

Vers un éco-quartier pour Ravine Blanche : Les principes fondamentaux qui guident notre action

La première condition à réunir pour un quartier durable est à notre sens de lui donner, intrinsèquement, des possibilités de mutation et de transformation de son image.

Le quartier de Ravine Blanche se caractérise par une structure foncière faite de grandes emprises, détenues par quelques bailleurs sociaux et qui servent de support à de multiples opérations de logements locatifs sociaux. La propriété privée et individuelle n'existent quasiment pas au sein de ces grands ensembles. La trame foncière n'est pas faite d'îlots urbains, mais de grandes plaques « architectoniques » figées, qui ne bougent plus. C'est un monde urbain rigidifié, presque mort. En créant tout un réseau de voies nouvelles qui redécoupe des îlots d'habitations, morcèle le tissu urbain existant, crée des espaces privés, des cours et des rues, des entrées et des sorties d'immeubles... nous remettons du mouvement dans la ville, des possibilités de transformation et d'affectation différentes pour ces nouveaux îlots individualisés, ne dépendant plus pour leur fonctionnement et leur avenir, du vaste ensemble préexistant.

De ce point de vue, la médina arabe, vieille de deux mille ans, au parcellaire extrêmement découpé, sans cesse en mouvement, aux commerces vivants et changeants, est un modèle de durabilité. C'est en quelque sorte ce que nous faisons, toutes proportions gardées.

Cette redistribution du parcellaire répond aussi à un souci de clarification de la gestion et de l'entretien des espaces. Des rues et des espaces publics qui sont encore dans le domaine foncier des bailleurs vont être rétrocédés à la ville. Des délaissés vont être redonnés aux résidents. Les groupes d'habitations vont recevoir un nouvel adressage, des immeubles un nom (de préférence en lien avec l'histoire des lieux ou des hommes qui ont vécu sur ce quartier) Cette re-résidentialisation est indispensable à la lecture et à la compréhension du fonctionnement du quartier.

Des rues existantes, sans nom, vont être baptisées. D'autres seront créées qui relieront entre eux des sous quartiers se terminant actuellement en impasse.

Cette redistribution de la carte foncière n'est donc pas seulement nécessaire aux mutations du tissu ainsi redessiné. Elle sert aussi un support à une réhabilitation beaucoup plus large du quartier. Cette réhabilitation revêt une dimension psychologique, fonctionnelle et humaine. Nous redonnons à quelque chose ce qui lui revient de droit. N'est-ce-pas le sens premier du mot « réhabiliter » ?

La durabilité de la ville se perpétue ainsi dans la très grande diversité des fonctions assurée par elle, le fourmillement des activités, la banalisation des accès et des espaces, la multiplication des possibilités de déplacements et des allers et venues de chacun, les transformations perpétuelles qu'elle permet sans forcément changer son historique, ses repères urbains et ses symboles...

Se référer à l'illustration du parcellaire initial et après l'opération ci-après
--

La deuxième condition recherchée est celle de la mixité : mixité des fonctions, des formes urbaines, des logements et donc du peuplement, des modes de déplacements... C'est en quelque sorte provoquer ou créer du métissage urbain, un peu à l'image du métissage existant à la Réunion dans sa population. Ravine Blanche se caractérise par une très forte proportion de logements locatifs (3 logements sur 4) et une quasi mono activité de départ : habiter, se loger. On ne travaille pas sur ce quartier, ou très peu. On ne consomme pas et l'on fait ses courses ailleurs. On ne se divertit pas dans des équipements ou des espaces qui n'existent pas... On dort ou on va à l'école. Le quartier possède d'ailleurs six groupes scolaires...

Il était donc important d'apporter autre chose que du logement : des commerces (de préférence des commerces qui rayonnent au delà du quartier) des services privés (banque, assurance...) des équipements publics (un parc urbain sera construit ainsi que plusieurs petits équipements de proximité) Les modes de déplacements vont être diversifiés pour une plus large place faite aux piétons, aux vélos et au réseau de bus ; un TCSP bus traversera le quartier et le reliera directement au centre ville...

Il en va de même pour les types de logements qui sont et seront construits. Le quartier va accueillir presque autant de logements issus de la production privée immobilière que de logements financés par les aides publiques. Des catégories aisées et intermédiaires vont s'installer à côté de populations moins favorisées mais fortement attachées à leur quartier. L'attachement au lieu de vie est un ingrédient pour la réussite de l'opération. Il n'y a sans doute pas de quartier durable qui ne soit défendu par ses habitants. Cette appropriation est également un gage de pérennité. Quant à la diversité des formes urbaines elle ne pourra pas pleinement s'exprimer sur Ravine Blanche. La faute à un espace déjà construit en grande partie sous forme d'immeubles collectifs ou de maisons individuelles en bandes. Ces types d'habitats largement répandus contribuent à une certaine monotonie du domaine bâti sur le quartier. Il aurait mieux valu par endroit, démolir et reconstruire. Mais le projet a pris le parti de conserver l'existant (en réponse à une forte pression sur le logement social) et de parier sur sa réhabilitation et sa résidentialisation. Seules les nouvelles constructions de logements (au nombre cependant respectable de 800 nouveaux logements) ouvrent la voie à l'expression de nouvelles formes architecturales et à des constructions guidées par des principes d'ordre environnemental, urbain (alignement ou création de fronts de rues) économique (logements avec rez-de-chaussée commerciaux et services) ou climatique (normes RTA-Dom et Perenne)

La troisième condition est celle d'une amélioration de la gestion urbaine future du quartier. Plus qu'une amélioration, c'est en fait un changement assez radical dans la gestion du quartier qui est poursuivie au travers de cette opération de rénovation urbaine. La mise en place d'une GUP (ou gestion urbaine de proximité) voulue dans les opérations ANRU n'est pas seulement un ensemble de bonnes pratiques destinées à améliorer le fonctionnement des services aux résidents ou de rendre plus performants les moyens ou les interventions déjà existants.

Le travail autour du fonctionnement futur du quartier, une fois les opérations livrées, nous amène tout d'abord à changer le regard que nous portons sur le quartier et son rattachement au reste de la ville. Longtemps considéré comme un quartier d'habitat social, coupé du centre ville, le travail entamé dans le cadre du projet ANRU a permis de révéler des manquements importants de la part de tous les acteurs intervenant sur la cité. Services publics, bailleurs sociaux, sociétés privées ou particuliers, nous avons tous laissé un peu à l'abandon des milliers de logements et des hectares d'espaces publics. Tout s'est passé comme si une fois construits les rues, les logements, les écoles et les quelques équipements publics de première nécessité, le quartier allait vivre et s'entretenir à peu près correctement. Or il n'en est rien. Les bailleurs sociaux ne sont pas des gestionnaires urbains et les services publics ne sont pas qualifiés pour entretenir des groupes d'habitations qu'ils n'ont pas construits. Un quartier et un éco-système urbain peut se déséquilibrer très vite. En travaillant sur la GUP, nous mettons les acteurs face à leurs responsabilités et à leurs devoirs. Nous repérons ces déséquilibres et nous essayons de les corriger. Nous partageons un diagnostic de la situation et nous imaginons des modes d'intervention différents. Nous nous apercevons alors que le quartier est intimement dépendant de la vision que portent les constructeurs et les gestionnaires sur son devenir. Nous rétablissons ce faisant un « droit à la ville » que nous ne reconnaissons pas (sciemment ou inconsciemment) à ce quartier social et populaire. La mise en place d'une convention de GUP n'est plus dès lors une action d'accompagnement des opérations de reconstruction. La gestion urbaine devient la raison même d'intervenir. C'est parce que nous ne

voulons plus de la « non-ville » ou de l'urbanisme « débile et indélébile » que nous engageons ce type d'opération et mettons en place ces réflexions.

Enfin et ce n'est pas l'une des moindres des conditions, il faut une approche différente de l'impact de nos projets sur l'environnement. Dans le cas de Ravine Blanche nous travaillons sur un quartier érigé à partir des années 60, date à laquelle les préoccupations environnementales étaient à peine évoquées. Rien sur ce quartier ne semble avoir été construit selon des normes de durabilité ou de respect d'un mode de vie traditionnel créole. Par exemple, aucun traitement des eaux pluviales n'existe sur ce quartier en bordure d'un lagon, site protégé et classé en ZNIEFF. Les logements locatifs, souvent exigus, n'ont pas de jardins collectifs ou familiaux et les espaces de rencontre se situent plutôt sur les parkings ou les « espaces verts » au pied des immeubles. Les cuisines et les varangues (deux des pièces principales de l'habitat créole) sont étroites...

Les réseaux d'alimentation (eau potable, eaux usées, électricité, téléphone...) se sont construits au fur et à mesure de la réalisation des opérations d'ensemble. L'opération A se rejette dans la B, qui dessert la C, etc. ... Ces réseaux ne suivent pas une trame urbaine ni un schéma (et il n'y avait aucun plan d'urbanisme à l'époque de la construction du quartier). A certains endroits, ils passent sous des bâtiments (privés) ou traversent une ravine.

La biodiversité végétale est très faible et la part animale est tout aussi réduite. A de rares endroits on trouve des plantes et des arbres adaptés au climat sec et aux embruns marins du secteur. Les logements construits sont régulièrement attaqués par les salins apportés par l'océan tout proche. S'agissant de leur adaptation à l'ensoleillement ou aux vents, le même constat peut être établi.

Nous ne pourrions certainement pas corriger tous ces dysfonctionnements pendant le laps de temps très court du projet ANRU. Nous avons cependant mis en place des assistances à maîtrise d'ouvrage (AMO) et réalisées les avant projets pour que les travaux en cours ou projetés se réalisent avec une meilleure prise en compte et protection de l'environnement. Un cahier de prescriptions architecturales, urbaines et environnementales a été établi et s'applique à tous les projets de construction, de réhabilitation de logements, d'équipements publics ou de réalisation d'aménagements urbains. Un partenariat a été mis en place avec l'agence réunionnaise de l'énergie (ARER) pour économiser et mieux gérer la demande en électricité ou l'éclairage public. Les études de circulation et la concertation avec les habitants nous ont incités à la réalisation de voies piétonnes et vélos et d'une zone 30. Le parc urbain sera composé d'essences endémiques et nous allons rétablir un corridor écologique entre la mer et la partie haute de la ville.... Voir illustrations ci-après

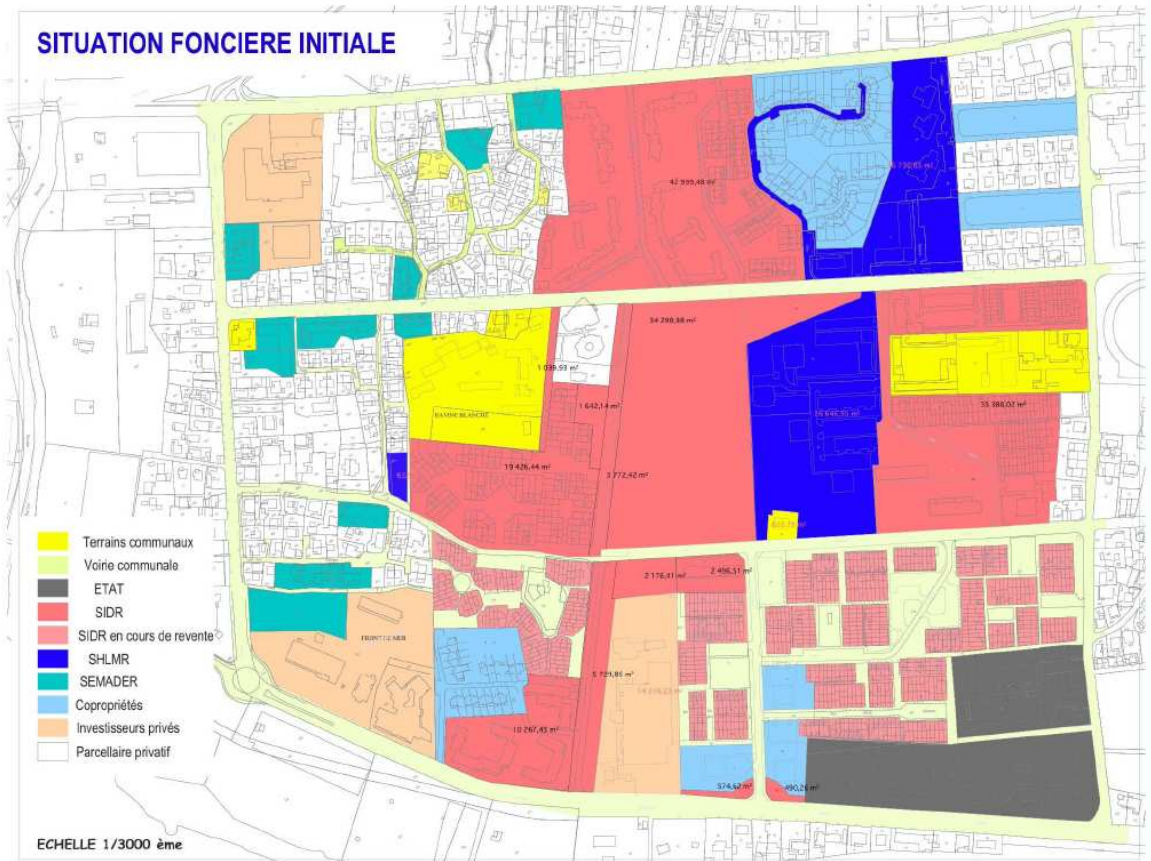
Il ne s'agit que de quelques exemples, mais ils sont significatifs de la volonté d'inverser le cours des choses et de construire (ici, re construire) la ville sur des bases plus respectueuses de nos richesses naturelles et culturelles.

En portant un regard urbanistique différent et empreint de principes (à la fois simples et complexes à mettre en œuvre) de conception durable des quartiers, la tâche semble immense. L'opération ANRU de part son action limitée dans le temps et dans l'espace et parce qu'elle concerne un quartier existant avec ses contradictions, ses manques, mais aussi ses atouts, ne permettra un saut qualitatif significatif. Nous allons probablement faire passer ce quartier d'un niveau « zéro » vers un niveau « plus durable ». Pour un quartier de niveau « performant » ou « très performant » il vaudrait sans doute mieux tout démolir ou s'attacher à construire un nouveau quartier. Mais cette opération de rénovation urbaine permettra toutefois de remettre de l'ordre dans l'organisation des fonctions d'un quartier et de donner un sens à l'action de

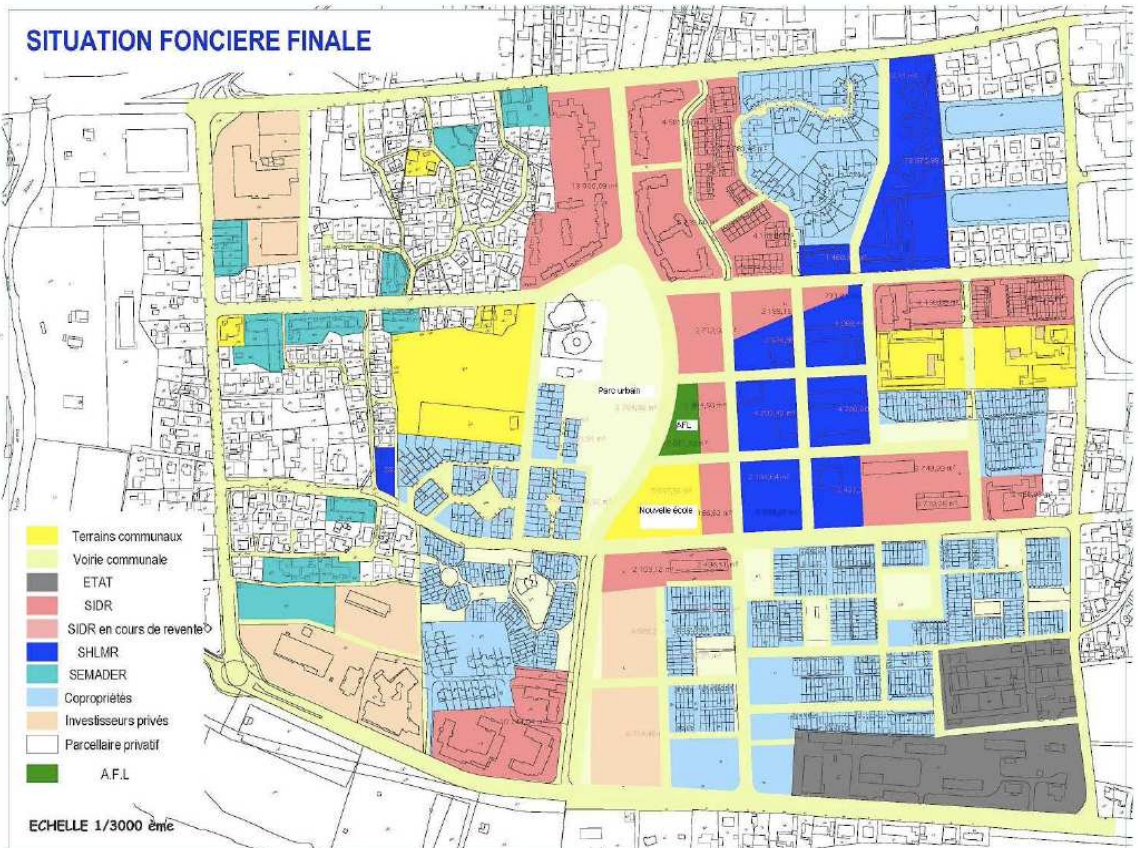
chacun. Quelque part, cette opération fait croire que l'urbanisme et l'acte de construire différemment relèvent d'un nouveau militantisme urbain.

Patrice MARCEL
Urbaniste des Territoires
Chef de projet ANRU Ravine Blanche
Ville de Saint Pierre de la Réunion

SITUATION FONCIERE INITIALE



SITUATION FONCIERE FINALE





La trame verte et la trame bleue ont pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines.

La trame verte comprend ici :

- Les corridors écologiques constitués des espaces naturels ou seminaturels ainsi que des formations végétales linéaires ou ponctuelles, permettant de relier les espaces : parcs urbains, squares, espaces verts de proximité, alignements d'arbres...

La trame bleue comprend ici :

- Les cours d'eau, parties de cours d'eau ou canaux : la Ravine Blanche, le Canal Sorema et les bassins "éphémères" du parc

La trame jaune comprend :

- L'ensemble des sols pour la mise en valeur agricole, et les terres irriguées, ici les champs de canne à sucre.

NB : La trame jaune fait également référence à la trame lumière, liée la mise en éclairage, qui sera développée également.



La trame piétonne comprend 2 typologies:

- **Typologie 1** : Cheminements piétons principaux sur axe prioritaire et cheminements venelles piétonnes à usage exclusif
- **Typologie 2** : Cheminements piétons secondaires de connexions aux axes principaux, emprise de trottoir moins importante

La trame cyclable: **A compléter**

Espace dédié aux cyclistes sur emprise réservée.
Point de location vélo et points de stationnements cycles

Le Parc Urbain – image provisoire au stade AVP



