche :..... 28
REMERCIEMENTS..... 32

la démarche en quelques mots

Le Plan Local d'Urbanisme, 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.

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 premier diagnostic en marchant aura lieu le 19 novembre 2015 de 16H00 à 19H00 dans le quartier de Moulin Joli.

diagnostic en marchant

Cette marche exploratoire a pour objectif d'observer et comprendre les enjeux des Bas de La Possession, et notamment du quartier de Moulin Joli. 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.

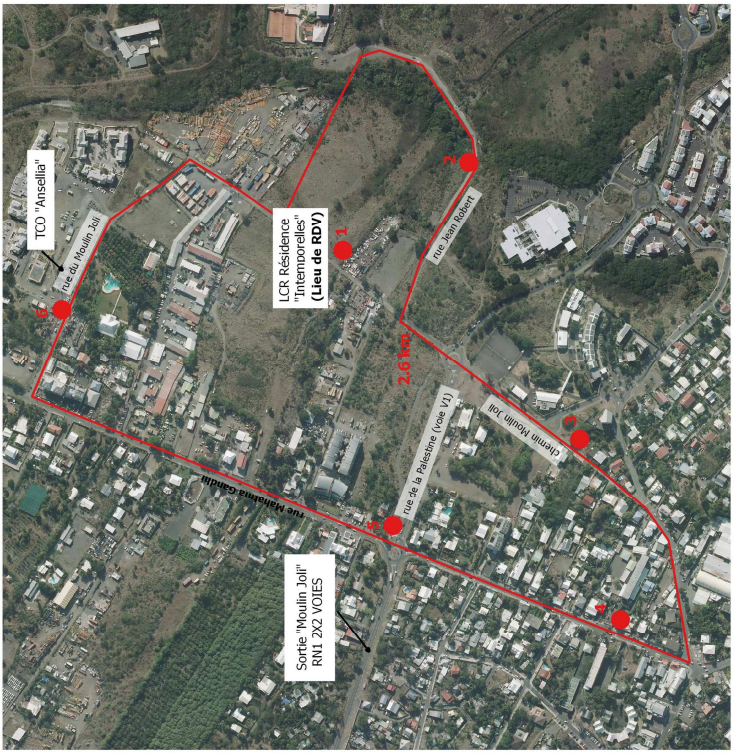
En effet, lors de la phase diagnostic, les principaux questionnements sur ce territoire ont été les suivants :

- Comment favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle
- L'insertion du TCSP (transport en commune en site propre) et la question des déplacements
- La densification en milieu urbain : quels seuils ?
- Le développement économique face à la « dortoirisation » de la commune

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 premier diagnostic en marchant sera assurée par Françoise Lambert, Adjointe en charge de l'aménagement et de la mobilité, Commune de La Possession, Gilles Durand, Directeur de l'agence Océan Indien du CODRA et Aurélie RIGAL, Responsable du pôle Urbanisme de l'AGORAH.

Le circuit de déambulation proposé est le suivant :



agorah
CENTRE OUVROIRE D'ACTEURS

VILLE DE LA POSSESSION.RE

Moulin Joli

Légende: thématiques abordées

1- Mixité et densité
2- Mixité et densité
3- Cohabitation entre nouveau tissu et tissu ancien
4- Mixité fonctionnelle, mixité intergénérationnelle
5- Entrée de ville, friches, activités, mixité fonctionnelle et TCSP
6- Mixité fonctionnelle et densité

— Parcours défini concernant les diagnostics en marchant

0 100 200 m

Sources: IGN | Ville de La Possession

programme

Accueil à LCR Les Intemporelles à partir de 16H00.

Animation : Commune de La Possession et AGORAH

- 16H00 : Accueil des participants
- 16H15 – 16H45 : Présentation introductive et discussions autour des enjeux de Moulin Joli, du centre-ville et de Camp Magloire,
- 17H00 – 18H30 : Diagnostic en marchant dans le quartier de Moulin Joli, animé par Françoise Lambert, Adjointe en charge de l'aménagement et de la mobilité et l'AGORAH,
- 18H30 - 19H00 : Temps de restitution et d'échanges avec les participants,
- 19H00 : Clôture de la séance.

les intervenants

Françoise LAMBERT

Adjointe en charge de l'aménagement et de la mobilité, Mairie de La Possession

Vice Présidente du TCO

Aude QUID'BEUF

DGA Aménagement, Mairie de La Possession

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 Moulin Joli. 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.

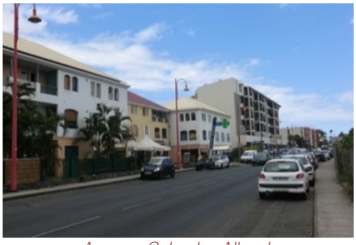
Les principales caractéristiques des Bas de La Possession

« Le centre-ville de la Possession est difficilement identifiable et ne forme pas de véritable centralité du fait de sa localisation d'une part (coincée le long de la route du Littoral), de son manque d'attractivité et de dynamisme commercial, et du peu d'espaces publics aménagés d'autre part. En dehors des alentours de la place de la mairie et de l'Eglise Notre-Dame de l'Assomption, et de l'espace piétonnier pavé sur quelques mètres rue Justin Baptiste, les véritables aménagements publics sont absents.

Le projet de ZAC Cœur de Ville actuellement en cours sur la commune devrait résoudre ce problème en créant une véritable centralité relié aux autres quartiers, alliant logements, commerces, équipements et bureaux.

Centre-ville – Rue Justin Baptiste

Centre-ville – Place de la Mairie et de l'Eglise



Avenue Salvador Allende

ZAC Moulin Joli

Le centre-ville et les bas de La Possession se distinguent des autres quartiers de la commune par une concentration plus importante de nouvelles constructions de logements de grande hauteur (R+3 à R+5) participant à la densification de la commune. Les architectures contemporaines ont parfois un contraste fort avec l'architecture traditionnelle créole de la case, ne facilitant pas leur insertion urbaine.

Immeubles d'habitat collectif rue Arthur Rimbaud

Immeubles à l'architecture trop éloignée de l'architecture traditionnelle ne facilitant pas leur insertion urbaine.

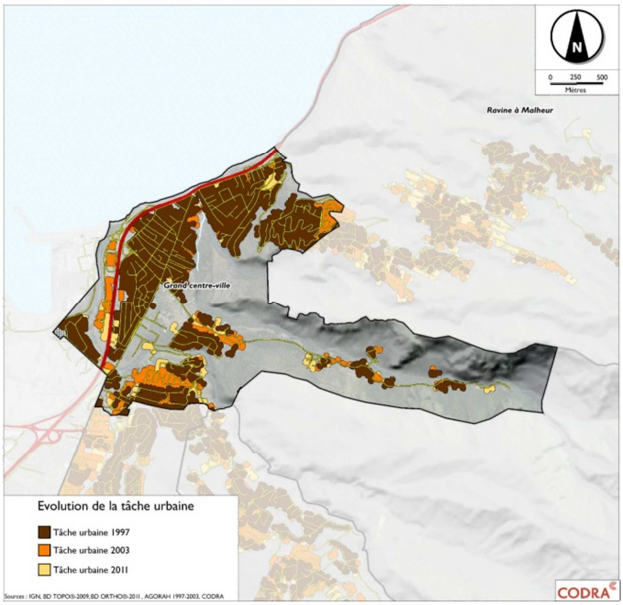
Les coloris de façades et de toitures sont variés, avec une prédominance de couleurs claires pour les toitures : blanc, jaune et vert pâle afin d'accentuer la réverbération des rayons solaires. Seul le lotissement du Carré bleu se différencie en vue aérienne avec ses toitures rouges. »

Centre-ville – Vue depuis la RD41

Bas de la Possession – Vue depuis la rue Ho Chi Minh

Comment a évolué l'urbanisation des Bas de La Possession au fil des années?

« Dans le grand centre-ville, l'emprise de l'urbanisation a évolué de la façon suivante de 1997 à 2011 :

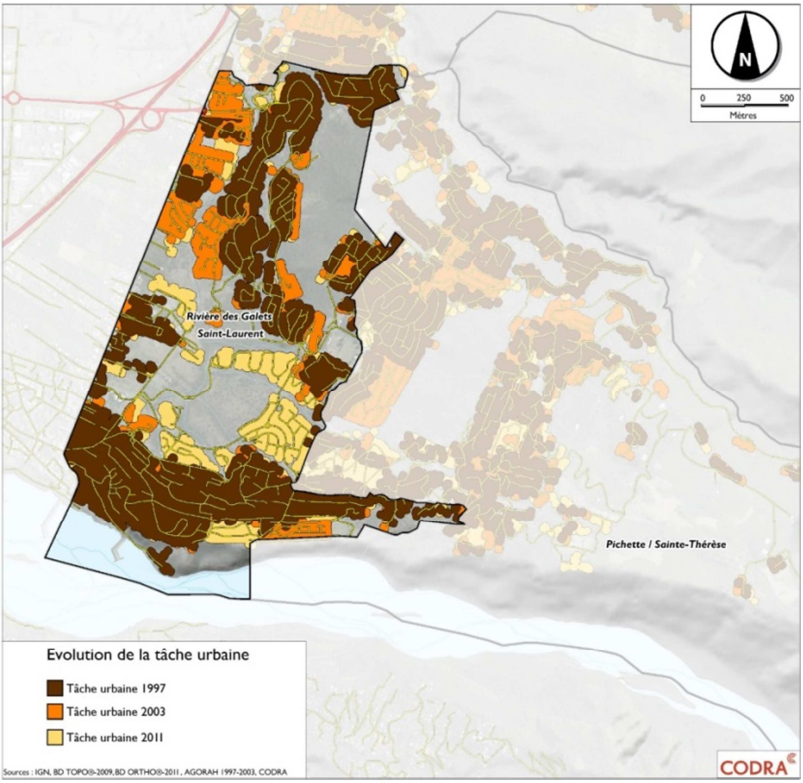


Entre 1997 et 2011, l'emprise de l'urbanisation a progressé de 47 hectares, soit +28%. La progression a été bien plus importante sur la période 1997-2003 (4,8 ha/an) que sur la période 2003-2011 (2,2 ha/an). La période intercensitaire 1999-2010 a vu sur ce quartier

la construction de 109 logements par an en moyenne soit, une ***densité moyenne des nouvelles constructions qui s'élève à 49 log/ha pour les années 2000.***

Densité moyenne du quartier en 2011 = 15,5 log/ha.

A Rivière des Galets / Saint-Laurent, l'emprise de l'urbanisation a évolué de la façon suivante de 1997 à 2011 :



Entre 1997 et 2011, l'emprise de l'urbanisation a progressé de 79 hectares, soit +52%. La progression a été bien plus importante sur la période 1997-2003 (6,5 ha/an) que sur la période 2003-2011 (4,5 ha/an). La période intercensitaire 1999-2010 a vu sur ce quartier

la construction de 154 logements par an en moyenne, soit une ***densité moyenne des nouvelles constructions qui s'élève à 34 log/ha pour les années 2000.***

Densité moyenne du quartier en 2011 = 19 log/ha. »

Un projet d'urbanisation phare pour le quartier, le projet de ZAC Moulin Joli

« La ZAC Moulin Joli est située au niveau des premières pentes, à l'entrée Sud de la commune. Il s'agit d'une vaste opération urbaine qui s'étend sur un périmètre de 172 hectares (85 hectares réellement opérationnels), entre la Rivière des Galets au Sud, la ZAC Saint-Laurent au Nord et qui s'étage de la RN1E à l'Ouest jusqu'à Pichette à l'Est. Cette ZAC, à vocation mixte, a été créée à la fin des années 1990. Il s'agit de l'une des plus importantes ZAC de La Réunion. Le programme apparaît particulièrement ambitieux, tant en matière de production de logements que d'activités économiques, notamment commerciales attendues.

Les objectifs de la ZAC :

- *Répondre à une forte demande de logements et résorber l'habitat insalubre ;*
- *Offrir des équipements diversifiés de qualité liés (sportifs, de loisirs …) ;*
- *Permettre l'implantation d'activités économiques ;*
- *Améliorer la desserte générale du quartier ;*
- *Valoriser l'espace naturel remarquable en cœur de ZAC ;*
- *Créer des aménagements de qualité.*

Programme de l'opération

- *1 100 logements ;*
- *Equipements publics : scolaires, sportifs (1500 m² de SP) ;*
- *Offre commerciale avec notamment une grande surface alimentaire et de nombreux ;*
- *Services et équipements privés (18 000 m² de SP) ;*
- *Activités tertiaires et bureaux (10 500 m² de SP) ;*
- *Des activités économiques de production (17 000 m²). »*

Image urbaine de la ZAC Moulin Joli DPURBA

Les principales caractéristiques du développement économique sur le quartier :

« L'économie Possessionnaise est dite « résidentielle » ou « présentielle », soit une économie liée majoritairement à la présence de 33 000 résidents.

La commune bénéficie d'un tissu d'entreprises bien développé, plus particulièrement concernant les services. L'armature commerciale est portée par le petit commerce, essentiellement présent dans les Bas. Le grand commerce est particulièrement peu développé notamment dans l'alimentaire. Ces carences seront bientôt comblées par la

réalisation du programme commercial de la ZAC Moulin Joli puis à moyen terme par la ZAC Cœur de Ville.

Les trois ZAE existantes sont mixtes et globalement remplies. Là encore le programme de la ZAC Moulin Joli viendra prochainement renouveler une offre à destination des entreprises de production mais aussi de services. Ces derniers devraient d'ailleurs voir leur place considérablement renforcée avec la mise en œuvre à moyen terme du programme de la ZAC Cœur de Ville.

La situation de l'emploi s'est nettement améliorée depuis le recensement de 1999 et positionne La Possession parmi les communes les moins touchées par le chômage (22%) à La Réunion avec un taux inférieur de 12 points à celui du département. Des disparités très nettes existent entre les quartiers.

La Possession présente un profil de commune hyper-résidentielle accueillant deux fois plus en plus d'actifs résidents que d'emplois. »

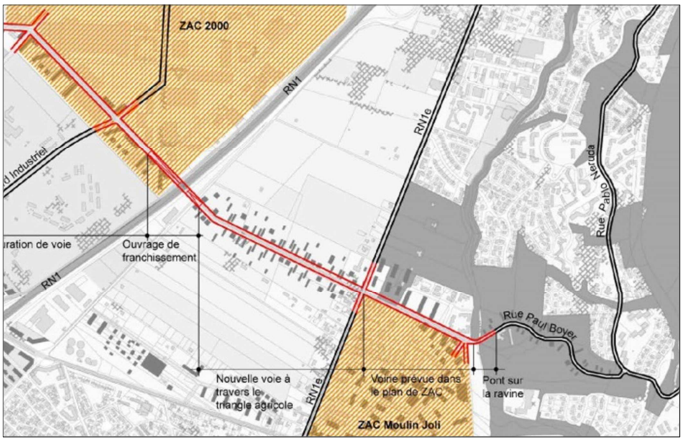
	Indicateur de concentration d'emploi				
	Nb d'emplois	Nb d'actifs	2010	1999	évol
La Possession	6 232	11 605	54%	48%	+
Sainte-Marie	10 298	10 040	103%	76%	+ +
Saint-Leu	6 365	9 321	68%	79%	- -
TCO	60 778	63 842	95%	97%	-
Réunion	238 622	238 757	100%	100%	=
Saint-Pierre	32 539	22 658	144%	139%	+
Saint-Denis	61 539	48 563	127%	123%	+
Le Port	19 677	8 467	232%	184%	+ + +
Saint-Benoît	9 151	8 611	106%	102%	+
Saint-Joseph	6 904	8 625	80%	88%	-

Source : INSEE RGP 1999 et 2010
(actifs occupés)

Comment se déplacer autrement qu'en véhicule motorisé sur la commune ? Présentation des différents modes de déplacements alternatifs

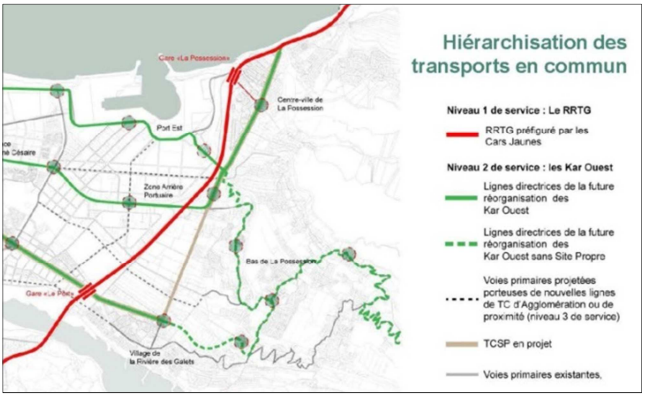
Les principaux projets liés au déplacement du TCO :

« Le plan guide de l'Eco-cité matérialise les nouvelles jonctions routières au sein du cœur d'agglomération du TCO en proposant deux nouvelles connexions entre le Port et La Possession à horizon 2020-2025 comprenant notamment des ouvrages de franchissement de la 2X2 voies.



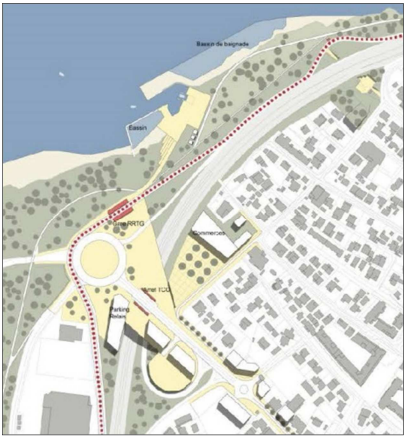
Extrait du plan-guide de l'éco-cité TCO (groupement Ateliers Lion, Zone UP …)

Les projets de transport en commun synthétisés dans l'étude du plan-guide de l'Eco-cité menée par le TCO :



Extrait du plan-guide de l'éco-cité TCO (groupement Ateliers Lion, Zone UP …)

La création d'un pôle d'échanges



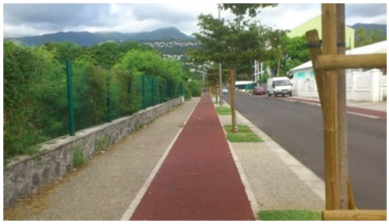
Extrait du plan-guide de l'éco-cité TCO (groupement Ateliers Lion, Zone UP …)

Un pôle d'échanges entre les réseaux interurbains et urbains, avec parking relais, est envisagé au droit du centre-ville. »

L'état des lieux des modes de déplacement doux :

« La place des aménagements en faveur des modes doux ou actifs au sein des différents quartiers s'établie de la façon suivante :

- *Opérations d'aménagement : dans l'ensemble, elles bénéficient toutes de voiries équipées de trottoirs ou de cheminements piétons. Les opération les plus récentes sont partiellement équipées de voies cyclables (Phase 3 de la ZAC Moulin Joli par exemple) et sont accessibles aux PMR.*



Aménagements en faveur des modes doux dans la ZAC Moulin Joli

- ***La RN1E a été réaménagée*** *en faveur des modes doux (bande bilatérale mixte) et bénéfice aujourd'hui d'une fréquentation par les vélos plus particulièrement les week-ends (vélo loisirs). »*

Bande mixte et bande cyclables le long de la RN1 E

La voie verte communale :

« Dans le cadre des deux opérations les plus importantes de la commune, la ZAC Moulin Joli et l'Opération Cœur de Ville, il a été décidé de mettre les modes doux au cœur des déplacements. Ainsi un premier tronçon de voie verte a été dessiné, au sein de la ZAC Moulin Joli, le long de la Ravine Balthazar. Un second tronçon est à l'étude, au niveau de l'Opération Cœur de Ville, il s'agit du mail tropical, qui traverse l'opération du sud au nord, jusqu'à la ravine des Lataniers. La voie verte longe ensuite la ravine, en rive gauche, jusqu'au franchissement routier. Il peut également être envisagé de « boucler » cette voie verte en encerclant le centre-ville, tout en passant par le front de mer. Cette voie verte va relier l'ensemble des Bas de la commune au parc Rothstone, et va donc permettre de mettre en valeur cet espace vert, en plein cœur de la commune.

Illustration ARTELIA

Cette voie verte serait ainsi utilisable pour les trajets domicile-travail, comme pour les promenades familiales. Un des nombreux intérêts de la voie verte réside dans sa continuité et ainsi dans la possibilité pour les usagers des modes doux de ne pas interrompre leur parcours. »

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 :

MOBILITES DURABLES			
	Points positifs	Points négatifs	Potentiels
Comment décrivez-vous les voies de circulation (accessibilité, entretien, usages, enconbrement, desserte…) ? Comment décrivez-vous les cheminements pour les vélos et les piétons (circulations douces…) ?			
Comment décrivez-vous les transports en commun sur ce territoire ? Connaissez-vous sont les projets en cours ?			

LE BATI			
	Points positifs	Points négatifs	Potentiels
Décrivez en quelques mots le bâti (logements, équipements, activités, commerces….) Comment décririez-vous l'extension urbaine sur ce quartier ?			
Comment percevez-vous la densité sur ce quartier ? (dense, pas dense,…) Quel est le seuil acceptable pour vous par raport à l'existant ? (plus dense, moins dense, moins haut, plus haut….)			

MIXITE SOCIALE			
	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 FONCTIONNELLE			
	Points positifs	Points négatifs	Potentiels
Quels sont les équipements, services et commerces existants sur le quartier (type, qualité, quantité, fonctionnement, desserte, visibilité….)			
Quel serait le développement économique envisageable (bureaux, activités, zone artisanale et industrielle) ?			

COHABITATION D'ESPACES			
	Points positifs	Points négatifs	Potentiels
Comment décririez-vous les limites/ les franges entre l'espace urbain et l'espace agricole ou naturel ?			
IMPACTS			
Quels sont pour vous les risques et nuisances impactant le quartier ?			

4- Perceptions du quartier à la fin de la marche :

En quelques mots, comment décririez-vous le fonctionnement du groupe ?

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Comment qualifierez-vous en quelques mots le quartier de Moulin Joli ?

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Quels seraient, selon vous, les cinq points forts/atouts du quartier de Moulin Joli ?

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Quels seraient, selon vous, les cinq points faibles ou faiblesses du quartier de Moulin Joli ?

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

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 MIRANVILLE

L'équipe Municipale de La Possession

Les services de la ville de La Possession

L'agence CODRA

Les intervenants :

- SEDRE
- SEMADER
- TCO
- NEXA

L'équipe de l'AGORAH

- Delphine DE DEA
- Aurélie RIGAL
- Annélyne MARIAYE
- 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.

VILLE DE
LA POSSESSION.RE

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

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

© 2015 / agorah

agorah
agence d'urbanisme à La Réunion

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

0262 213 500

www.agorah.com