

2016

# ATLAS DU FONCIER ECONOMIQUE

ILE DE LA RÉUNION



**CIREST**

CIVIS  
CINOR  
CASUD  
TCO

# “ À LA CROISÉE DES REGARDS SUR NOTRE TERRITOIRE ”

L'AGORAH est une agence d'urbanisme partenariale et publique, créée à La Réunion dès 1992 pour éclairer et animer la réflexion stratégique dans les domaines de l'aménagement. Elle participe ainsi à la construction du futur projet de territoire de l'île et de son influence dans l'Océan Indien.

En s'appuyant sur ses trois principes fondateurs que sont l'OBSERVATION de l'évolution de La Réunion, l'EXPERTISE et la production d'études inhérentes à l'urbanisation de l'île, et l'ANIMATION de centres de ressources qui fédèrent les réseaux d'acteurs, l'agence développe des réflexions couvrant les champs de l'urbanisme, de l'habitat, et du développement durable (principalement les déchets et les risques naturels).

Les bases de données permanentes de l'AGORAH et ses cartographies de pointe mettent ainsi à la disposition des acteurs locaux et des observateurs de l'Outremer, des éclairages thématiques et transversaux sur la prospective territoriale.



**Fabienne  
COUAPPEL-SAURET**  
*Présidente  
de l'AGORAH*



En réimpulsant l'Observatoire du Foncier Economique, l'AGORAH a fait le pari de mettre en œuvre un outil innovant, avec un objectif central : contribuer à une meilleure connaissance pour la mise en œuvre d'une politique éclairée de la gestion du foncier économique réunionnais.

Cela s'est tout d'abord traduit par la mise en place d'une gouvernance partagée, placée sous le signe du travail partenarial. L'observatoire a ainsi su fédérer et mobiliser l'ensemble des acteurs, publics et privés, de l'aménagement et du développement économique, pour élaborer un Atlas du Foncier Economique fiable, exhaustif, pertinent et utile à tous.

Fruits d'un travail de terrain et partenarial remarquable, ces données ont été analysées et formalisées au sein d'un Atlas du Foncier Economique permettant une lecture à différentes échelles du dynamisme des zones économiques :

- A l'échelle de La Réunion,
- A l'échelle de chaque EPCI,
- A l'échelle de chaque commune,
- Et enfin, à l'échelle de chaque zone d'activités économiques.



**Vincent SAMINADIN**  
*Chargé d'études  
Urbanisme  
Économique &  
Commercial*

Observer de manière exhaustive et homogène le foncier économique sur le territoire, proposer l'analyse dynamique des données, anticiper les besoins futurs en adoptant une vision prospective, assurer un rôle de centralisation et d'agrégation des données, autant d'objectifs ambitieux que l'AGORAH s'est fixée pour l'Observatoire du Foncier Economique.

Le recensement exhaustif des zones économiques (zone d'activités de production, zones commerciales, zones de fait) et leur analyse fine (jusqu'à l'échelle parcellaire) qu'a réalisé l'observatoire durant l'année 2016, trouve ainsi une résonance particulière à travers la loi NOTRe qui positionne les EPCI au premier plan en matière de développement économique.

L'implication de nombreux acteurs du développement économique et le croisement de données jusqu'à isolées, permet aujourd'hui d'effectuer un suivi quantitatif et qualitatif de l'évolution du foncier économique local :

En cette fin d'année 2016, l'AGORAH vous propose ainsi la première édition de l'Atlas du Foncier Economique qui sera amené à être actualisé et complété selon les besoins des acteurs.

Les orientations en matière de développement économique sont essentielles pour le développement de notre territoire. L'amélioration de l'attractivité des conditions de déploiement des entreprises nécessite de répondre à la question du foncier économique. La création, l'aménagement, la gestion, l'entretien des zones d'activités industrielles, commerciales, tertiaires, artisanales...doivent impliquer tous les acteurs publics et privés pour moderniser et développer de nouvelles offres de services et créer de l'emploi.

Cet Atlas, fort attendu, est un outil innovant d'aide pour une plus grande cohérence des politiques publiques et sera également un des outils venant contribuer à mettre en œuvre les orientations du tout nouveau schéma Régional de Développement Économique, d'internationalisation et d'Innovation (SRDEII) élaboré par La Région avec l'ensemble des acteurs du développement territorial.

Les équipes techniques de l'Agorah sont fortement mobilisées pour répondre aux attentes de nos partenaires, et je vous souhaite d'apprécier cet Atlas du Foncier Economique 2016.

- en visualisant le foncier disponible dans les zones d'activités ;
- en mesurant leur attractivité grâce à des indicateurs objectifs d'accessibilité, de prix des terrains, d'équipements technologiques ou de services de proximité ;
- en qualifiant les typologies d'entreprises grâce à une nomenclature fine de plus de 40 items.

Le recensement de 2016 permet aujourd'hui d'opérer une nouvelle phase dans la vie de l'observatoire. En effet, s'appuyant sur cette base de données, des réflexions transversales et croisées sont prévues par l'AGORAH, afin d'éclairer les politiques publiques sur les stratégies d'urbanisme économique et commercial à mettre en œuvre.

L'observatoire se positionne comme un outil de prospective, permettant en amont d'élaborer une stratégie de développement du territoire et de marketing territorial, et en aval pour les opérateurs, afin de promouvoir l'investissement public et privé.







# RECENSEMENT DU FONCIER ÉCONOMIQUE 2016

ILE DE LA RÉUNION  
CIREST



# Sommaire

ATLAS DU FONCIER ÉCONOMIQUE  
ILE DE LA RÉUNION 2016

Objectifs Et Évolutions .....	4
Description Des Indicateurs.....	5
Guide De Lecture.....	9
Territoire De La CIREST.....	11
Données Générales Sur Le Territoire De La CIREST.....	13

## COMMUNE DE SAINT-BENOIT

22

ZI 1 Bras Fusil .....	33
ZI 2 Bras Fusil.....	35
ZAE Des Plaines.....	37
ZAE De Beaufonds.....	39
Zone Commerciale De Beaulieu.....	41
Projet De ZAE De Beauvallon (Phase 1).....	43

## COMMUNE DE ANDRÉ

44

Zone Artisanale Du Grand Canal .....	55
ZAE De Bois Rouge .....	57
ZAE Ravine Creuse .....	59
Zone Artisanale Maunier.....	61
Cite Artisanale De L'avenue De La Republique.....	63
Zone Commerciale Cocoteraie - Andropolis.....	65
Zone Touristique Du Colosse.....	67

## COMMUNE DE BRAS-PANON

68

Zone Artisanale De Bras Panon .....	75
ZI De Bras Panon .....	77
ZAE Paniandy.....	79



ZAE Rivière Du Mat.....	81
ZAE Ma Pensée.....	83
Zone Artisanale Du Refuge.....	85
Projet d'Extension de la ZAE Paniandy.....	87

## COMMUNE DE LA **PLAINE-DES-PALMISTES**

**88**

ZAE Ravine Pave.....	91
Zone à Potentiel Touristique De Bébour / Bélouve .....	93

## COMMUNE DE **SALAZIE**

**94**

Village Artisanal De Mare-A-Poule-D'eau .....	97
Projet De Zone Artisanale Du Plateau Wickers.....	99

## COMMUNE DE **SAINTE-ROSE**

**100**

Projet De Zone Artisanale De La Riviere De L'est .....	103
--	-----





# OBJECTIFS & ÉVOLUTIONS

L'AGORAH s'est vu confier par ses partenaires, la reprise et le pilotage de l'Observatoire du Foncier Economique. L'objectif premier de l'Observatoire est de permettre une meilleure connaissance des dynamiques économiques à l'échelle régionale. Le deuxième objectif recherché est l'augmentation de la réactivité des acteurs dès l'identification des besoins.

## L'Observatoire a ainsi pour vocation première d'être un outil de connaissance du territoire réunionnais et d'aide à la décision.

En ce sens, une première édition de l'atlas des zones d'activités économiques de La Réunion avait été produite en 2011, date de la dernière actualisation des données de l'Observatoire.

Aujourd'hui, sa restructuration s'est accompagnée d'une refonte de la méthodologie de recensement initiale, employée jusqu'en 2011. Cette refondation était en effet attendue par les partenaires, les acteurs et l'AGORAH qui actualise et harmonise depuis 2013, tous ses observatoires.

### Le périmètre de l'Observatoire

Il s'agit d'actualiser le recensement réalisé en 2011 tout en élargissant le champ d'observation avec pour ambition, à terme, de recenser l'ensemble des espaces économiques composant le territoire réunionnais [zones d'activités de production, zones commerciales, zones touristiques, zones de fait].

### Le recensement

Le recensement s'effectue à partir d'un relevé de « terrain ». Pour chaque parcelle issue d'une zone d'activités, une distinction est faite entre celles étant occupées ou pas (parcelles en friche, parcelles en cours de construction ou avec un projet défini, parcelles vacantes).

Pour celles dont l'occupation est avérée, une définition de la nature de l'occupation (le nom de l'entreprise et le classement par filière) est produite. Le classement par filière se fait à l'aide d'une nomenclature d'activités simplifiée construite par l'agence d'urbanisme à partir des codes APE de l'INSEE.

Un certain nombre de critères sont également renseignés lors du recensement dans le but d'obtenir des informations plus complètes relatives au foncier à vocation économique présent sur l'île [cf. pages suivantes « description des indicateurs »].



## DESCRIPTION DES INDICATEURS

### L'analyse globale des zones d'activités sur la commune :

- Surface en hectares des zones d'activités existantes, dédiées aux activités sur la commune : pour chaque zone économique de la commune, la surface réellement dédiée aux activités économiques, c'est-à-dire hors voiries internes et espaces verts, a été calculée et confrontée à la surface globale.

- Evolution et répartition, en hectares, des surfaces dédiées aux activités répertoriées dans les espaces économiques entre 2004 et 2015 : pour chaque zone d'activités, une distinction a été réalisée entre les surfaces réellement occupées par des activités [économiques et/ou commerciales] et celles hors activités [occupées par du parking ou de l'habitat].

Trois catégories supplémentaires ont également été ajoutées :

- › les surfaces en friche, nues ou occupées par un bâtiment désaffecté,
- › les surfaces sur lesquelles un projet a été identifié ou correspondant à des parcelles en cours de construction.
- › Les surfaces correspondant à des parcelles vacantes.

- Evolution de la surface occupée en hectares par chaque filière d'activités dans les espaces économiques entre 2004 et 2015 : les précédents recensements de l'observatoire qui ont eu lieu en 2004, 2008 et 2011, permettent de suivre l'évolution [en termes de surface] de chaque filière d'activités dans les ZAE entre 2004 et 2015.

Cette évolution a été représentée sous forme de graphique dans l'atlas afin de mettre en évidence les fluctuations et d'en avoir une meilleure lecture.

- Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans les zones d'activités de la commune en 2015 : les parcelles occupées par une activité économique ou commerciale ont été répertoriées et leur surface [en hectares] a été calculée. Chacune de ces parcelles a ensuite été rattachée à la filière d'activités correspondante. Ainsi, il est possible de calculer la proportion que représente chaque filière d'activités par rapport à la surface totale dédiée aux activités.





# DESCRIPTION DES INDICATEURS

## L'analyse détaillée par zone économique :

- Gestionnaire de la zone d'activités.
- Date de création de la zone d'activités.
- Surface globale de la zone d'activités : on calcule la surface totale de la zone d'activités sans distinction entre les parcelles et les espaces publics.
- Surface dédiée aux activités (hors espaces publics) : on calcule la surface de la zone d'activités uniquement dédiée aux activités en ne tenant pas compte des surfaces occupées par les voiries internes et les espaces verts.
- Type de centralité urbaine du SAR : afin de renseigner cet indicateur, on se réfère au Schéma d'Aménagement Régional (SAR) qui distingue plusieurs types de centralités urbaines, à savoir :
  - Les pôles principaux,
  - Les pôles secondaires,
  - Les villes-relais,
  - Les bourgs de proximité.
- Vocation de l'espace au SAR de 2011 : on détermine, à partir de la carte de destination générale des sols du SAR, la vocation des espaces sur lesquels les projets de zones d'activités économiques sont localisés.
- Vocation au SCOT : on distingue différentes vocations de zones d'activités au niveau des Schémas de Cohérence Territoriale de chaque intercommunalité de La Réunion. L'objectif est ainsi de renseigner la vocation de chaque zone d'activités au SCOT, lorsque celle-ci est spécifiée.
- Vocation au POS/PLU : de même, on se réfère au Plan Local d'Urbanisme ou au Plan d'Occupation des Sols des communes afin de déterminer la vocation des zones d'activités. On distingue alors :
  - Les zones d'activités à vocation économique,
  - Les zones d'activités à vocation commerciale,
  - Les zones d'activités à vocation mixte.
- Classement au PLU : pour chaque zone d'activités, on détermine le zonage inscrit au PLU de l'espace sur lequel est, ou sera, implantée la zone d'activités.
- Activités dominantes : pour chaque zone d'activités, on calcule la surface totale occupée par chaque filière d'activités. On détermine ainsi les activités dominantes en analysant les filières qui occupent la plus grande part de la surface dédiée aux activités de la zone.
- Présence d'un point/service de collecte des déchets sur le site ou à proximité.
- Présence de service aux entreprises (restauration, crèche, etc...)
- Niveau d'accès au numérique : pour chaque zone d'activités, il est spécifié si celle-ci dispose d'un accès à internet ainsi que le niveau de débit dont il dispose (ADSL ou fibre optique).
- Prix moyen des terrains sur la zone : lorsque l'information est disponible auprès des gestionnaires des zones d'activités, on détermine un prix moyen au m<sup>2</sup> de vente et/ou de location des terrains sur la zone d'activités.



## DESCRIPTION DES INDICATEURS

- **Accessibilité** : il s'agit de déterminer les voies permettant d'accéder à la zone ainsi que la distance qui sépare celle-ci des voies principales (routes nationales, 2x2 voies). De même, on précise s'il est possible d'accéder à l'espace économique par le biais des transports en commun (arrêt de bus au sein de la zone d'activités ou à proximité).
- **Projet d'extension** : pour chaque zone d'activités recensée, on se rapproche du gestionnaire afin de spécifier si des projets d'extension sont en cours ou en projet.
- **Taux d'occupation** : le taux d'occupation est calculé en prenant en compte uniquement la surface totale dédiée aux activités et en soustrayant les surfaces en friche, nues ou désaffectées et vacantes. On obtient alors la proportion des parcelles réellement occupées, que ce soit par des activités économiques ou commerciales, par du parking/de l'habitat, ou encore correspondant à des parcelles faisant l'objet d'un projet identifié ou en cours de construction.
- **Nombre d'entreprises** : durant le recensement, chaque entreprise présente dans la zone est recensée et rattachée à la filière d'activités correspondante. Une fois la zone d'activités entièrement recensée, il est possible de calculer le nombre total d'entreprises présentes.
- **Statut d'occupation** : pour chaque parcelle occupée par une entreprise, on détermine, lorsque l'information est disponible, si l'entreprise est propriétaire ou locataire du terrain qu'elle occupe.
- **Densité d'entreprises** : la densité d'entreprises est calculée en faisant le rapport entre le nombre d'entreprises et la surface globale de la zone d'activités. Elle permet ainsi d'avoir le nombre d'entreprises à l'hectare dans la zone d'activités.
- **Surface concernée par un PPR** : il est possible que certaines parcelles de la zone d'activités ne puissent être aménagées dû à un risque naturel trop important. Afin de déterminer ces parcelles et la surface qu'elle représente par rapport à la surface totale de la zone d'activités, l'observatoire a réalisé un croisement entre la surface occupée par la zone d'activités et le règlement PPR (Plan de Prévention des Risques). On distingue les surfaces concernées par une prescription du PPR, c'est-à-dire sur lesquelles les constructions nouvelles sont soumises à des prescriptions particulières et celles concernées par une interdiction du PPR, c'est-à-dire sur lesquelles toute construction nouvelle est interdite.





## DESCRIPTION DES INDICATEURS

► Part des surfaces occupées par chaque filière dans la zone d'activités en 2015 : les parcelles occupées par une activité économique ou commerciale ont été répertoriées et leur surface (en hectares) a été calculée. Chacune de ces parcelles a ensuite été rattachée à la filière d'activités correspondante. Ainsi, il est possible de calculer la proportion que représente chaque filière d'activités par rapport à la surface totale occupée par des activités dans la zone.

► Répartition du foncier dans la zone d'activités en 2015 : pour chaque zone d'activités, une distinction a été réalisée entre les surfaces occupées par des activités [économiques et/ou commerciales] et celles hors activités [occupées par des parkings ou de l'habitat]. Trois autres catégories supplémentaires ont également été ajoutées :

- › les surfaces en friche, nues ou avec un bâtiment désaffectés,
- › les surfaces sur lesquelles un projet a été identifié ou correspondant à des parcelles en cours de construction,
- › les surfaces correspondant à des parcelles vacantes.

► Evolution de la part des surfaces occupées par chaque filière d'activités de 2004 à 2015 : les recensements de l'observatoire qui ont eu lieu en 2004, 2008, 2011 et désormais 2015, permettent de suivre l'évolution (en termes de surface [hectares]) de chaque filière dans la zone d'activités entre ces dates.

► La filière « autres » : la nomenclature initiale utilisée lors des recensements précédents comprenait une filière « autres ». Afin d'aboutir à une nomenclature plus précise, cette filière a été divisée en trois filières distinctes pour le recensement de 2015. On distingue ainsi :

- › La filière « Culture, loisirs, tourisme, hébergement et restauration »,
- › La filière « Fonctions supports »,
- › La filière « Services collectifs ».

Cependant, afin de permettre le suivi de l'évolution des zones d'activités depuis le premier recensement effectué en 2004, cette filière « autres » réapparaît dans cet atlas lorsque les analyses portent sur des comparaisons entre les différentes années de recensement (2004, 2008, 2011 et 2015).

► Surface hors activités : pour chacune des zones d'activités recensées, l'observatoire a analysé la répartition des surfaces dédiées aux activités (hors espaces publics) entre quatre grandes catégories :

- › La surface correspondant à des parcelles occupées par une activité économique et/ou commerciale,
- › La surface hors activités,
- › La surface occupée par des parcelles en friche, nues ou désaffectées ;
- › La surface occupée par des parcelles ayant un projet identifié ou en cours de construction,
- › La surface occupée par des parcelles vacantes.

Concernant la surface hors activités, celle-ci correspond au regroupement des parcelles occupées soit par des habitations, soit par des parkings.

► Les parcelles vacantes : La parcelle vacante correspond à une parcelle sur laquelle, lors du recensement effectué sur le terrain, il est spécifié par une pancarte ou toute autre signalétique que celle-ci est disponible à la vente ou à la location.

# UNE CLASSIFICATION PAR SECTEURS D'ACTIVITES PLUS DETAILLEE



## PRODUCTION

Fabrication de denrées alimentaires, de boissons et de produits à base de tabac ;  
Fabrication d'équipements électriques, électroniques, informatiques ; fabrication de machines ;  
Fabrication de matériels de transport ;  
Métallurgie et fabrication de produits métalliques ;  
Fabrication d'autres produits industriels.



## LOGISTIQUE, TRANSPORT ET COMMERCE DE GROS

Transport terrestre et aérien ;  
Affrètement et organisation de transport ;  
Entreposage et stockage ;  
Service de poste et de courrier ;  
Commerce de gros.



## COMMERCE DE DETAIL ET SERVICES AUX PARTICULIERS

Hypermarchés ;  
Supermarchés ;  
Commerces de détail en magasins spécialisés ;  
Services personnels.



## AUTOMOBILE

Commerce de véhicules et pièces détachées ;  
Garages.



## CULTURE, LOISIRS, TOURISME, HEBERGEMENT ET RESTAURATION

Activités des agences de voyage, services de réservation ;  
Bibliothèques, archives, musées et autres activités culturelles ;  
Activités créatives, artistiques et de spectacle ;  
Activités sportives, récréatives et de loisirs ;  
Hébergement et restauration.

Si la parcelle n'est pas occupée par une activité économique, une distinction est faite entre la parcelle en friche, en cours de construction ou avec un projet défini, celle occupée par un parking ou de l'habitat et celle vacante :

EN FRICHE NU OU DÉSFFECTÉ	HABITATION	PARKING	PROJET IDENTIFIÉ OU PARCELLE EN CONSTRUCTION	VACANT
---------------------------------	------------	---------	--	--------

## FONCTIONS SUPPORTS

Services financiers, immobiliers, de location et d'assurance ;  
 Activités liées à l'emploi, aux enquêtes et à la sécurité ;  
 Services d'information, activités informatiques ;  
 Edition, programmation et diffusion ;  
 Services relatifs aux bâtiments et à l'aménagement paysager.



## SERVICES COLLECTIFS

Enseignement ;  
 Santé ;  
 Action sociale ;  
 Administration publique ;



## BÂTIMENTS - TRAVAUX PUBLICS

Bâtiments et travaux de construction de bâtiments ;  
 Ouvrages et travaux de construction de génie civil ;  
 Travaux de construction spécialisés.



## TERTIAIRE QUALIFIE

Activités juridiques, comptables et de gestion ;  
 Activités d'ingénierie, de contrôle et d'analyses techniques ;  
 Activités de recherche et développement.



## EAU, ENERGIE, DECHETS

Production et distribution d'électricité et de gaz ;  
 Captage, traitement et distribution d'eau ;  
 Collecte et traitement des eaux usées ;  
 Collecte, traitement et élimination des déchets ;  
 Récupération ;  
 Dépollution et autres services de gestion des déchets.

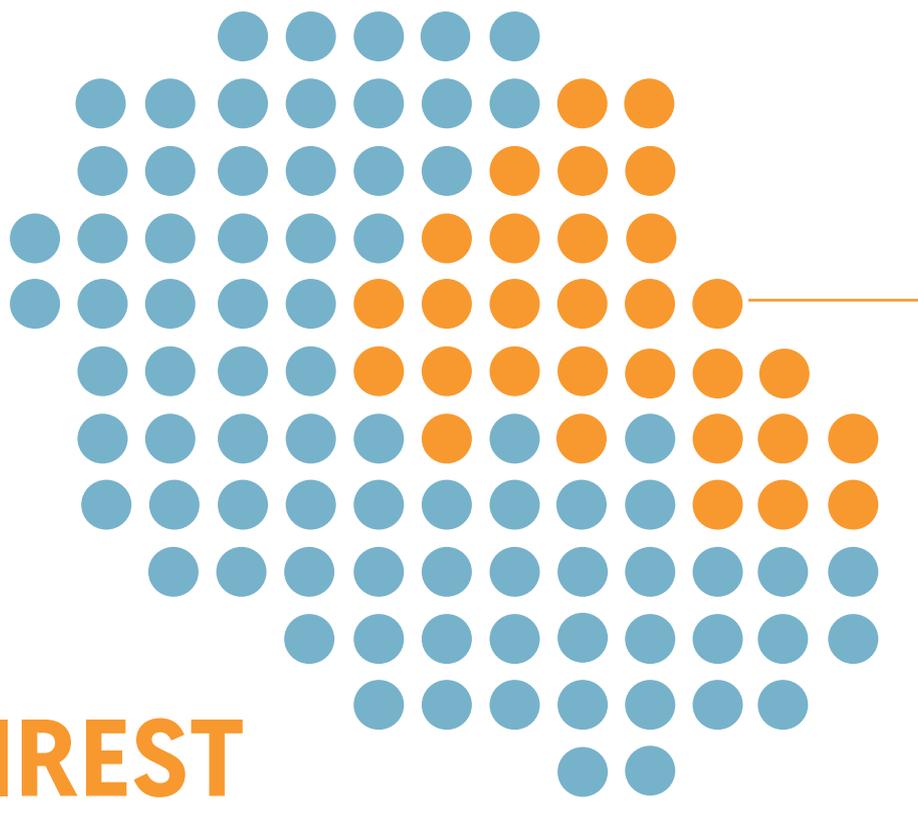


SURFACE  
HORS  
ACTIVITÉ

SURFACE  
OCCUPÉE PAR  
DES ACTIVITÉS

AUTRES

# TERRITOIRE DE LA CIREST



## CIREST



**73 580** hectares

**123** hectares dédiés aux zones économiques



**9 000** établissements économiques

**9 %** des emplois de l'île



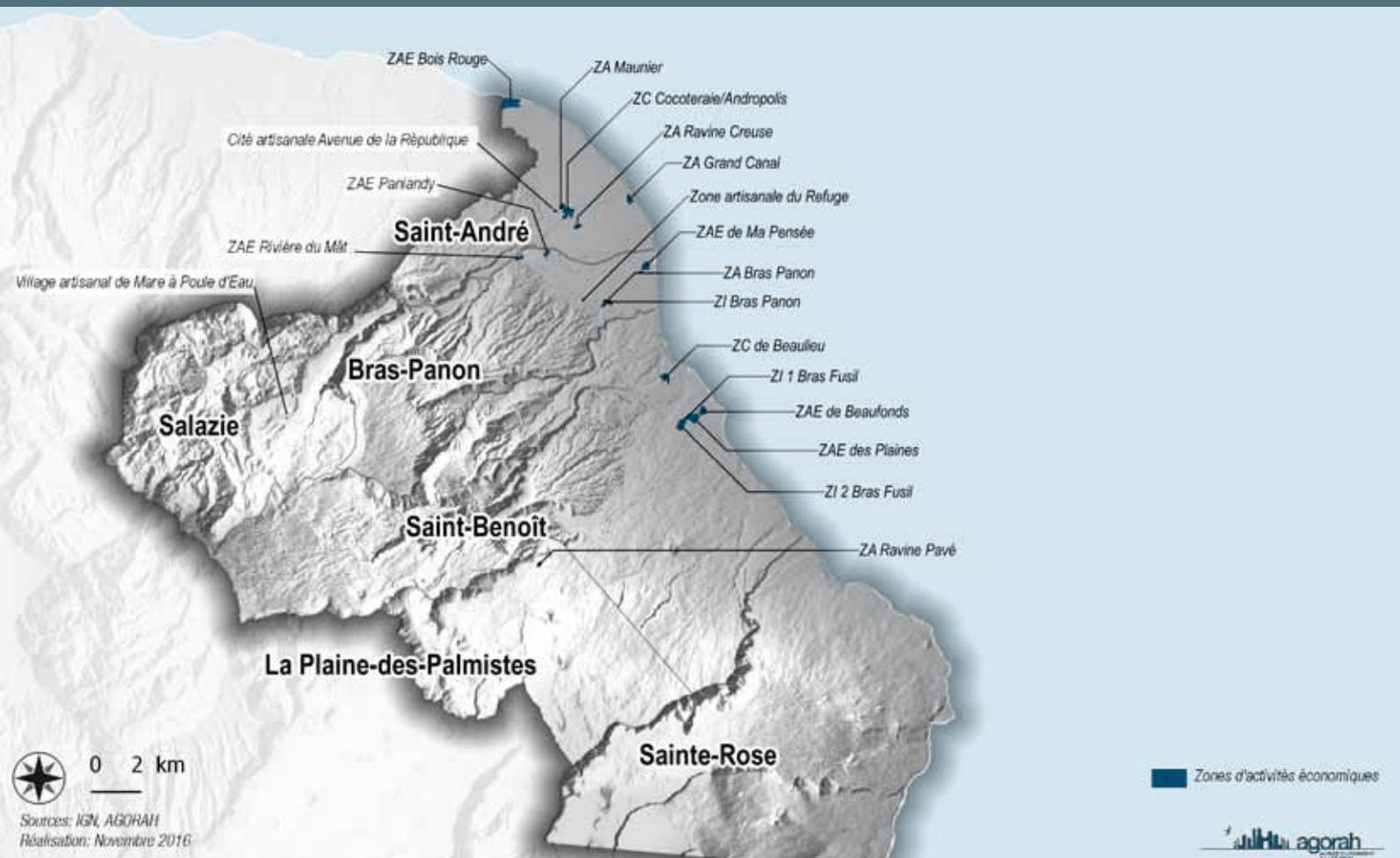
**124 652** habitants

**14%** de la population de l'île

**+1.2%** croissance démographique



# ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES CIREST



## La Communauté Intercommunale Réunion Est (CIREST)

La Communauté Intercommunale Réunion Est [CIREST] regroupe six communes [Saint-André, Bras-Panon, Saint-Benoît, La Plaine-des-Palmistes, Salazie et Sainte-Rose] et s'étend ainsi sur plus de 73 580 ha, sur lesquels elle accueille un peu plus de 124 652 habitants, soit environ 14% de la population de l'île. La CIREST connaît une croissance démographique de +1,2%/an.

On compte plus de 9 000 établissements économiques sur le territoire de la CIREST, avec un peu plus de 27 500 emplois recensés en 2013. L'intercommunalité de l'Est de La Réunion est ainsi la plus vaste de l'île et devrait accueillir à terme l'un des quatre Pôles d'Activités à Vocation Régionale [PAVR].



# DONNEES GENERALES TERRITOIRE DE LA CIREST





# ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES CIREST

D'une manière générale, les communes rattachées à la CIREST, à savoir Saint-André, Saint-Benoît, Bras-Panon, La Plaine-des-Palmistes, Sainte-Rose et Salazie, cumulent une surface totale brute dédiée aux zones d'activités qui s'élève à 139 hectares. Si on s'intéresse uniquement à la surface parcellaire (hors espaces publics et voiries internes) des différentes zones économiques [zones de production et zones commerciales] de l'intercommunalité, celle-ci diminue pour atteindre 121,9 hectares. On en déduit alors que les espaces publics au sein des zones d'activités occupent une surface qui s'élève à 17,1 hectares, soit 12,3% de la surface brute dédiée aux zones d'activités.

En termes de nombre de zones d'activités et de surface dédiée, c'est la commune de Saint-André qui arrive en première position avec une surface globale dédiée aux zones d'activités qui s'élève à 60 hectares et qui se répartit à travers 5 zones d'activités de production, de transformation et de services aux entreprises et 1 zone commerciale.

Vient ensuite la commune de Saint-Benoît avec une surface totale dédiée aux zones d'activités s'élevant à 48,3 hectares et qui se répartit au sein de 4 zones d'activités de production et 1 zone commerciale. La commune de Bras-Panon accueille, quant à elle, 6 zones d'activités économiques pour une surface totale de 27,4 hectares. Sur la commune de La Plaine-des-Palmistes, on recense 1 zone d'activités de production pour une surface dédiée aux activités économiques qui s'élève à 3,1 hectares. Enfin, Salazie compte 1 zone artisanale pour une surface de 0,3 hectare.

Au total, sur le territoire de la CIREST, on compte 17 zones d'activités de production [ZAE] qui occupent plus de 112 hectares. On observe également 2 zones commerciales qui développent une surface de 26,6 hectares.

**17 zones de production pour une surface de 112.5 hectares**  
**2 zones commerciales pour une surfaces de 26.6 hectares**

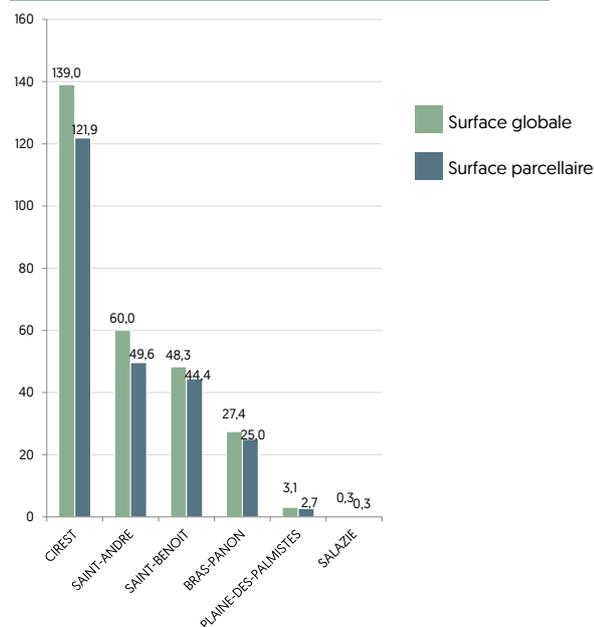


Figure 1 : Surface en hectares des zones d'activités existantes sur le territoire de la CIREST

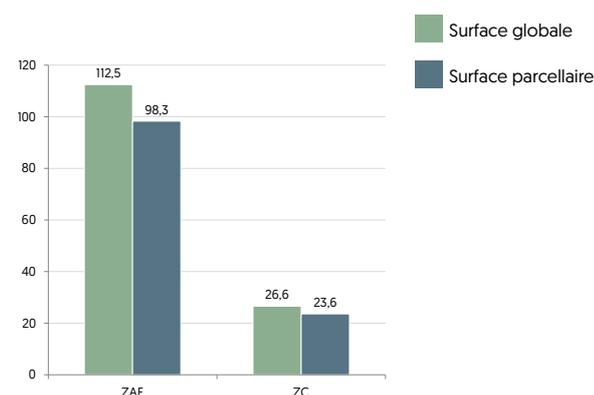


Figure 2 : Répartition de la surface en hectares dédiée aux zones d'activités entre les zones de production et les zones commerciales sur le territoire de la CIREST



## DONNEES GENERALES

### TERRITOIRE DE LA CIREST

Sur la période 2004-2016, l'observatoire a enregistré une augmentation des surfaces dédiées aux zones d'activités économiques (hors zones commerciales) qui s'élèvent à un peu plus de 58,5 hectares sur l'ensemble du territoire de la CIREST. Si on décompose cette augmentation par commune, on note que Saint-André y a contribué le plus, avec plus de 27 hectares supplémentaires entre 2004 et 2016. En effet, l'observatoire a recensé l'agrandissement de la zone artisanale du Grand Canal avec +3,03 ha. De plus, deux nouvelles zones d'activités ont été recensées entre 2004 et 2016, à savoir : La ZAE de Bois Rouge [+22,72 ha] et la Cité Artisanale Avenue République [+1,17 ha]. Aussi, en 2016, l'affinage des périmètres des différentes ZAE de la commune vient légèrement participer à cette augmentation avec +0,2 ha.

Sur Bras-Panon, l'augmentation de la surface dédiée aux ZAE s'explique principalement par la prise en compte de la ZAE Paniandy [+3,2 ha], de la ZAE de la Rivière du Mât [+4,19 ha], la ZAE Ma Pensée [+10,5 ha] et la ZA du Refuge [+0,6 ha]. L'affinage réalisé en 2016, explique la légère diminution de -0,54 ha enregistrée sur Bras-Panon. Saint-Benoît a également connu une augmentation significative de la surface dédiée aux ZAE avec 12 hectares supplémentaires entre 2004 et 2016. Cela s'explique principalement par la prise en compte de la ZAE de Beaufonds [+8,5 ha] ainsi que par l'agrandissement de la ZAE des Plaines [+3,5 ha]. L'affinage des périmètres des ZAE de la commune vient atténuer cette augmentation à hauteur de -0,03 ha.

La commune de La Plaine-des-Palmistes a vu l'agrandissement de la ZAE Ravine Pavé de +1,3 hectare. Enfin, la prise en compte du village artisanal de Mare à Poule d'Eau sur la commune de Salazie explique la surface de +0,3 hectare.

Au total, sur l'ensemble de la CIREST, on enregistre un agrandissement des ZAE de près de 8 hectares. Les différentes ZAE créées sur la période 2004-2016 offrent près de 36 hectares de surface parcellaire supplémentaires, tandis que l'affinage réalisé en 2016 a diminué de 0,4 hectare la surface totale dédiée aux ZAE.

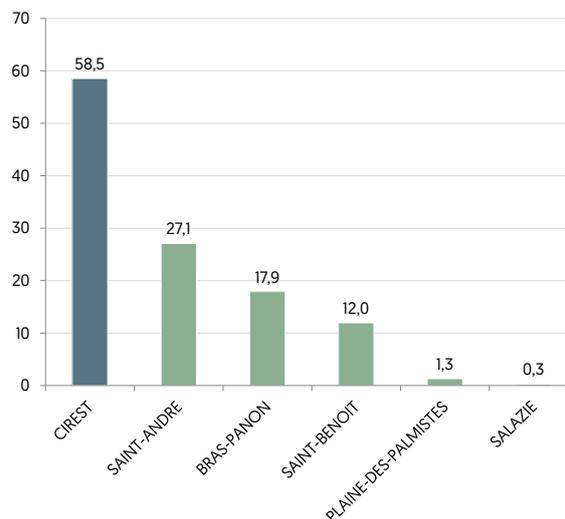


Figure 3 : Surfaces supplémentaires dédiées aux zones d'activités économiques (hors zones commerciales) entre 2004 et 2016

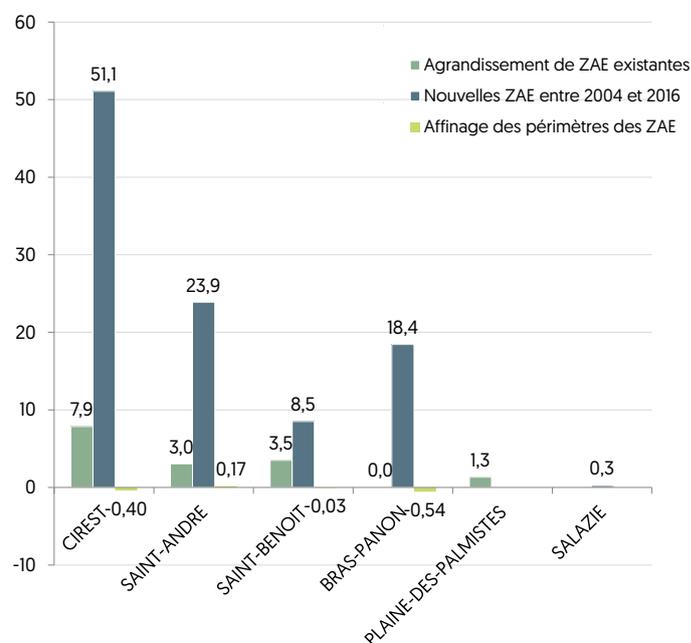


Figure 4 : Nature des surfaces supplémentaires dédiées aux zones d'activités économiques (hors zones commerciales) entre 2004 et 2016



# ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES CIREST

Lorsqu'on s'intéresse uniquement à la surface parcellaire, c'est-à-dire hors espaces publics, au sein des zones d'activités économiques de production, de transformation et de services aux entreprises (hors zones commerciales), on observe tout d'abord une augmentation de la surface parcellaire entre 2004 et 2016, grâce aux diverses zones d'activités qui se sont créées et/ou qui ont évolué durant cette période, et qui atteint en 2016, environ 98 hectares.

A travers cette augmentation de la surface parcellaire, on note une surface réellement occupée par des activités économiques qui prédomine, passant de 23,8 hectares en 2004 à 88,4 hectares en 2016. On en conclue ainsi que plus de 90% de la surface parcellaire des ZAE sur le territoire de la CIREST sont bien occupés par des activités économiques en 2016.

La surface hors activités, constituée de l'habitat et des parkings présents au sein des ZAE, a quant à elle connu une certaine stabilité puisqu'elle occupe en 2016 la même surface qu'en 2004. Cette surface s'explique principalement par la présence de quelques habitations au sein des ZAE. La surface hors activités représente ainsi 1,5% de la surface parcellaire.

On observe également les parcelles au sein des zones d'activités qui font l'objet d'un projet identifié ou sont en cours de construction. On note une diminution sur la période 2004-2016, avec une surface qui atteint 5,3 hectares cette dernière année. Une fois les projets finalisés et les constructions terminées, ces parcelles augmenteront donc les surfaces réellement occupées par des activités économiques.

Les parcelles en friche, nues ou occupées par un bâtiment désaffecté ont vu leur nombre et leur surface significativement diminuer au cours de la période 2004-2016, passant ainsi de 5,2 hectares en 2004 à 2,5 hectares en 2016.

Enfin, en 2016, l'observatoire a recensé les parcelles indiquées comme disponibles à la vente ou à la location. Ces dernières représentent ainsi une surface relativement faible, 0,41 hectare,

soit moins de 1% de la surface parcellaire totale.

Les parcelles mobilisables à court et moyen terme correspondent donc à celles classées en friche, nues ou occupées par un bâtiment désaffecté, et vacantes, représentant en 2016 une surface totale d'un peu plus de 2,9 hectares, soit 3,6% de la surface parcellaire totale des ZAE de la CIREST.

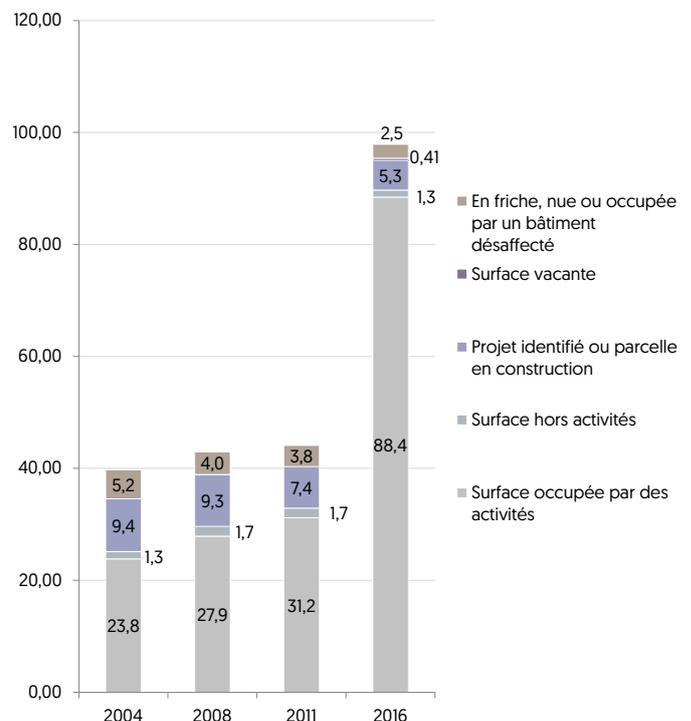


Figure 5 : Evolution et répartition en hectares des surfaces répertoriées dans les zones d'activités économiques entre 2004 et 2016 (hors zones commerciales)



# DONNEES GENERALES

## TERRITOIRE DE LA CIREST

Les surfaces potentiellement mobilisables au sein des zones d'activités économiques (hors zones commerciales) sont constituées de deux catégories, à savoir les parcelles recensées comme étant en friche, nues ou occupées par un bâtiment désaffecté, et les parcelles vacantes, c'est-à-dire sur lesquelles un panneau indique leur mise en location ou vente.

Au total, sur l'ensemble de la CIREST, l'addition de ces deux catégories représente une surface de 2,9 hectares, soit 2,5 hectares recensés comme en friche, nus, ou occupés par un bâtiment désaffecté et 0,41 hectare recensé comme vacant.

Le graphique ci-dessous décompose ces deux catégories par commune et par zones d'activités économiques. On s'aperçoit ainsi, concernant les parcelles en friche, nues ou occupées par un bâtiment désaffecté, que ces dernières sont présentes sur l'ensemble des communes accueillant des zones économiques. On note toutefois une surface plus importante sur la commune de la Plaine-des-Palmistes qui totalise 1,4 hectare, uniquement à travers la ZAE Ravine Pavé, soit 56% de la surface totale des parcelles en friche, nues, ou occupées par un bâtiment désaffecté. On note également la présence de ce type de parcelles sur Saint-Benoît, Bras-Panon et Saint-André.

Concernant les parcelles classées comme vacantes, la commune de Saint-Benoît concentre une majorité de ces dernières, principalement sur la ZI 2 Bras Fusil. On notera également la présence de parcelles vacantes sur Bras-Panon. Ces dernières concernent toutefois des surfaces particulièrement faibles.

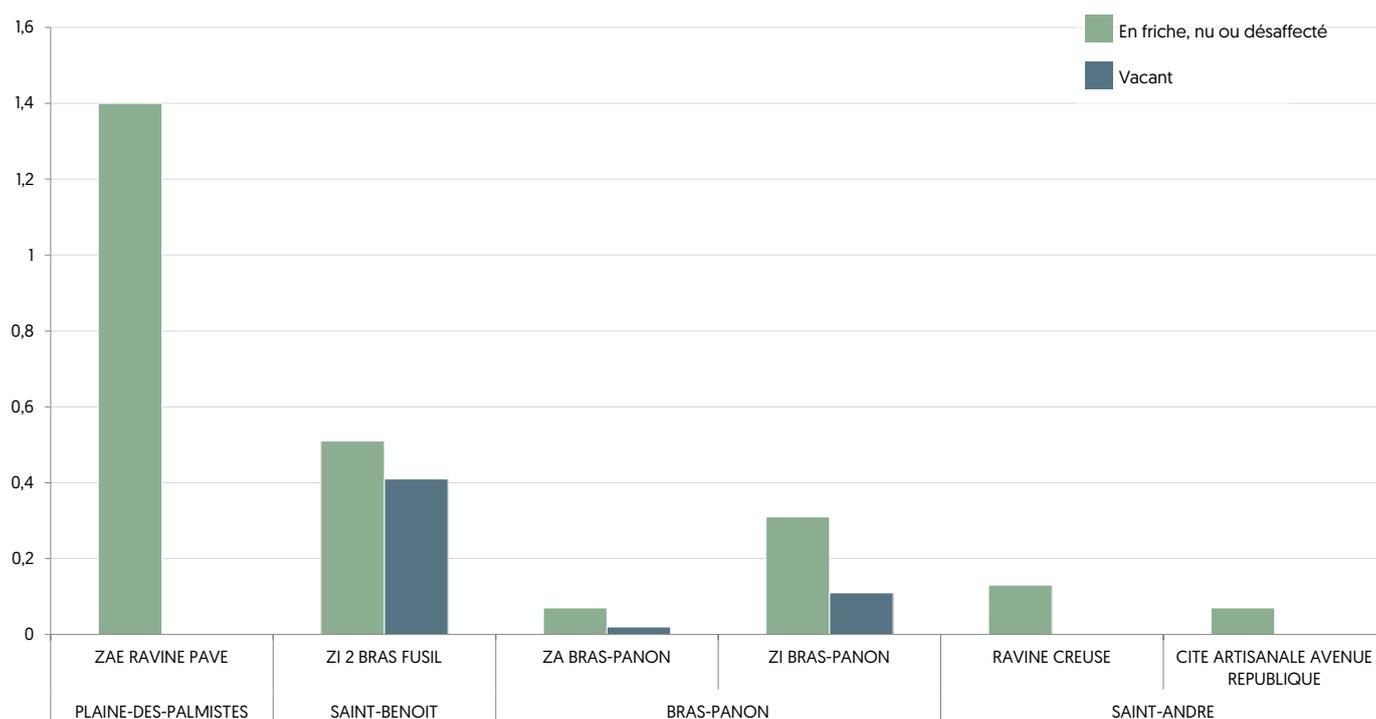


Figure 6 : Répartition des parcelles en friche, nues ou occupées par un bâtiment désaffecté et des parcelles vacantes, par commune et par ZAE sur le territoire de la CIREST



# ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES CIREST

La même analyse qu'à la page précédente peut être faite concernant les zones commerciales présentes sur les différentes communes rattachées à la CIREST. Le recensement de ces zones commerciales a été réalisé pour la première fois en 2016 et l'observatoire n'a donc pas la possibilité d'analyser les évolutions de la répartition des surfaces entre les différentes catégories. Toutefois, sur l'année 2016, on note pour les zones commerciales, une surface hors activités particulièrement significative [5,9 hectares], ce qui s'explique principalement par les surfaces importantes dédiées aux parkings, caractéristiques des zones commerciales qui accueillent un nombre important de véhicules. La surface occupée par des activités économiques reste toutefois plus importante avec 15,9 hectares. On notera également quelques parcelles faisant l'objet de projets d'implantation, d'autres encore disponibles à la vente et/ou à la location [0,13 hectare]. Enfin, on observe une partie très faible à l'état de friche.

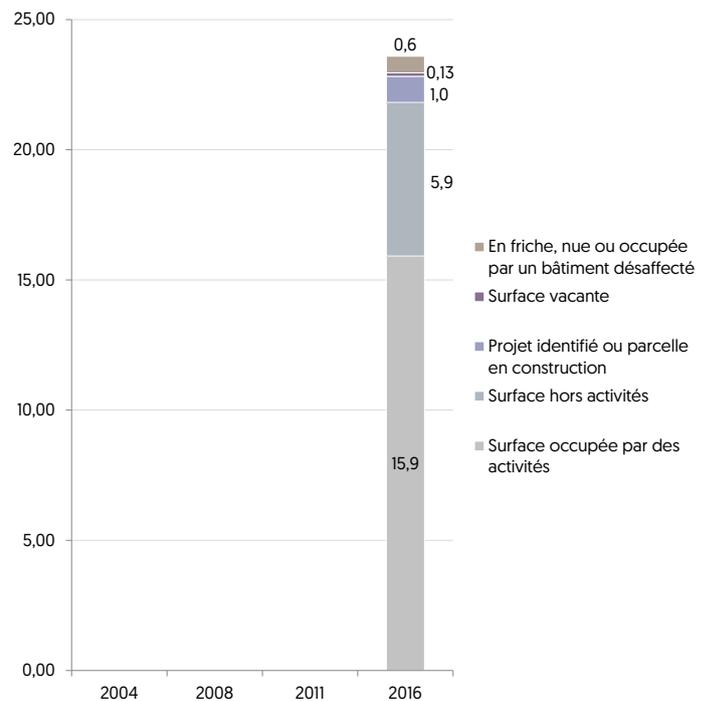


Figure 7 : Evolution et répartition en hectares des surfaces répertoriées dans les zones commerciales de la CIREST





## DONNEES GENERALES TERRITOIRE DE LA CIREST

Les recensements successifs entre 2004 et 2016 permettent de suivre l'évolution des filières d'activités au sein des différentes ZAE (hors zones commerciales) présentes sur le territoire de la CIREST.

Ainsi, on note tout d'abord la prédominance du secteur «Production» au sein des ZAE de la CIREST et ce, quel que soit l'année de recensement au cours de la période 2004-2016.

Cette forte représentation s'est d'ailleurs considérablement accentuée en 2016. Cela est principalement dû à la prise en compte de la ZAE de Bois Rouge, où il existe une prédominance du secteur «Production» avec la présence de l'usine sucrière, mais également à la ZAE Ma Pensée à Bras-Panon.

En seconde position, on notera l'augmentation importante des surfaces occupées par la filière «Logistique, transport et commerce de gros» en 2016, qui a devancé la filière «Autres» qui occupait la seconde place sur une grande partie de la période.

Les autres filières d'activités restent ainsi relativement marginales dans les ZAE du territoire.

On note toutefois une forte augmentation de la filière «Eau, énergie, déchets» au cours de la période. De même, les filières «Automobile» et «Commerce de détail et services aux particuliers» ont vu la surface qui leur est dédiée légèrement augmenter.

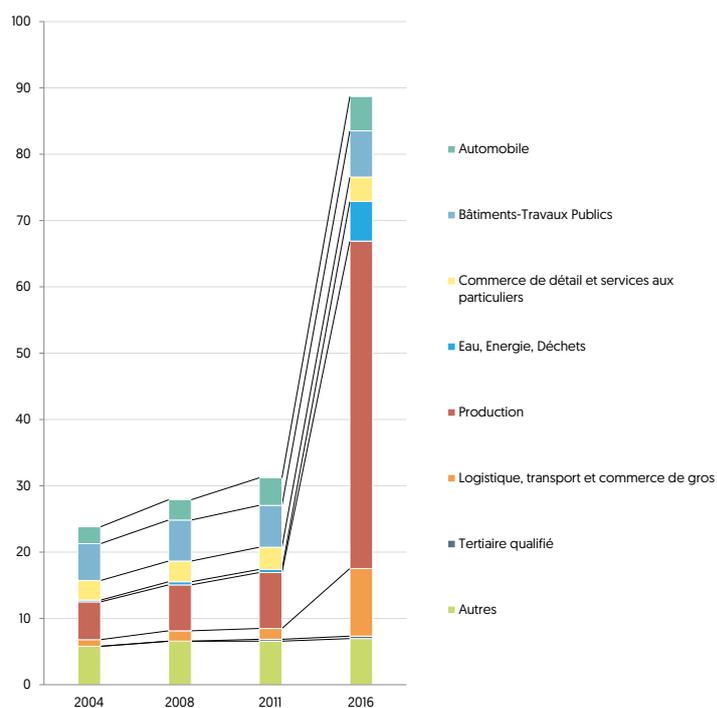


Figure 8 : Evolution de la surface occupée en hectares par chaque filière d'activités dans les zones d'activités économiques entre 2004 et 2016 (hors zones commerciales)





Au vu de l'évolution méthodologique qu'a connu l'Observatoire du Foncier Economique, le recensement de 2016 a vu son périmètre élargi afin de prendre en compte les zones commerciales, les zones touristiques et les zones de fait. Dès lors, on remarque dans les analyses réalisées une évolution significative en termes de surface mais aussi de poids que représente chaque filière d'activités dans les différentes zones recensées entre 2011 et 2016. L'atlas propose ainsi dans les analyses générales une vision globale comprenant les zones commerciales et les zones de fait ainsi qu'une vision restreinte en tenant compte uniquement des zones d'activités économiques de production.

L'analyse propose ensuite de se concentrer sur le poids de chacune des filières d'activités présentes au sein des zones d'activités sur le territoire de la CIREST en 2016. Pour ce faire, deux représentations graphiques distinctes permettent de porter l'analyse, tout d'abord, à travers le premier graphique, uniquement sur les zones d'activités de production, de transformation et de services aux entreprises, puis, à travers le second graphique, sur l'ensemble des zones d'activités, y compris les zones commerciales.

Ainsi, lorsqu'on observe le poids de chaque filière d'activités au sein des ZAE (hors zones commerciales), la filière «Production» occupe la plus grande part de la surface totale avec 42% qui lui est dédiés. La forte présence de cette filière sur l'ensemble des ZAE de la CIREST avec notamment la forte spécialisation de la ZAE de Bois Rouge et de plusieurs ZAE de Bras-Panon explique ce résultat. On note également l'importance de la «Logistique, transport et commerce de gros» [25%]. A elles deux, ces filières d'activités occupent près de 70% de la surface totale que développe les ZAE du territoire de la CIREST.

Si la même analyse se renouvelle cette fois-ci en intégrant les zones commerciales, le poids des différentes filières d'activités évoluent principalement au profit de la filière «Commerce de détail et services aux particuliers» qui occupe alors une plus grande part de la surface totale, avec un taux de 17%. Toutefois, la part occupée par la «Production» reste la plus importante. La filière «Logistique, transport et commerce de gros» garde également sa seconde place.

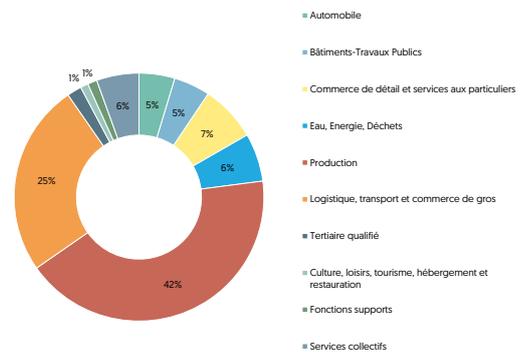


Figure 9 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans les ZAE de la CIREST en 2016 (hors zones commerciales)

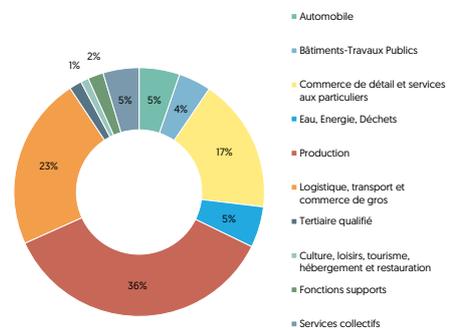


Figure 10 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans les zones d'activités de la CIREST en 2016 (dont zones commerciales)



# DONNEES GENERALES

## TERRITOIRE DE LA CIREST

Sur les mêmes bases que l'analyse précédente, on propose ensuite d'observer le poids des filières d'activités au sein des ZAE existantes sur la CIREST par commune, tout en distinguant, ici également, les zones d'activités de production, de transformation et de services aux entreprises, et les zones commerciales par l'intermédiaire de deux graphiques distincts.

Lorsqu'on s'intéresse au premier graphique ne prenant en compte que les ZAE (hors zones commerciales), on observe une certaine spécialisation dans la filière «Production» sur l'ensemble des communes de la CIREST. Toutefois, dotées chacune d'une zone d'activités, la spécialisation des communes de la Plaine-des-Palmistes et de Salazie reste difficilement appréciable.

Lorsque l'analyse est reconduite en intégrant cette fois-ci les zones commerciales, on s'aperçoit que sur les communes de Saint-André et de Saint-Benoît, l'intégration de ces dernières, permet à la filière commerciale de s'affirmer comme l'un des secteurs dominants. Cela ne change toutefois pas la prédominance de la filière «Production».

Sur les autres communes, dépourvues de zones commerciales, l'analyse ne change pas suite à l'intégration de ces dernières.

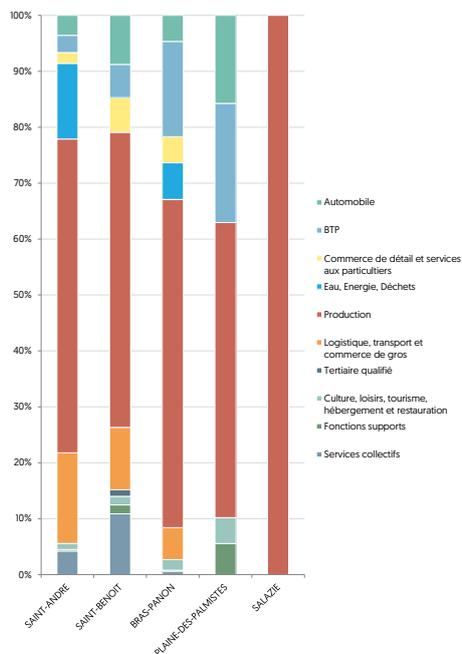


Figure 11 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans les ZAE de chaque commune de la CIREST en 2016 (hors zones commerciales)

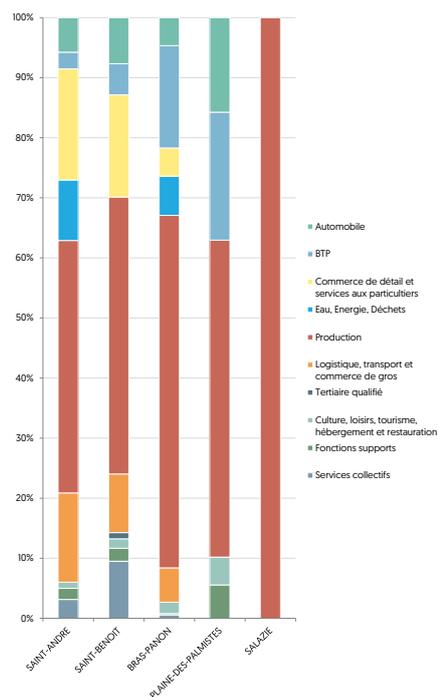


Figure 12 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans les ZAE de chaque commune de la CIREST en 2016 (dont zones commerciales)

# COMMUNE DE SAINT-BENOIT





# ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES SUR LA COMMUNE DE SAINT-BENOIT / CIREST





# DONNEES GENERALES

## COMMUNE DE SAINT-BENOIT / CIREST



### Commune de Saint-Benoît

Plus vaste commune de la microrégion Est, la commune de Saint-Benoît accueille 36 131 habitants sur les 22 960 hectares dont elle bénéficie. Son taux d'accroissement positif de +1,3% témoigne d'ailleurs d'une population en hausse et donc d'une attractivité relativement bonne.

En termes de dynamisme économique, on dénombre 2 401 établissements économiques qui se sont implantés sur la commune, pour un total de 9 473 emplois.



**22 960** hectares

**48.3** hectares dédiés aux zones économiques



**2 401** établissements économiques

**34%** des emplois de la CIREST



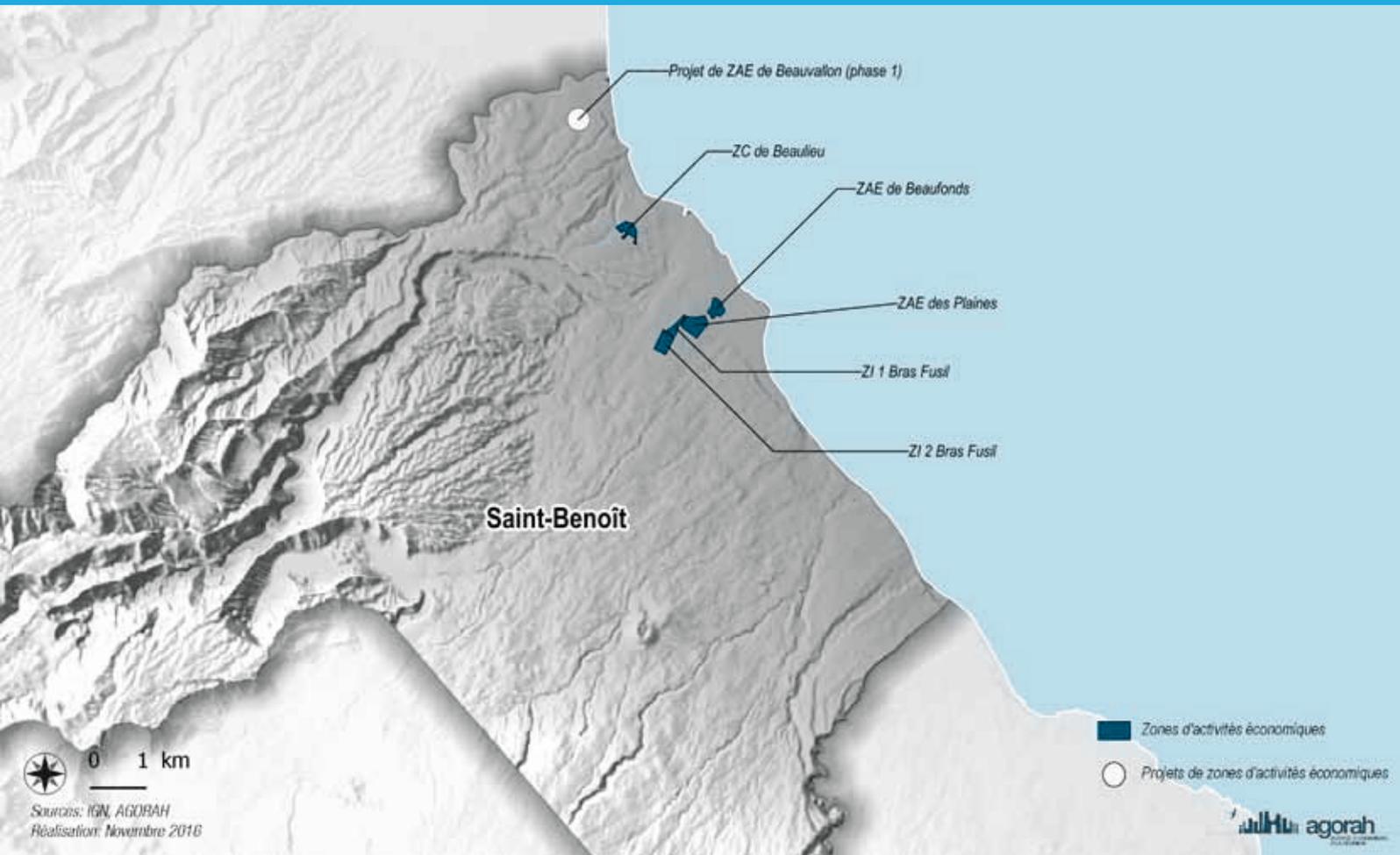
**36 121** habitants

**29%** de la population de la CIREST

**+1.3%** de croissance démographique



# ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES SUR LA COMMUNE DE SAINT-BENOIT / CIREST





# DONNEES GENERALES

## COMMUNE DE SAINT-BENOIT / CIREST

Les zones d'activités de la commune de Saint-Benoît représentent une surface globale de 48,3 hectares. Si on s'intéresse uniquement aux surfaces dédiées aux activités, c'est-à-dire, hors espaces publics et voies internes, la surface totale chute à 44,4 hectares. Ainsi ce sont 3,9 hectares, soit 8% des surfaces de l'ensemble des zones d'activités de la commune qui sont occupés par les espaces publics.

Les zones d'activités sont particulièrement concentrées sur le quartier de Bras Fusil et se sont ainsi développées autour de la première zone de la commune, à savoir la ZI 1 Bras Fusil.

On remarque également qu'en termes de superficie, les zones d'activités de Saint-Benoît affichent des surfaces d'accueil relativement similaires.

**4 zones de production pour une surface de 42.09 hectares**

**1 zone commerciale pour une surface de 8.67 hectares**

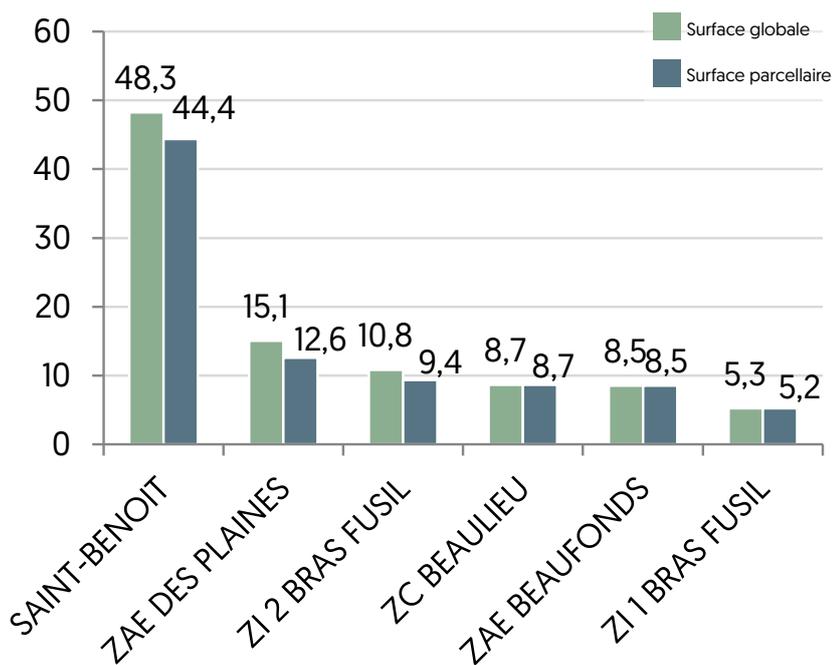


Figure 50 : Surface en hectares des zones d'activités existantes sur la commune de Saint-Benoît en 2016



## ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES SUR LA COMMUNE DE SAINT-BENOIT / CIREST

Lorsqu'on s'intéresse uniquement aux surfaces dédiées aux activités dans les zones d'activités économiques, on s'aperçoit qu'en 2004, 12,3 hectares étaient réellement occupés par des activités économiques. 8,7 hectares correspondaient à des parcelles en cours de construction ou faisant l'objet d'un projet déjà identifié, tandis que 2,4 hectares étaient classés comme en friche, nus ou occupés par un bâtiment désaffecté.

En 2008, on note une augmentation significative de la surface occupée par des activités économiques [de 12,3 ha à 16,2 ha]. La part des parcelles en friche a connu, quant à elle, une légère diminution [de 2,4 ha à 1,5 ha]. Les parcelles en projet ou en cours de construction restent particulièrement importantes et sont regroupées sur la ZAE des Plaines.

En 2011, on observe que la surface occupée par des activités a poursuivi son accroissement. Les parcelles en friche, nues ou occupées par un bâtiment désaffecté ont connu une nouvelle augmentation. Les parcelles faisant l'objet de projet ont diminué mais restent toutefois bien présentes [6,9 hectares].

En 2016, la surface réellement occupée par des activités a significativement augmenté pour atteindre 31,4 hectares. On note une forte diminution des parcelles en projet [3,2 hectares] et une forte diminution des parcelles en friche [0,5 hectare]. Enfin, la catégorie «surface hors activités», regroupant parking et habitation, est restée stable et marginale sur l'ensemble de la période.

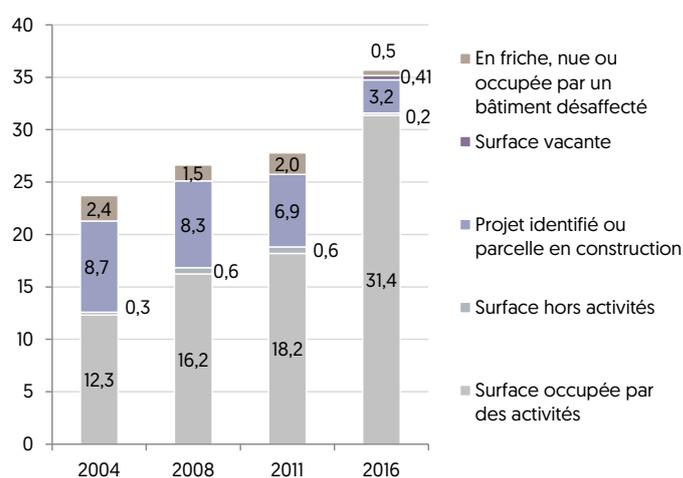


Figure 51 : Evolution et répartition en hectares des surfaces répertoriées dans les zones d'activités économiques entre 2004 et 2016





## ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES SUR LA COMMUNE DE SAINT-BENOIT / CIREST

En 2016, l'observatoire a recensé la zone commerciale de Beaulieu permettant ainsi une vision plus globale des zones économiques sur la commune. Les surfaces hors activités [comprenant les parkings et les habitations] sont importantes sur cette zone [3,6 hectares], dû principalement aux parkings. La surface réellement occupée par des activités économiques reste toutefois la plus importante et atteint 4,5 hectares en 2016. Enfin, une parcelle reste à l'état de friche sur la zone commerciale et représente 0,5 hectare.

Le graphique ci-contre permet de mettre en évidence l'évolution de la surface occupée par chaque filière d'activités au sein des ZAE de Saint-Benoît.

Ainsi, on observe de manière générale un accroissement de l'ensemble des filières d'activités présentes au sein des ZAE de Saint-Benoît, à l'exception de la filière «BTP» qui a connu une diminution relativement forte. En effet, bien qu'en 2004 et 2008 cette dernière était la plus représentée, la production s'est peu à peu développée et s'est accaparée la première place. En 2016, la filière « Production » est d'ailleurs de loin la plus représentée, notamment dû à la prise en compte de la ZAE de Beaufonds, spécialisée dans cette filière.

On note également la forte augmentation de la filière «Logistique, transport et commerce de gros».

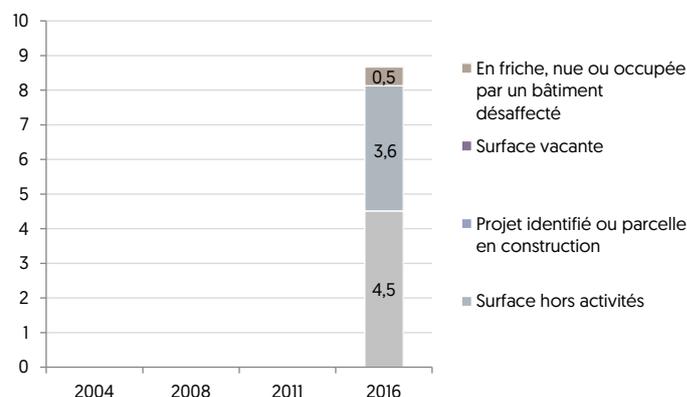


Figure 52 : Evolution et répartition en hectares des surfaces répertoriées dans la zone commerciale entre 2004 et 2016

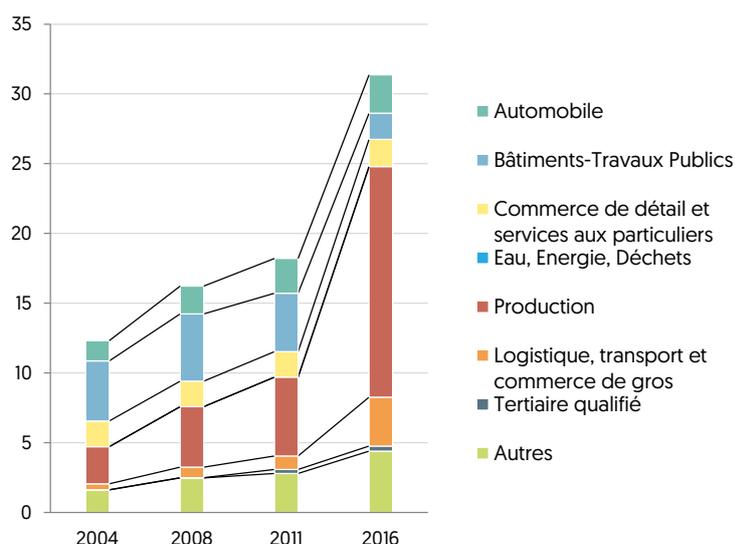


Figure 53 : Evolution de la surface occupée en hectares par chaque filière d'activités dans les zones d'activités économiques entre 2004 et 2016



Au vu de l'évolution méthodologique qu'a connu l'Observatoire du Foncier Economique, le recensement de 2016 a vu son périmètre élargi afin de prendre en compte les zones commerciales, les zones touristiques et les zones de fait. Dès lors, on remarque dans les analyses réalisées une évolution significative en termes de surface mais aussi de poids que représente chaque filière d'activités dans les différentes zones recensées entre 2011 et 2016. L'atlas propose ainsi dans les analyses générales une vision globale comprenant les zones commerciales et les zones de fait ainsi qu'une vision restreinte en tenant compte uniquement des zones d'activités économiques de production, de transformation et de services aux entreprises.

L'analyse s'intéresse ensuite au poids de chaque filière dans l'ensemble des zones d'activités de Saint-Benoît en 2016. Cette analyse a été réalisée une première fois sans tenir compte de la zone commerciale, puis en intégrant celle-ci.

Lorsqu'on s'intéresse au premier graphique, ne tenant pas compte de la zone commerciale, c'est la filière «Production» qui représente la filière dominante dans les zones d'activités de la commune de Saint-Benoît, avec 53% de la surface occupée par des activités qui lui est dédiée. Viennent ensuite les filières «Logistique, transport et commerce de gros» et «Services collectifs» avec 11% de la surface qui leur est dédiée, puis la filière «Automobile» avec 9%. A elles quatre, ces filières occupent ainsi plus de 80% des surfaces dédiées aux activités des ZAE de Saint-Benoît.

Si on intègre cette fois la zone commerciale à l'analyse, on constate une augmentation significative de la part occupée par le «Commerce de détail et services aux particuliers». Ainsi, la surface occupée par cette filière passe de 6% à 17% des ZAE.

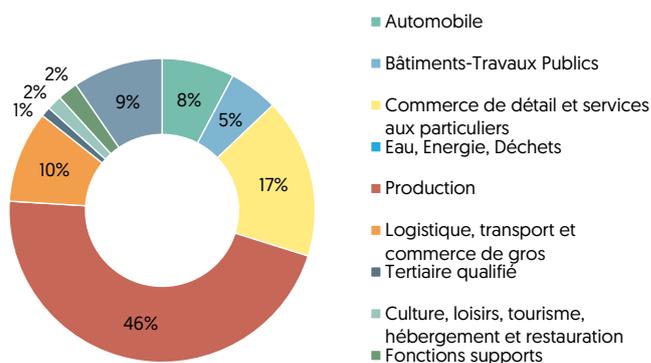


Figure 54 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans les zones d'activités de Saint-Benoît en 2016 (hors zone commerciale)

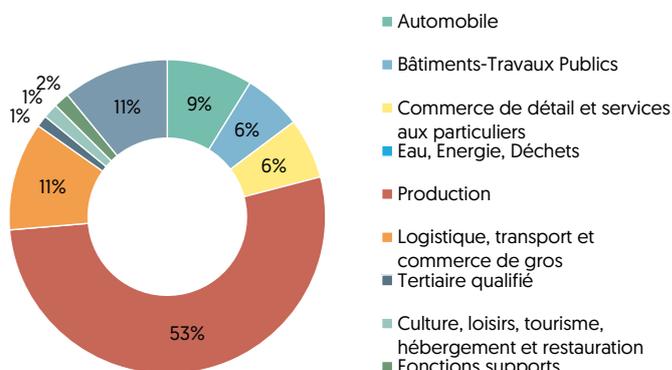


Figure 55 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans les zones d'activités de Saint-Benoît en 2016 (dont zone commerciale)





# SAINT-BENOIT

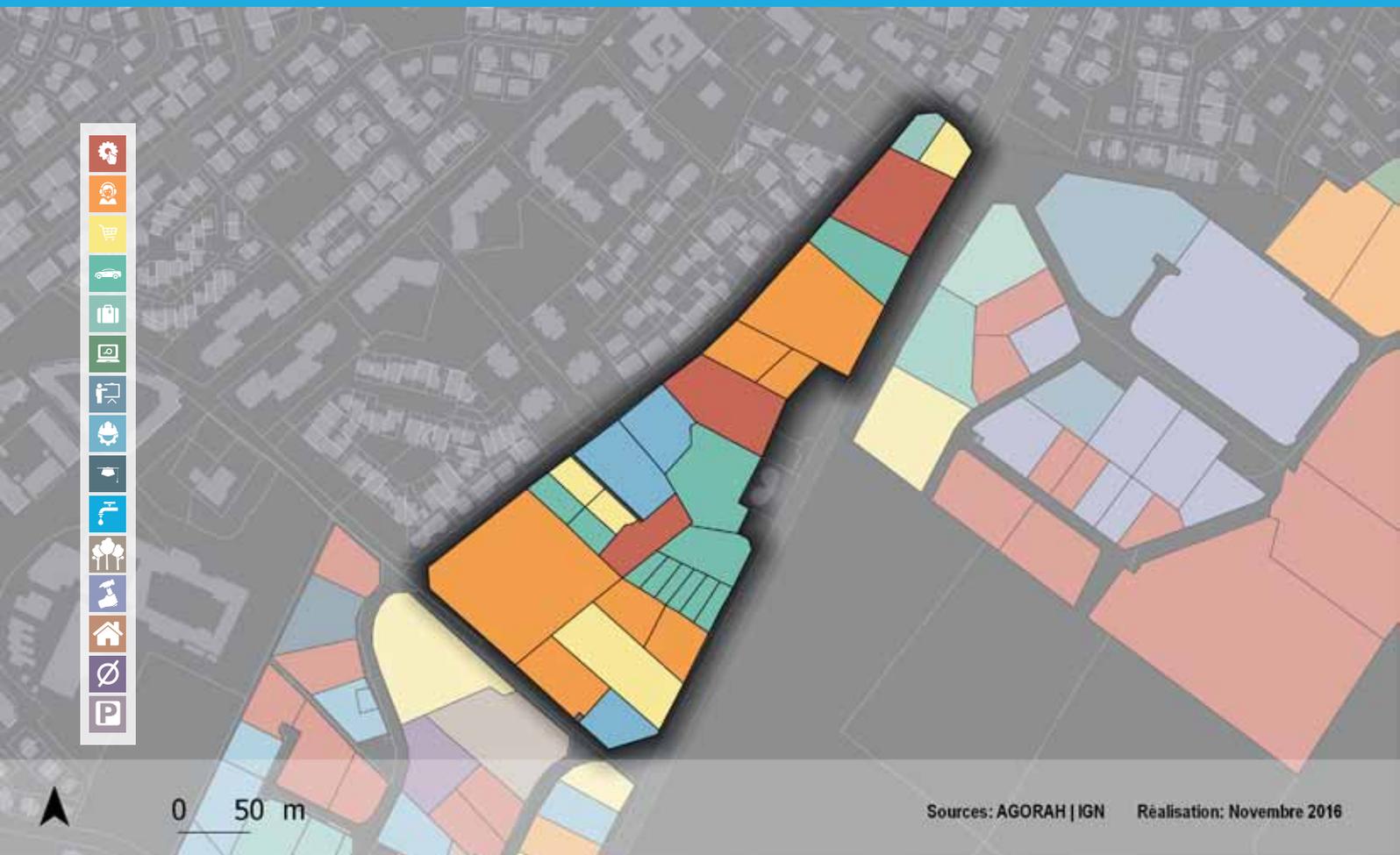
## FICHES PAR ZONE D'ACTIVITES

ZI 1 Bras Fusil .....	33
ZI 2 Bras Fusil.....	35
ZAE Des Plaines.....	37
ZAE De Beaufonds.....	39
Zone Commerciale De Beaulieu.....	41
Projet De ZAE De Beauvallon (Phase 1).....	43



# ZI 1 BRAS FUSIL

Première zone d'activités de la commune de Saint-Benoît créée en 1987, la ZI 1 Bras Fusil a vu se développer les autres zones d'activités à proximité directe, formant ainsi un véritable quartier économique. La ZI 1 bénéficie d'une bonne accessibilité par la Route Nationale 3 à partir de laquelle elle dispose d'une bonne visibilité.



Sources: AGORAH | IGN Réalisation: Novembre 2016

## ZI 1 BRAS FUSIL

**Opérateur :** Ville de Saint-Benoît

**Date de création :** 1987

**Surface globale de la zone d'activités :** 5,26 ha

**Surface dédiée aux activités (hors espaces publics) :** 5,24 ha

**Type de centralité urbaine du SAR :** Pôle principal

**Classement au PLU : UE :** Cette zone couvre l'ensemble des espaces dont l'occupation et l'utilisation des sols sont spécialisées. Il s'agit essentiellement des zones d'activités économiques correspondant aux zones industrielles, artisanales, commerciales et de services.

**Activités dominantes :** Logistique, transport et commerce de gros

**Présence d'un point/service de collecte des déchets sur le site ou à proximité :** Présence d'un service de collecte des déchets sur site et d'une déchetterie à proximité

**Présence de service aux entreprises :** Présence de services de restauration sur le site

**Statut d'occupation :** Propriétaire / Locataire

**Niveau d'accès au numérique :** ADSL

**Taux d'occupation :** 100%

**Nombre d'entreprises :** 28

**Densité d'entreprises :** 5,3 entreprises/ha

**Surface concernée par une prescription du PPR :** 3,55 ha

**Surface concernée par une interdiction du PPR :** 0 ha

**Projet d'extension :** Pas de projet d'extension connu

**Accessibilité :** Accessible par la Rue Lafayette  
Accessible par transport en commun



# ANALYSE DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

La ZI 1 Bras Fusil présente une certaine diversité de filières d'activités. Le secteur «Logistique, transport et commerce de gros» occupe une surface particulièrement importante au sein de la zone, puisque 41% de sa surface lui sont dédiés. On notera également la présence de «l'Automobile» avec 20% et de la «Production» qui se voit dédier 16% de la zone d'activités.

Le «BTP» et le «Commerce de détail et services aux particuliers» sont également bien présents puisqu'ils occupent chacun 11% de la zone.

Lorsqu'on s'intéresse à la surface dédiée aux activités [hors espaces publics], on note que la ZI est totalement occupée par des activités économiques. Ainsi, on en déduit une attractivité particulièrement forte de la zone d'activités.

Lorsque l'analyse se porte sur l'évolution des surfaces occupées par chaque filière d'activités au sein de la ZI 1 de Bras Fusil entre 2004 et 2016, plusieurs évolutions peuvent être soulignées.

Il est à noter en premier lieu la forte baisse du secteur du «BTP», malgré un pic en 2008. Cette diminution a alors profité aux filières «Automobile» et «Logistique, transport et commerce de gros».

On note également que la filière «Production» a connu une augmentation de la surface qui lui est dédiée.

Autre évolution significative, on note que les parcelles en friche ont connu une forte diminution dès 2008, pour disparaître totalement en 2011. De même, les parcelles en construction identifiées en 2004 ont rapidement laissé place à l'implantation d'entreprises.

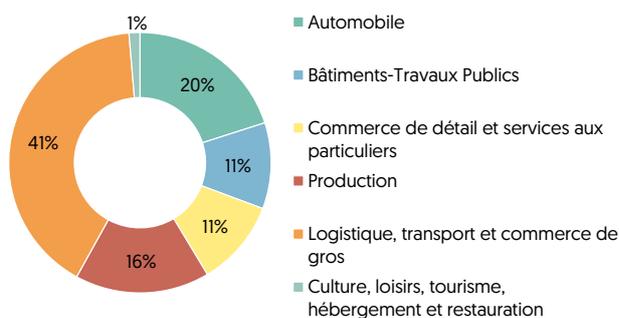


Figure 56 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans la zone d'activités en 2016

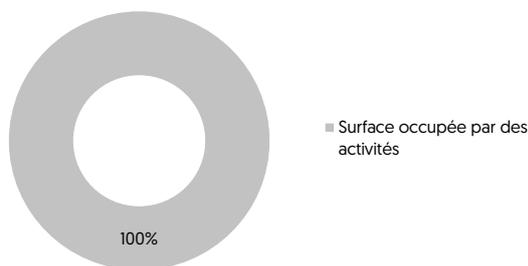


Figure 57 : Répartition du foncier dédié aux activités dans la zone d'activités en 2016

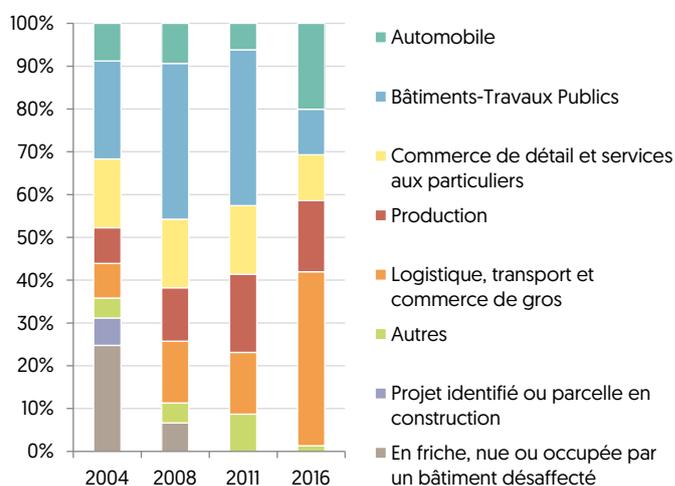


Figure 58 : Evolution de la part des surfaces occupées par chaque filière d'activités de 2004 à 2016

# ZI 2 BRAS FUSIL

Localisée en amont de la ZI 1, la ZI 2 Bras Fusil s'est développée comme une véritable extension de la première. Elle bénéficie ainsi de la même accessibilité et visibilité que la ZI 1. Quelques parcelles sont encore vacantes au sein de la zone industrielle qui affiche toutefois un taux d'occupation déjà très important.



0 50 m

Sources: AGORAH | IGN Réalisation: Novembre 2016

## ZI 2 BRAS FUSIL

**Gestionnaire / Aménageur :** Ville de Saint-Benoît

**Date de création :** 1990

**Surface globale de la zone**

**d'activités :** 10,79 ha

**Surface dédiée aux activités (hors espaces publics) :** 9,35 ha

**Type de centralité urbaine du SAR :** Pôle principal

**Classement au PLU : UE :** Cette zone couvre l'ensemble des espaces dont l'occupation et l'utilisation des sols sont spécialisées. Il s'agit essentiellement des zones d'activités économiques correspondant aux zones industrielles, artisanales, commerciales et de services.

**Activités dominantes :** Services collectifs

**Présence d'un point/service de collecte des déchets sur le site ou à proximité :** Présence d'un service de collecte des déchets sur site et d'une déchetterie à proximité

**Présence de service aux entreprises :** Présence de services de restauration sur le site et à proximité

**Statut d'occupation :** Propriétaire / Locataire

**Niveau d'accès au numérique :** ADSL

**Taux d'occupation :** 90%

**Nombre d'entreprises :** 43

**Densité d'entreprises :** 4 entreprises/ha

**Surface concernée par une prescription du PPR :** 1,56 ha

**Surface concernée par une interdiction du PPR :** 0 ha

**Projet d'extension :** Pas de projet d'extension connu

**Accessibilité :** Accessible par la Rue des Poinsetias  
Accessible par transport en commun



# ANALYSE DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

La ZI 2 Bras Fusil présente une assez large diversité de filière d'activités. On remarque toutefois que le secteur «Services collectifs» est particulièrement présent au sein de la zone et occupe 30% de sa surface. Cela s'explique notamment par l'implantation d'entreprises spécialisées dans le domaine de la santé, on y trouve également la fondation Père Favron. D'autres filières d'activités occupent des surfaces importantes, à savoir la «Production» [18%], l'«Automobile» [17%] et les filières «BTP» et «Commerce de détail et services aux particuliers» avec respectivement 13% et 12%.

Lorsqu'on s'intéresse à la surface dédiée aux activités [hors espaces publics], on note que la ZI 2 est réellement occupée à près de 90% par des activités économiques. Toutefois, la surface hors activités est présente au sein de la zone [2%] et correspond principalement à l'existence de parkings. Plusieurs parcelles restent à l'état de friche aujourd'hui et occupent 5% de la surface parcellaire. Enfin, on enregistre quelques parcelles disponibles à la vente et/ou à la location et qui représentent 4% de la surface parcellaire.

Lorsque l'analyse se porte sur l'évolution des surfaces occupées par chaque filière d'activités au sein de la ZI 2 de Bras Fusil entre 2004 et 2016, plusieurs évolutions peuvent être soulignées.

Ainsi, on note tout d'abord la forte augmentation de la filière «Autres» qui englobe les «Services collectifs» et qui s'est peu à peu imposée comme filière dominante au sein de la zone industrielle. On notera également l'augmentation, plus légère, de la filière «Automobile».

A contrario, on notera la forte diminution des parcelles en friche ainsi que des parcelles en construction. Ces dernières ont d'ailleurs disparu dès 2011. Les parcelles en friche sont présentes sur l'ensemble de la période mais atteignent en 2016 leur niveau le plus bas.

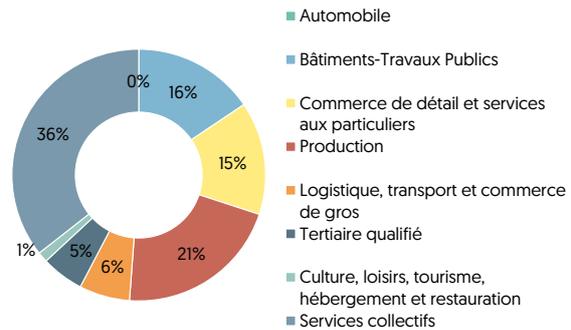


Figure 59 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans la zone d'activités en 2016

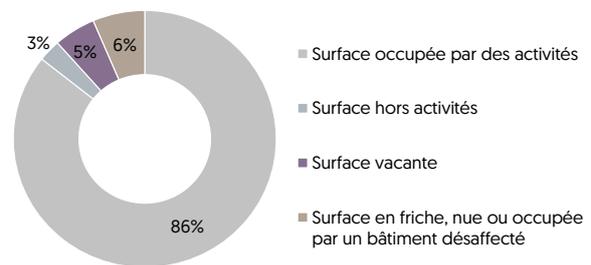


Figure 60 : Répartition du foncier dédié aux activités dans la zone d'activités en 2016

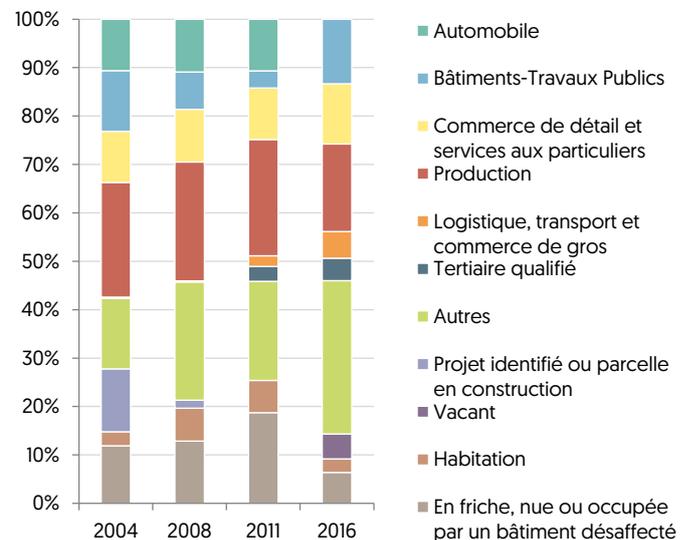


Figure 61 : Evolution de la part des surfaces occupées par chaque filière d'activités de 2004 à 2016

# ZAE DES PLAINES

Livrée récemment, la ZAE des Plaines se situe en contrebas des deux zones industrielles de la commune de Saint-Benoît. Elle bénéficie d'une architecture soignée qui participe à son attractivité, au même titre que son accessibilité. Il reste une surface relativement importante en cours de construction ou faisant l'objet de projets d'implantation de nouvelles entreprises.



## ZAE DES PLAINES

**Opérateur :** CIREST / SEMADER  
(aménagement)

**Date de création :** 2006

**Surface globale de la zone**

**d'activités :** 15,05 ha

**Surface dédiée aux activités (hors  
espaces publics) :** 12,59 ha

**Type de centralité urbaine du SAR :** Pôle principal

**Classement au PLU : AUZI :** Cette zone correspond au périmètre de la ZAC ZI 3 Bras-Fusil, site d'activités économiques regroupant des établissements industriels, techniques, des activités artisanales, de bureaux, de services, de commerces, etc ...

**AUZIA :** couvre un secteur plus spécifiquement destiné à l'accueil d'activités industrielles ou commerciales **AUZIB :** couvre un secteur plus spécifiquement destiné à l'accueil d'activités tertiaires. Il est également indispensable de respecter les orientations d'aménagement figurant au dossier du PLU.

**Activités dominantes :** Production

**Présence d'un point/service de collecte des déchets sur le site ou à proximité :** Présence d'un service de collecte des déchets sur site et d'une déchetterie à proximité

**Présence de service aux entreprises :** Présence de services aux entreprises sur le site

**Statut d'occupation :** Propriétaire / Locataire

**Niveau d'accès au numérique :** ADSL

**Taux d'occupation :** 100%

**Nombre d'entreprises :** 22

**Densité d'entreprises :** 1,5 entreprise/ha

**Surface concernée par une prescription du PPR :** 0,44 ha

**Surface concernée par une interdiction du PPR :** 0 ha

**Projet d'extension :** Pas de projet d'extension connu

**Accessibilité :** Accessible par la Rue des Cryptomerias  
Accessible par transport en commun



# ANALYSE DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

Si on observe les différentes filières d'activités présentes au sein de la ZAE Des Plaines, on note tout d'abord la présence particulièrement forte de la filière «Production» qui occupe à elle seule 61% de la zone d'activités. On peut également noter la part significative qu'occupent les filières «Logistique, transport et commerce de gros» et «Services collectifs» avec chacune 10%.

Lorsqu'on s'intéresse à la surface dédiée aux activités (hors espaces publics), on note que la ZAE Des Plaines est réellement occupée à près de 75% par des activités économiques. De nombreuses parcelles sont encore en cours de construction ou font l'objet de projet d'implantation. Cela explique la part significative que ces dernières occupent, avec 25% de la surface parcellaire.

LA ZAE Des Plaines est la plus récente zone de la commune de Saint-Benoît et lorsqu'on observe l'évolution des filières d'activités entre 2004 et 2016, on peut alors suivre son développement.

En effet, si en 2004 la ZAE était dominée par les parcelles en cours de construction ou faisant l'objet d'un projet d'implantation, les filières d'activités se sont progressivement implantées sur la zone, avec dès 2008 une présence forte des filières « BTP » et « Production ».

On notera qu'en 2016, les parcelles en projet et/ou en cours de construction sont moins nombreuses et les filières d'activités se sont largement développées sur la zone.

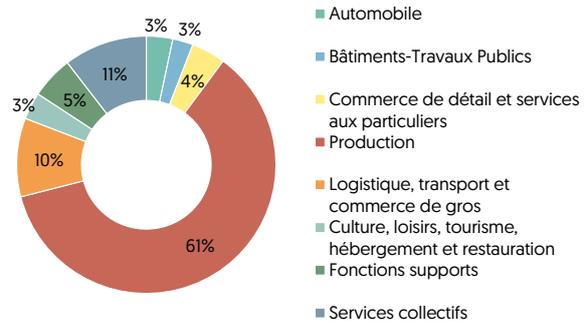


Figure 62 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans la zone d'activités en 2016

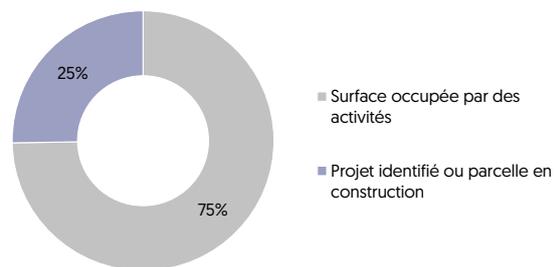


Figure 63 : Répartition du foncier dédié aux activités dans la zone d'activités en 2016

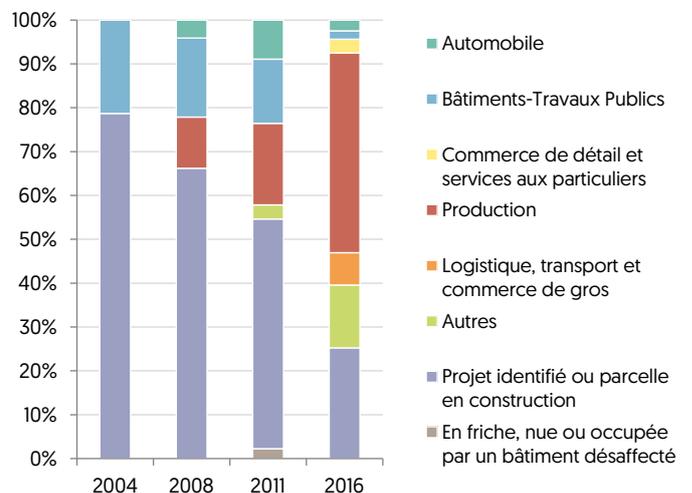


Figure 64 : Evolution de la part des surfaces occupées par chaque filière d'activités de 2004 à 2016

# ZAE DE BEAUFONDS

Zone d'activités privée, la ZAE de Beaufonds abrite le complexe de la Distillerie de la Rivière du Mât. La zone d'activités est d'ailleurs totalement dédiée à ce complexe. Sans surprise, la filière «Production» est donc le seul secteur d'activités représenté sur la zone.



Sources: AGORAH | IGN Réalisation: Novembre 2016

## ZAE DE BEAUFONDS

**Opérateur :** Privé  
**Date de création :** NC  
**Surface globale de la zone d'activités :** 8,5 ha  
**Surface dédiée aux activités (hors espaces publics) :** 8,5 ha

**Type de centralité urbaine du SAR :** Pôle principal

**Classement au PLU : UEd :** Cette zone couvre l'ensemble des espaces dont l'occupation et l'utilisation des sols sont spécialisées. Il s'agit essentiellement des zones d'activités économiques correspondant aux zones industrielles, artisanales, commerciales et de services.

**Activités dominantes :** Production

**Présence d'un point/service de collecte des déchets sur le site ou à proximité :** Présence d'un service de collecte des déchets sur site et d'une déchetterie à proximité

**Présence de service aux entreprises :** Peu de services aux entreprises

**Statut d'occupation :** Propriétaire / Locataire

**Niveau d'accès au numérique :** NC

**Taux d'occupation :** 100%

**Nombre d'entreprises :** 1

**Densité d'entreprises :** 0,1 entreprise/ha

**Surface concernée par une prescription du PPR :** 0 ha

**Surface concernée par une interdiction du PPR :** 0,31 ha

**Projet d'extension :** Pas de projet d'extension connu

**Accessibilité :** Accessible par la Route Nationale 2

Accessible par transport en commun



# ANALYSE DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

La ZAE de Beaufonds accueille uniquement la Distillerie de la Rivière du Mat. Une seule entreprise est donc présente au sein de cette zone, ce qui explique que seule la production soit représentée. Toutefois, il est à noter que celle-ci occupe une surface particulièrement importante puisqu'elle se développe sur plusieurs hectares.

Lorsqu'on s'intéresse à la surface dédiée aux activités (hors espaces publics), on note que la ZAE de Beaufonds est totalement occupée par des activités économiques, à savoir la distillerie.

2016 marquant la première année de recensement de la ZAE de Beaufonds, il n'est pas encore possible de suivre sa dynamique dans le temps. Cependant, cette année de base permettra de suivre les évolutions sur cette zone.

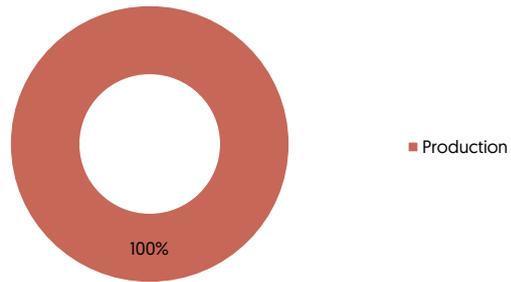


Figure 65 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans la zone d'activités en 2016

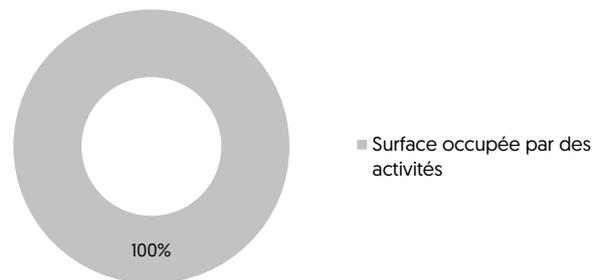


Figure 66 : Répartition du foncier dédié aux activités dans la zone d'activités en 2016

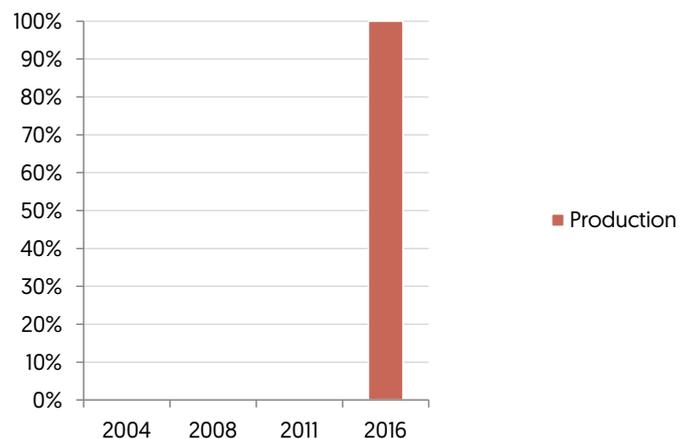


Figure 67 : Evolution de la part des surfaces occupées par chaque filière d'activités de 2004 à 2016

# ZONE COMMERCIALE DE BEAULIEU

La zone commerciale de Beaulieu est accessible directement par la Route Nationale 2 [2x2 voies] et bénéficie d'une très bonne accessibilité. La zone commerciale se développe sur une surface relativement importante et devrait voir de nouveaux projets se développer en amont du centre commercial.



0 50 m

Sources: AGORAH | IGN Réalisation: Novembre 2016

## ZONE COMMERCIALE DE BEAULIEU

**Gestionnaire / Aménageur :** Privé

**Date de création :** NC

**Surface globale de la zone d'activités :** 8,67 ha

**Surface dédiée aux activités (hors espaces publics) :** 8,67 ha

**Type de centralité urbaine du SAR :** Pôle principal

**Classement au PLU : UE : AUE :** Cette zone couvre des espaces réservés à l'urbanisation future. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

**Vocation au PLU :** Activités économiques

**Activités dominantes :** Activités économiques

**Présence d'un point/service de collecte des déchets sur le site ou à proximité :** Présence d'un service de collecte des déchets sur site

**Présence de service aux entreprises :** Présence de nombreux services aux entreprises

**Statut d'occupation :** Propriétaire

**Niveau d'accès au numérique :** NC

**Taux d'occupation :** 94%

**Nombre d'entreprises :** 20

**Densité d'entreprises :** 2,3 entreprises/ha

**Surface concernée par une prescription du PPR :** 0 ha

**Surface concernée par une interdiction du PPR :** 0 ha

**Projet d'extension :** Pas de projet d'extension connu

**Accessibilité :** Accessible par la Route Nationale 2  
Accessible par transport en commun



# ANALYSE DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

En cohérence avec sa principale vocation, la filière «Commerce de détail et services aux particuliers» occupe plus de 90% de la surface d'accueil de la zone commerciale de Beaulieu. On notera toutefois la présence de deux autres filières, à savoir «Fonctions supports» à hauteur de 6% et «Culture, loisirs, tourisme, hébergement et restauration» à hauteur de 2%.

Lorsqu'on s'intéresse à la surface dédiée aux activités [hors espaces publics], on note que la zone commerciale est réellement occupée à plus de 50% par des activités économiques. Toutefois, la surface hors activités reste importante [42%] et correspond principalement à la présence de plusieurs parkings de taille significative. Plusieurs parcelles restent à l'état de friche aujourd'hui, mais devraient accueillir des projets d'implantation sur le court terme, et représentent 6% de la surface parcellaire.

2016 marquant la première année de recensement de la zone commerciale de Beaulieu, il n'est pas encore possible de suivre sa dynamique dans le temps. Cependant, cette année de base permettra de suivre les évolutions à venir au vu des différents projets qui se concrétiseront sur cette zone.

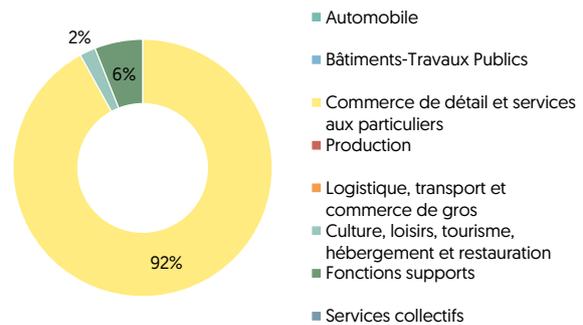


Figure 67 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans la zone d'activités en 2016

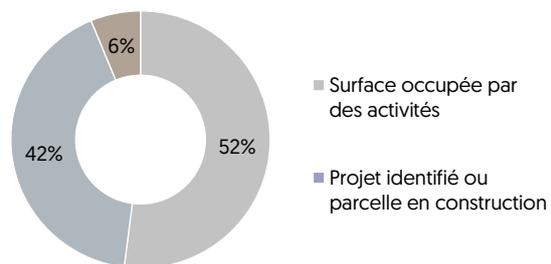


Figure 68 : Répartition du foncier dédié aux activités dans la zone d'activités en 2016

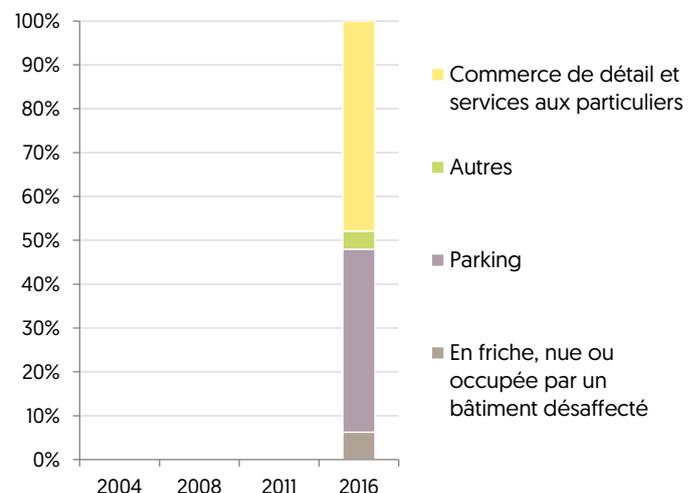
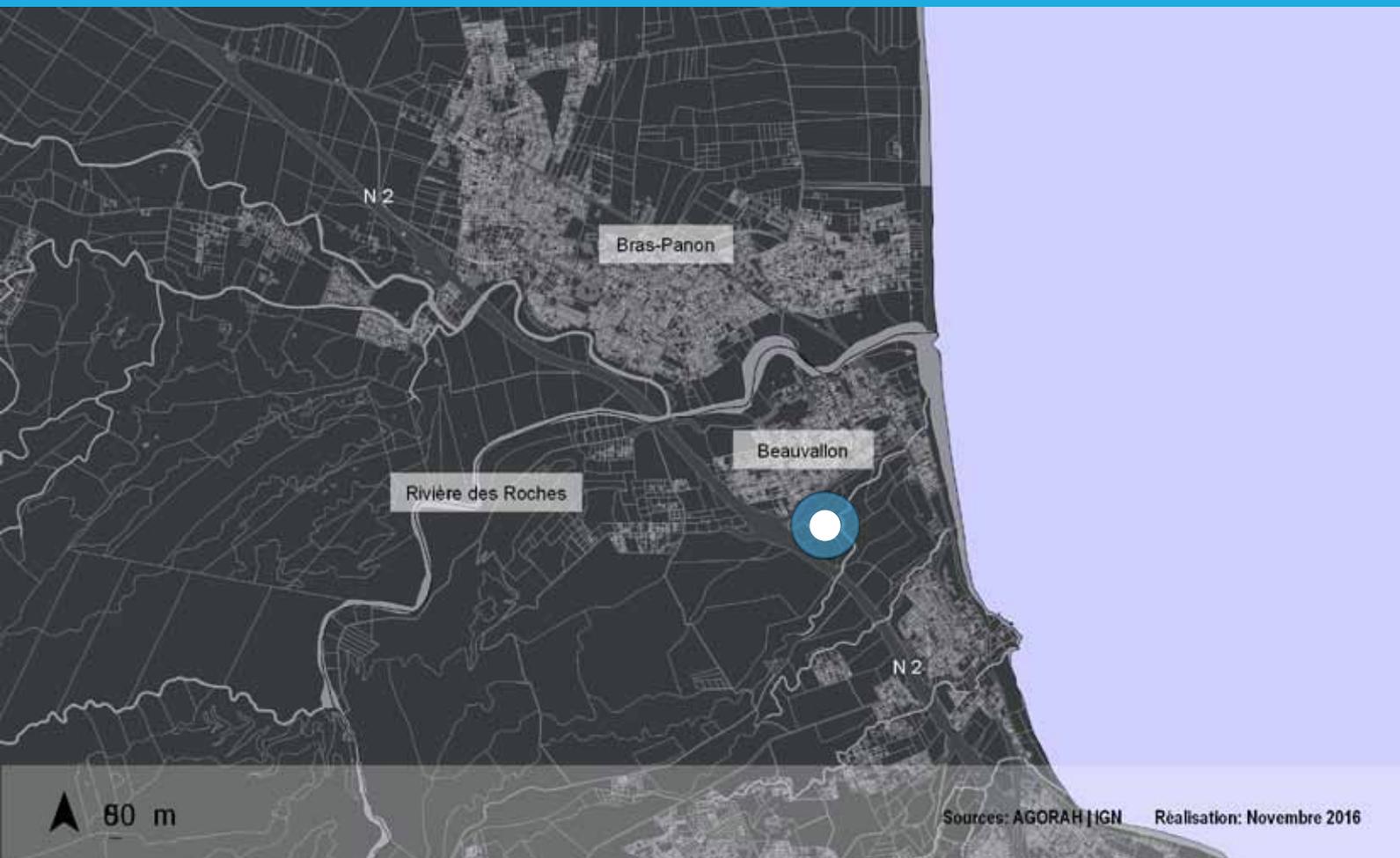


Figure 69 : Evolution de la part des surfaces occupées par chaque filière d'activités de 2004 à 2016

# PROJET DE ZAE DE BEAUVALLON (PHASE 1)



## PROJET DE ZAE DE BEAUVALLON (PHASE 1)

**Date de création :** Moyen/long terme

**Type de centralité urbaine du SAR :** Pôle principal

**Vocation de l'espace au SAR de 2011 :** Espace d'urbanisation prioritaire

**Classement au PLU : AUS :** Couvre des espaces réservés à l'urbanisation future. Toutefois, les différents réseaux et conditions d'accès de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les futures constructions. En outre, il est nécessaire de mener des études préalables afin de déterminer le programme d'aménagement. Par conséquent, l'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée à une modification du PLU qui inclura obligatoirement les principes d'un plan d'aménagement sur toute la zone.

**Vocation au PLU :** Urbanisation future

**Accessibilité :** Chemin Furcy Pitou

# COMMUNE DE SAINT-ANDRÉ





# ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES SUR LA COMMUNE DE SAINT-ANDRÉ / CIREST





# DONNEES GENERALES

## COMMUNE DE SAINT-ANDRÉ / CIREST



### Commune de Saint-André

Porte d'entrée de la CIREST, la commune de Saint-André concentre de nombreuses zones d'activités économiques de l'intercommunalité et s'impose ainsi comme l'un des territoires les plus dynamiques de la région Est de l'île.

Saint-André s'étend sur 5 310 hectares et abrite 56 156 habitants. En matière démographique, elle connaît un taux d'accroissement annuel de +1,2%, ce qui traduit une attractivité relativement bonne.

En termes de dynamisme économique, on dénombre 4 411 établissements économiques sur la commune pour un total de 11 751 emplois.



**5 310** hectares  
**60** hectares dédiés aux zones économiques



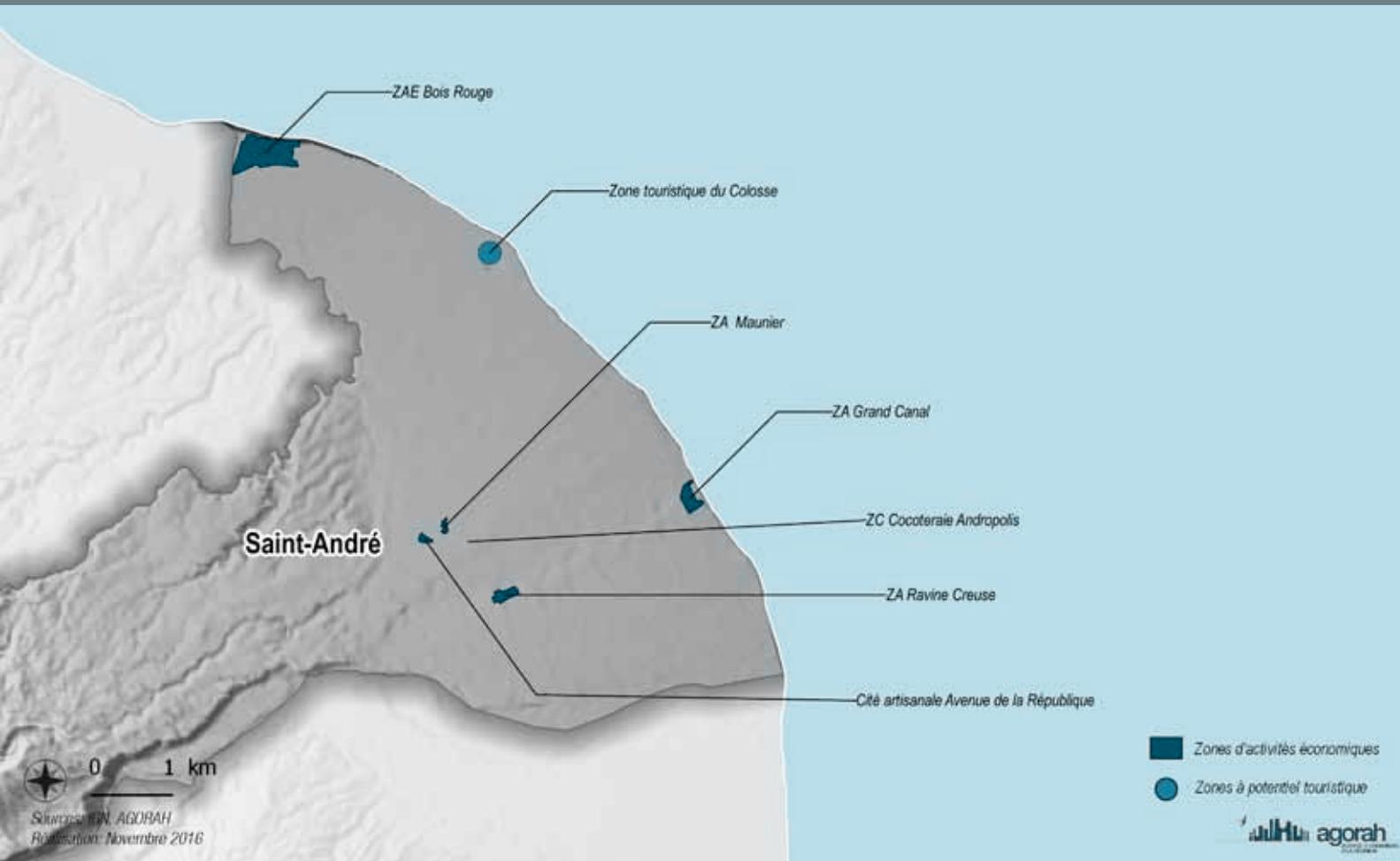
**4 411** établissements économiques  
**42%** des emplois de la CIREST



**56 156** habitants  
**45%** de la population de la CIREST  
**+1.2%** de croissance démographique



# ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES SUR LA COMMUNE DE SAINT-ANDRÉ / CIREST





# DONNEES GENERALES

## COMMUNE DE SAINT-ANDRÉ / CIREST

La commune de Saint-André compte 5 zones d'activités économiques et 1 zone commerciale.

Au total, à l'échelle de la commune, on observe une surface globale s'élevant à 60 hectares dédiés aux zones d'activités. Celle-ci atteint 49,6 hectares si l'on en déduit les espaces publics et les voiries qui occupent donc environ 10 hectares des ZAE de Saint-André.

La ZAE de Bois Rouge et la ZC Cocoteraie/ Andropolis développent les surface les plus importantes. A elles deux, elles occupent une superficie de plus de 46,9 hectares, soit près de 78% de la surface totale dédiée aux ZAE sur la commune.

En termes de localisation, les zones économiques de la commune sont assez dispersées, mais se concentrent toutefois sur la zone littorale de la commune.

**5 zones de production pour une surface de 42.09 hectares**

**1 zone commerciale pour une surface de 17.91 hectares**

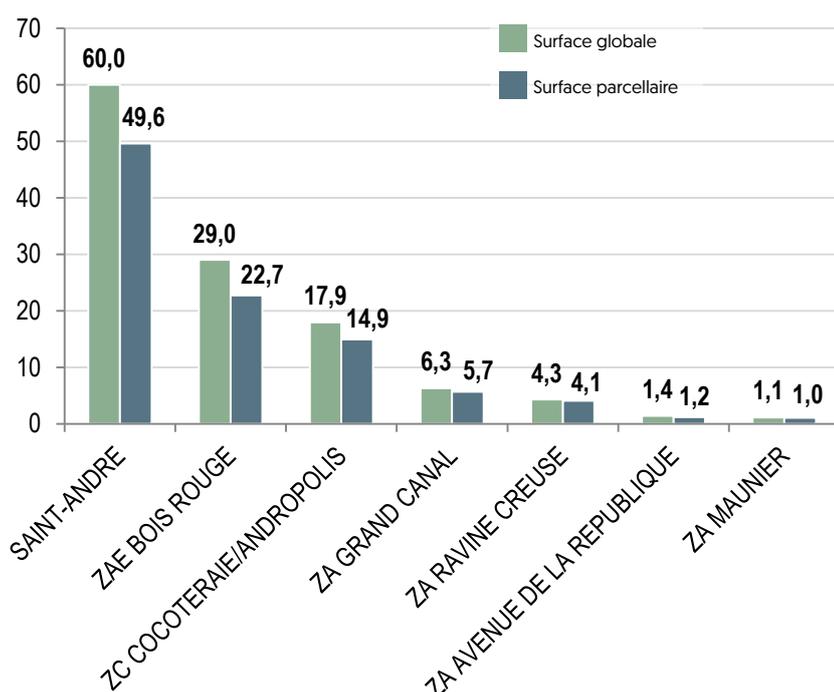


Figure 13 : Surface en hectares des zones d'activités existantes sur la commune de Saint-André en 2016



## ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES SUR LA COMMUNE DE SAINT-ANDRÉ / CIREST

Lorsqu'on s'intéresse uniquement à la surface parcellaire dans les ZAE, on s'aperçoit qu'en 2004, 6,4 hectares étaient réellement occupés par des activités économiques. 0,6 hectare correspondait à des parcelles occupées par du parking ou des habitations tandis que 0,6 hectare était classé comme en friche, nu ou occupé par un bâtiment désaffecté.

A partir de 2008, on note une légère augmentation de la surface occupée par des activités économiques [de 6,4 ha à 6,7 ha]. On note également une surface marginale en cours de construction [0,2 ha].

En 2011, on observe que la surface occupée par des activités a poursuivi son accroissement. Les parcelles en friche, nues ou occupées par un bâtiment désaffecté ont connu une diminution.

En 2016, la surface réellement occupée par des activités a significativement augmenté pour atteindre 33,3 hectares. Les parcelles en friche sont restées stables et atteignent 0,2 hectare. En parallèle, seul 0,3 hectare est vacant sur l'ensemble des ZAE de la commune. Cela traduit une certaine saturation.

En 2016, l'observatoire a recensé la zone commerciale de Cocoteraie / Andropolis permettant ainsi une vision plus globale des zones économiques sur la commune. Les surfaces hors activités [comprenant les parkings et les habitations] sont importantes sur cette zone [2,3 hectares], dû principalement aux parkings. En effet, cette observation est caractéristique des zones commerciales qui accueillent un flux important de véhicules. La surface réellement occupée par des activités économiques reste toutefois la plus importante et atteint plus de 11 hectares en 2016. Enfin, quelques locaux sont encore disponibles à la location sur la zone commerciale. On recense également plusieurs parcelles à l'état de projet.

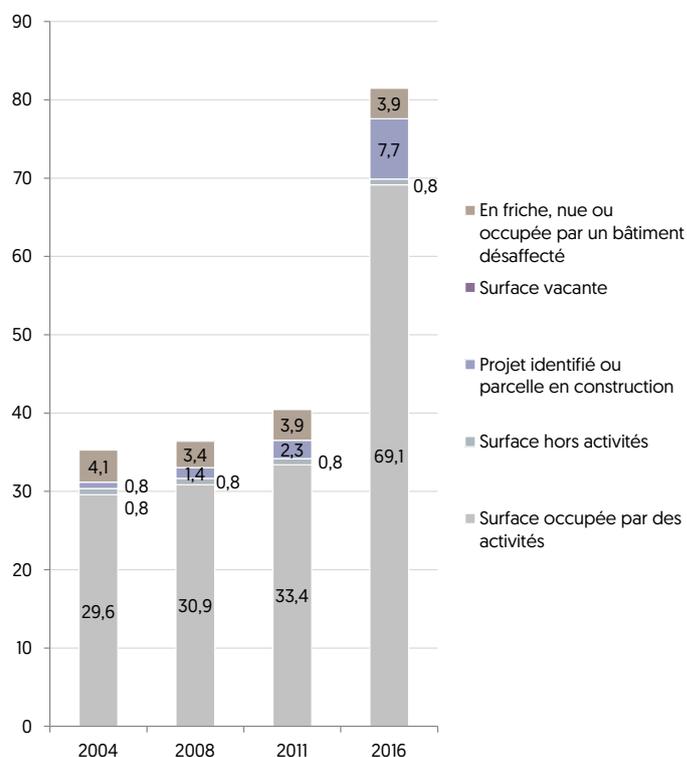


Figure 14 : Evolution et répartition en hectares des surfaces répertoriées dans les zones d'activités économiques entre 2004 et 2016 (hors zone commerciale)

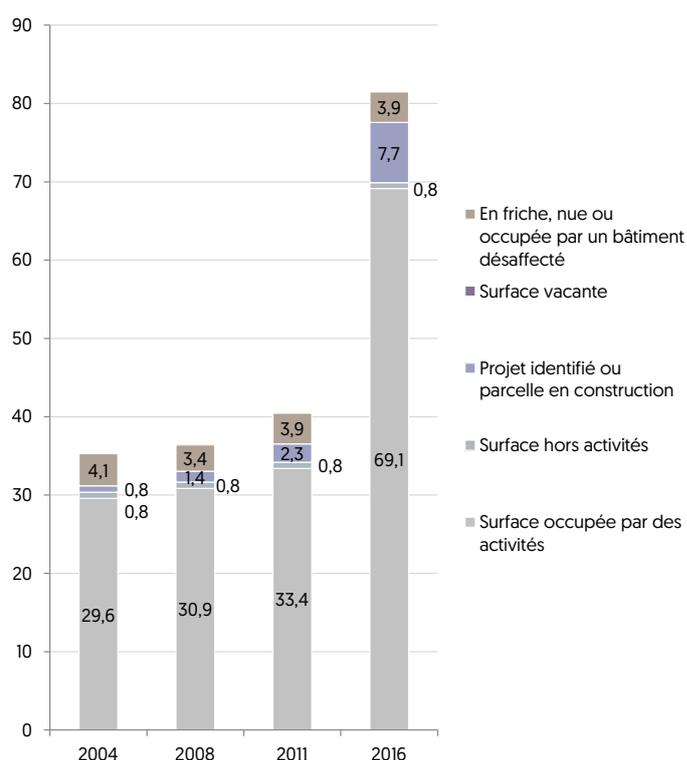


Figure 15 : Evolution et répartition en hectares des surfaces répertoriées dans la zone commerciale entre 2004 et 2016



# ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES SUR LA COMMUNE DE SAINT-ANDRÉ / CIREST

Sur la période 2004-2016 et concernant les zones d'activités économiques (hors zone commerciale), on remarque une évolution particulièrement frappante entre 2011 et 2016

En effet, la prise en compte de la ZAE de Bois-Rouge a particulièrement impacté l'analyse que ce soit en termes de surface ou par rapport à la part occupée par chacune des filières d'activités.

On note ainsi la forte augmentation qu'a connue la filière «Production», qui est en 2016, la filière la plus représentée.

On observe également la forte présence du secteur «Eau, énergie, déchets» en 2016. Cela est également dû à la prise en compte de la ZAE de Bois Rouge, sur laquelle on recense une entreprise spécialisée dans le traitement des déchets industriels.

Enfin, on note également la forte augmentation de la filière «Logistique, transport et commerce de gros» qui représente, avec les deux secteurs précédents, l'une des filières les plus représentées sur la commune.

Finalement les autres filières d'activités présentes au sein des ZAE de Saint-André sont restées relativement stables sur la période 2004-2016.

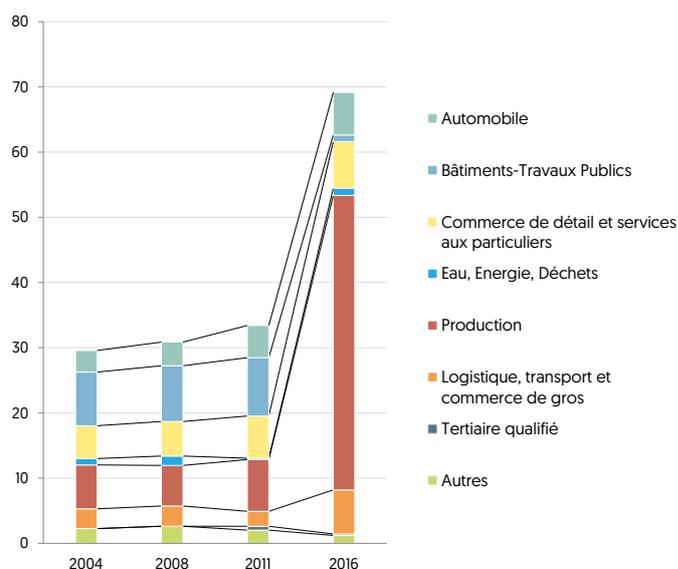


Figure 16 : Evolution de la surface occupée en hectares par chaque filière d'activités dans les zones d'activités économiques entre 2004 et 2016 (hors zone commerciale)





Au vu de l'évolution méthodologique qu'a connu l'Observatoire du Foncier Economique, le recensement de 2016 a vu son périmètre élargi afin de prendre en compte les zones commerciales, les zones touristiques et les zones de fait. Dès lors, on remarque dans les analyses réalisées une évolution significative en termes de surface mais aussi de poids que représente chaque filière d'activités dans les différentes zones recensées entre 2011 et 2016. L'atlas propose ainsi dans les analyses générales une vision globale comprenant les zones commerciales et les zones de fait ainsi qu'une vision restreinte en tenant compte uniquement des zones d'activités économiques de production, de transformation et de services aux entreprises.

L'analyse s'intéresse ensuite au poids de chaque filière dans l'ensemble des zones d'activités de Saint-André en 2016. Cette analyse a été réalisée une première fois sans tenir compte de la zone commerciale puis en intégrant celle-ci.

Lorsqu'on s'intéresse au premier graphique, ne tenant pas compte de la zone commerciale, c'est la filière «Production» qui représente la filière dominante dans les zones d'activités de la commune de Saint-André, avec 56% de la surface occupée par des activités qui lui est dédiée. Vient ensuite la filière «Logistique, transport et commerce de gros» avec 16% des surfaces qui lui sont dédiées, puis la filière «Eau, énergie, déchets» avec 14%. A elles trois, ces filières occupent ainsi 86% des surfaces dédiées aux activités des ZAE de Saint-André.

Si on intègre cette fois la zone commerciale à l'analyse, on constate que c'est toujours la filière «Production» qui occupe la plus grande part des surfaces au sein des zones d'activités avec un taux de 42%. Cela s'explique par la forte représentation de ce secteur d'activités dans les différentes zones économiques de la commune. Toutefois, on notera que la filière «Commerce de détail et services aux particuliers» occupe une part plus importante [18%] se positionnant comme la seconde filière d'activités la plus représentée au sein des zones économiques de la commune.

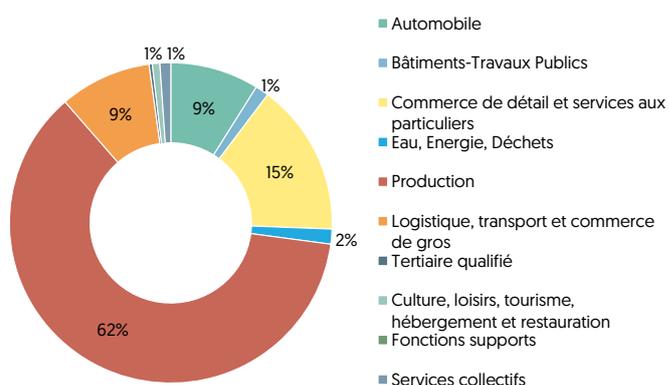


Figure 17 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans les zones d'activités de Saint-André en 2016 (hors zone commerciale)

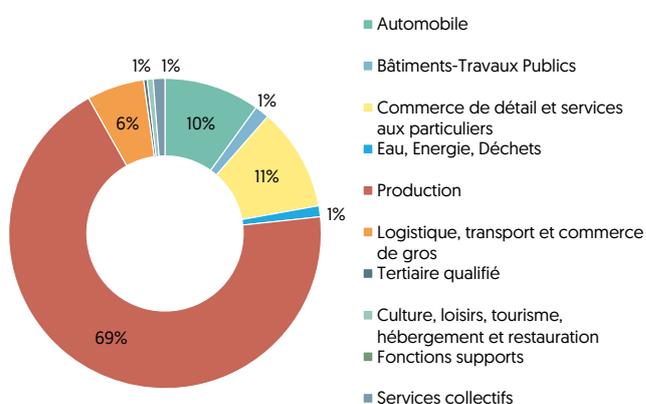


Figure 18 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans les zones d'activités de Saint-André en 2016 (dont zone commerciale)





# Saint-André

## FICHES PAR ZONE D'ACTIVITES

Zone Artisanale Du Grand Canal .....	55
ZAE De Bois Rouge .....	57
ZAE Ravine Creuse .....	59
Zone Artisanale Maunier.....	61
Cite Artisanale De L'avenue De La Republique.....	63
Zone Commerciale Cocoteraie - Andropolis.....	65
Zone Touristique Du Colosse.....	67







# ANALYSE DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

Lorsqu'on s'intéresse aux filières d'activités présentes au sein de la zone artisanale de Grand Canal, on remarque tout d'abord la présence importante du secteur «Eau, énergie, déchets» qui occupe à elle seule plus de la moitié de la zone d'activités [54%]. Cela est principalement dû à une entreprise spécialisée dans la revalorisation des déchets possédant plusieurs parcelles de taille importante au sein de la zone. On peut également noter la présence de la filière «Production» qui occupe 18% de la zone artisanale. Enfin, le secteur «BTP» est également bien présent au sein de la zone et occupe 13% de sa surface. Les autres filières d'activités présentes occupent des parts relativement faibles de la zone artisanale.

Zone d'activités relativement ancienne, la zone artisanale du Grand Canal enregistre un taux d'occupation particulièrement important. Ainsi, 94% de la surface parcellaire est réellement occupée par des activités économiques. Les 6% restants font l'objet de projets d'implantation ou correspondent à des parcelles en cours de construction. Les parcelles au sein de cette catégorie devraient ainsi venir alimenter la part des parcelles réellement occupées par des activités.

L'analyse se penche ensuite sur l'évolution du poids des filières d'activités entre 2004 et 2016 au sein de la zone artisanale. On observe tout d'abord une évolution en sens contraire entre les deux principales filières d'activités de la zone, à savoir la filière «Autres» et la filière «Eau, énergie, déchets». Ainsi, si la première a vu son poids considérablement diminuer au fil des années avec une baisse importante entre 2011 et 2016, la seconde a, quant à elle, fortement augmenté, après une première apparition en 2008.

D'une envergure moindre, on observera toutefois l'augmentation du poids de la filière «Production» au sein de la zone.

La catégorie «En friche, nue ou occupée par un bâtiment désaffecté» a également connu une diminution de son poids au cours de la période pour enfin disparaître en 2016, de même pour la catégorie «Habitation».

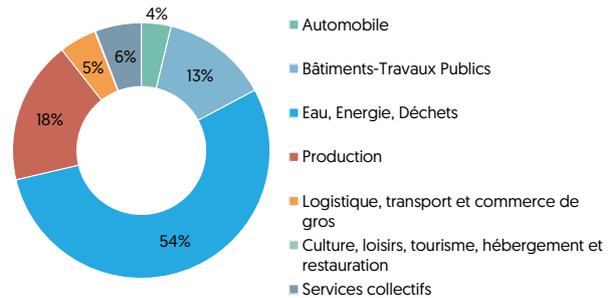


Figure 19 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans la zone d'activités en 2016

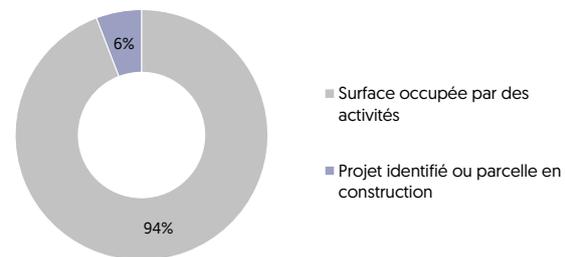


Figure 20 : Répartition du foncier dans la zone d'activités en 2016

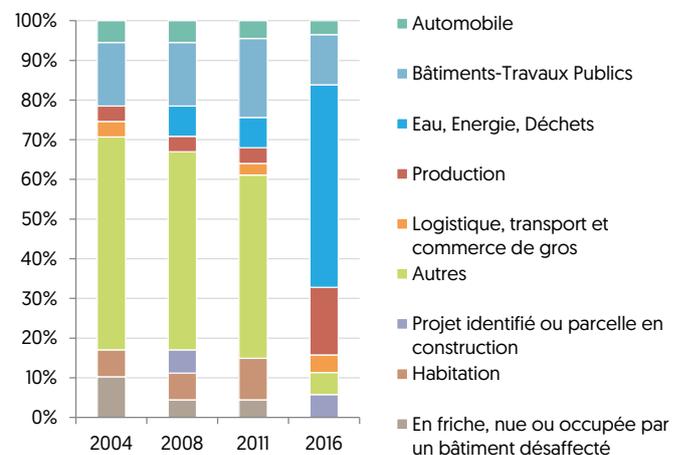


Figure 21 : Evolution de la part des surfaces occupées par chaque filière d'activités de 2004 à 2016

# ZAE DE BOIS ROUGE

La zone d'activités de Bois Rouge se trouve à la frontière avec la commune de Sainte-Suzanne. Elle abrite notamment l'usine sucrière qui occupe une place particulièrement importante au sein de la zone et qui explique la forte présence de la filière «Production». Plusieurs projets sont à l'étude autour de cette zone qui devrait se développer dans les prochaines années.



## ZAE DE BOIS ROUGE

**Opérateur :** Propriétaires

**Date de création :** NC

**Surface globale de la zone d'activités :** 29 ha

**Surface dédiée aux activités (hors espaces publics) :** 22,7 ha

**Type de centralité urbaine du SAR :** -

**Classement au PLU : UEbi :** secteur correspondant aux zones d'activités économiques industrielles et artisanales

**Vocation au PLU :** Activités économiques

**Activités dominantes :** Production

**Présence d'un point/service de collecte des déchets sur le site ou à proximité :** Présence d'un service de collecte des déchets et d'une déchetterie sur le site

**Présence de service aux entreprises (restauration, crèche, etc...) :** Peu de services aux entreprises

**Statut d'occupation :** Propriétaire

**Niveau d'accès au numérique :** Fibre optique

**Taux d'occupation :** 100%

**Nombre d'entreprises :** 6

**Densité d'entreprises :** 0,2 entreprise/ha

**Surface concernée par une prescription du PPR :** 7,59 ha

**Surface concernée par une interdiction du PPR :** 13,19 ha

**Projet d'extension :** Projet d'extension à l'étude

**Accessibilité :** Accessible par le Chemin Bois Rouge

**Transport en commun :** présence d'une ligne de bus à proximité de la zone



# ANALYSE DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

La ZAE de Bois Rouge présente une forte spécialisation dans le secteur de la «Production». En effet, 74% de la ZAE est occupée par cette filière d'activités. Cela est principalement dû à la présence de l'usine sucrière qui bénéficie d'une superficie particulièrement importante. Autre filière dominante, la «Logistique, transport et commerce de gros» occupe, quant à elle, 15% de la surface dédiée aux activités, avec notamment la forte présence de la sous-filière transport terrestre. L'«Eau, énergie, déchets» est également présente au sein de la zone d'activités, de manière moins importante que les deux premières filières, avec 7% de la surface qui lui est dédiée.

Bénéficiant d'une superficie importante et représentant un réel enjeu économique pour la commune voire l'intercommunalité, la ZAE de Bois Rouge voit à ce jour sa surface parcellaire totalement occupée par des activités économiques. Il est à noter que de nombreux projets entourent cette zone qui devrait s'agrandir dans les prochaines années.

2016 marquant la première année de recensement de la ZAE de Bois Rouge par l'observatoire, il n'est pas possible d'analyser son évolution dans le temps. Toutefois cette année de base permettra de suivre son dynamisme dans les prochaines années au vu des différents projets qui entourent la zone.

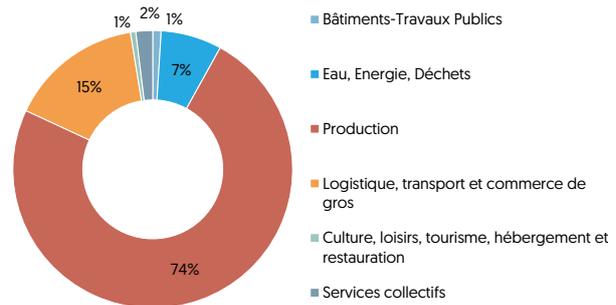


Figure 22 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans la zone d'activités en 2016

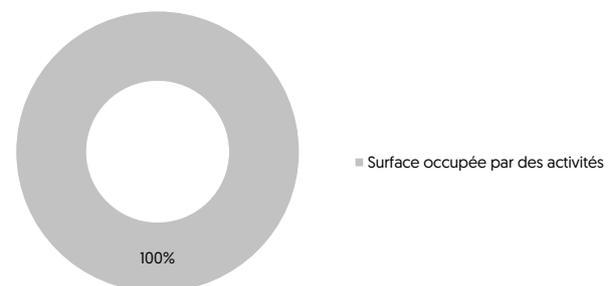


Figure 23 : Répartition du foncier dans la zone d'activités en 2016

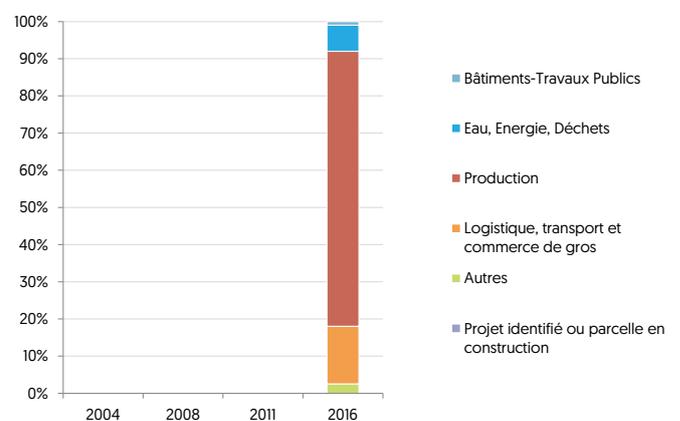


Figure 24 : Evolution de la part des surfaces occupées par chaque filière d'activités de 2004 à 2016

# ZAE RAVINE CREUSE

Cette zone d'activités a une vocation principalement artisanale et se localise en périphérie du centre urbain de la commune de Saint-André. La filière « Logistique, transport et commerce de gros » y est particulièrement présente.



## ZAE RAVINE CREUSE

**Opérateur :** Ville de Saint-André / Privé

**Date de création :** 1991

**Surface globale de la zone**

**d'activités :** 4,28 ha

**Surface dédiée aux activités (hors espaces publics) :** 4,07 ha

**Type de centralité urbaine du SAR :** Pôle secondaire

**Classement au PLU : UE :** secteur correspondant aux zones d'activités économiques industrielles et artisanales

**Vocation au PLU :** Activités économiques

**Activités dominantes :** Logistique, transport et commerce de gros

**Présence d'un point/service de collecte des déchets sur le site ou à proximité:** Présence d'un service de collecte des déchets sur le site et d'une déchetterie à proximité

**Présence de service aux entreprises (restauration, crèche, etc...):** Peu de services aux entreprises

**Statut d'occupation :** Propriétaire

**Niveau d'accès au numérique :** ADSL

**Taux d'occupation :** 97%

**Nombre d'entreprises :** 16

**Densité d'entreprises :** 3,7 entreprises/ha

**Surface concernée par une prescription du PPR :** 3,32 ha

**Surface concernée par une interdiction du PPR :** 0,16 ha

**Projet d'extension :** Pas de projet d'extension

**Accessibilité :** Accessible par le Chemin Patelin

**Transport en commun :** présence d'une ligne de bus à proximité de la zone



# ANALYSE DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

La zone artisanale de Ravine Creuse est dominée par la filière « Logistique, transport et commerce de gros » qui occupe 45% de la zone d'activités. Le secteur « Services collectifs » occupe également une part significative de la ZAE avec 17% de la surface qui lui est dédiés. On note également que le « Commerce de détail et services aux particuliers » est bien présent au sein de la zone [15%], de même que la filière « Automobile » avec 12%. De manière plus marginale, on notera la présence des filières « Production » et « Culture, loisirs, tourisme, hébergement et restauration » avec respectivement 7% et 6% de la surface qui leur est dédiés.

Lorsqu'on s'intéresse à la surface parcellaire de la zone d'activités, c'est-à-dire hors espaces publics, on remarque que la grande majorité de la zone d'activités est réellement occupée par des activités économiques [89%].

Quelques parcelles font l'objet de projets d'implantation, mais ces dernières représentent un poids relativement faible [8%]. Enfin, on observe certaines parcelles en friche, nues ou occupées par un bâtiment désaffecté. Ces dernières représentent ainsi 3% de la surface parcellaire de la zone d'activités.

Si l'analyse se penche sur l'évolution du poids de chaque filière dans la zone d'activités entre 2004 et 2016, on recense certaines évolutions significatives.

Ainsi, la filière «Autres» a vu son poids considérablement diminuer entre 2004 et 2016 au profit de la filière «Logistique, transport et commerce de gros». Cette dernière s'est alors imposée en tant que filière dominante en 2016.

On note également l'apparition de la filière «Automobile» en 2008 qui s'est imposée comme une filière importante de la zone artisanale.

A contrario, on observe une diminution relativement importante de la part des parcelles en friche, nues ou occupées par un bâtiment désaffecté, qui atteignent leur niveau le plus bas en 2016. Les autres filières d'activités présentes sur la zone artisanale sont, quant à elles, restées stables entre 2004-2016.

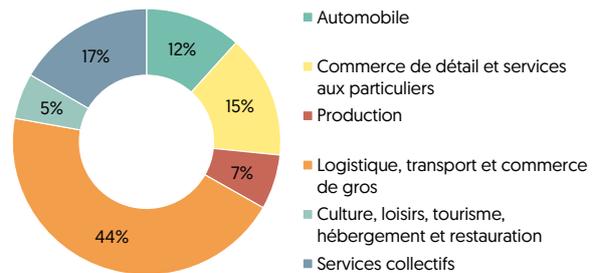


Figure 25 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans la zone d'activités en 2016

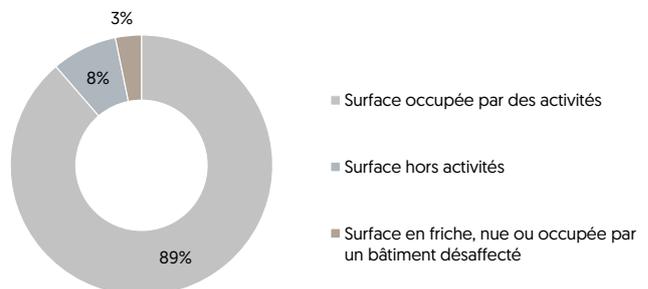


Figure 26 : Répartition du foncier dans la zone d'activités en 2016

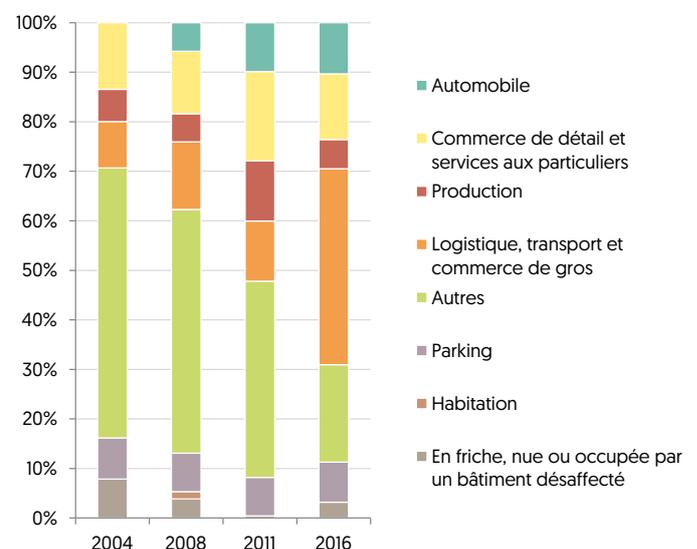


Figure 27 : Evolution de la part des surfaces occupées par chaque filière d'activités de 2004 à 2016

# ZONE ARTISANALE MAUNIER

Bénéficiant d'une superficie relativement restreinte, la zone artisanale Maunier a été créée en 1985. Située en amont de la zone commerciale de Saint-André, elle accueille plusieurs petites entreprises des filières «Production» et «Automobile».



## ZONE ARTISANALE MAUNIER

**Opérateur :** Ville de Saint-André / Privé

**Date de création :** 1985

**Surface globale de la zone d'activités :** 1,13 ha

**Surface dédiée aux activités (hors espaces publics) :** 1,04 ha

**Type de centralité urbaine du SAR :** Pôle secondaire

**Classement au PLU : UE :** secteur correspondant aux zones d'activités économiques industrielles et artisanales

**Vocation au PLU :** Activités économiques

**Activités dominantes :** Production

**Présence d'un point/service de collecte des déchets sur le site ou à proximité :** Présence d'un service de collecte des déchets sur le site

**Présence de service aux entreprises (restauration, crèche, etc...) :** Présence de services de restauration à proximité

**Statut d'occupation :** Propriétaire / Locataire

**Niveau d'accès au numérique :** Fibre optique

**Taux d'occupation :** 100%

**Nombre d'entreprises :** 12

**Densité d'entreprises :** 10,6 entreprises/ha

**Surface concernée par une prescription du PPR :** 1,13 ha

**Surface concernée par une interdiction du PPR :** 0 ha

**Projet d'extension :** Pas de projet d'extension

**Accessibilité :** Accessible par la RD 47 (Rue de la Gare) et la Rue des Métiers

**Transport en commun :** présence d'une ligne de bus à proximité de la zone



# ANALYSE DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

La zone artisanale Maunier n'accueille que quatre secteurs d'activités, à savoir l'«Automobile», le «BTP», la «Production» et la «Logistique, transport et commerce de gros».

Toutefois, en termes de surface occupée, la «Production» se distingue, puisque plus de la moitié de la zone d'activités lui est dédiée [60%]. La filière «Automobile» est également importante avec 30%. Vient ensuite la filière «BTP» [8%] et enfin la «Logistique, transport et commerce de gros» avec 1% de la surface qui lui est dédiée.

La surface parcellaire de la zone artisanale Maunier, c'est-à-dire la surface hors espaces publics, est majoritairement occupée par des activités économiques. En effet, 95% de la zone d'activités accueille des entreprises. Toutefois, les 5% restants correspondent à la catégorie surface hors activités ce qui s'explique par la présence de quelques habitations au sein de la zone.

Lorsqu'on s'intéresse à l'évolution du poids que représente chaque filière dans la ZA Maunier, on remarque de fortes évolutions entre 2004 et 2016.

L'évolution la plus significative réside dans la forte augmentation qu'a connue la filière «Production» entre 2004 et 2016.

On note également l'apparition de la filière «Autres» en 2008 qui a disparu en 2016. De même, on observe la disparition de la filière «Commerce de détail et services aux particuliers» et la forte diminution de la «Logistique, transport et commerce de gros».

Enfin, on observe une diminution significative des parcelles occupées par de l'habitation entre 2004 et 2016.

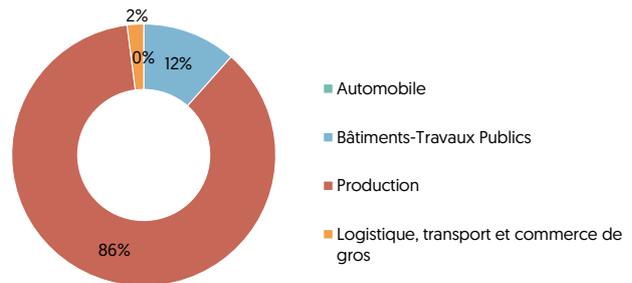


Figure 28 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans la zone d'activités en 2016

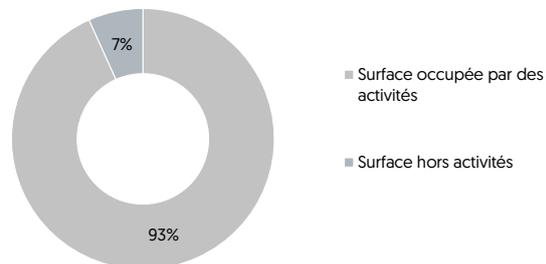


Figure 29 : Répartition du foncier dans la zone d'activités en 2016

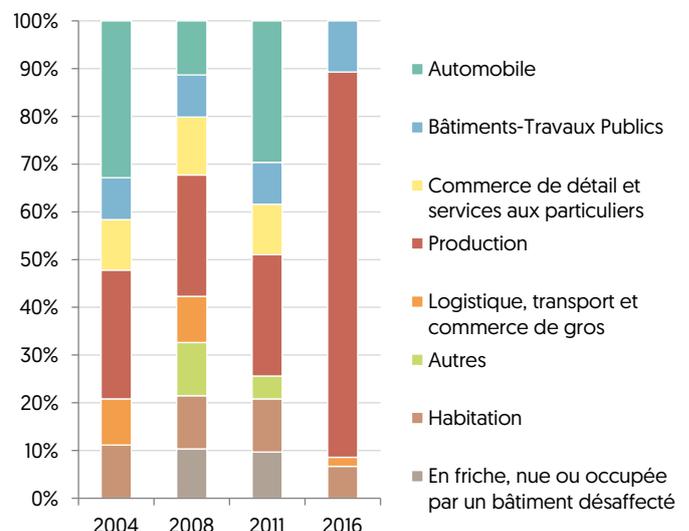


Figure 30 : Evolution de la part des surfaces occupées par chaque filière d'activités de 2004 à 2016





# ANALYSE DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

La Cité artisanale affiche une spécialisation particulièrement forte dans la filière «Automobile», puisque celle-ci occupe 45% de la zone d'activités, dû principalement à la présence de concessionnaires de véhicules. Le «Commerce de détail et services aux particuliers» affiche également un poids significatif et se voit attribuer 18% de la cité artisanale, suivie par la filière «Fonctions supports» avec 15%.

De manière moins importante, on note la présence des filières «Production» [10%], «Services collectifs» [8%] et «Culture, loisirs, tourisme, hébergement et restauration» [3%].

Lorsqu'on s'intéresse à la surface parcellaire, hors espaces publics, on observe que la Cité artisanale de La République est réellement occupée par des activités économiques à hauteur de 51%, ce qui représente un taux relativement faible. En effet, la surface dite « hors activités » est particulièrement significative [43%], principalement dû à la présence de nombreuses habitations. Enfin, on recense quelques parcelles en friche, nues ou occupées par un bâtiment désaffecté et qui occupent 6% de la surface parcellaire.

2016 marquant la première année de recensement de la Cité artisanale de l'Avenue de la République par l'observatoire, il n'est pas possible d'analyser son évolution dans le temps. Toutefois cette année de base permettra de suivre son dynamisme dans les prochaines années.

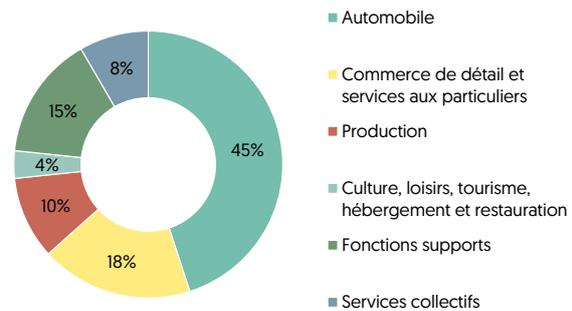


Figure 31 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans la zone d'activités en 2016

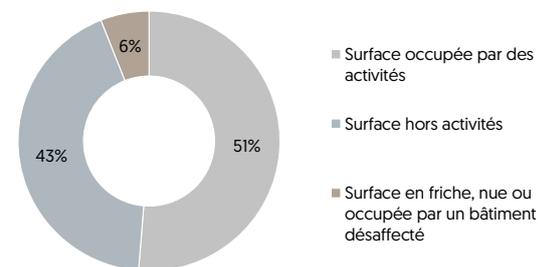


Figure 32 : Répartition du foncier dans la zone d'activités en 2016

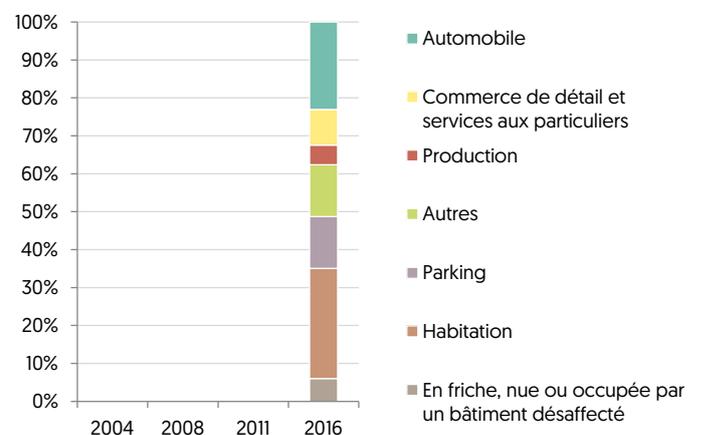


Figure 33 : Evolution de la part des surfaces occupées par chaque filière d'activités de 2004 à 2016

# ZONE COMMERCIALE COCOTERAIE - ANDROPOLIS

La zone commerciale Cocoteraie-Andropolis représente la zone économique la plus importante, en termes de superficie, de la commune de Saint-André. On y retrouve ainsi une concentration importante d'entreprises spécialisées dans les activités commerciales. Elle bénéficie également d'une accessibilité facilitée grâce à sa proximité directe avec la RN 2 (2x2 voies).



## ZONE COMMERCIALE COCOTERAIE - ANDROPOLIS

**Opérateur :** Privé  
**Date de création :** 2006  
**Surface globale de la zone d'activités :** 17,91 ha  
**Surface dédiée aux activités (hors espaces publics) :** 14,92 ha

**Type de centralité urbaine du SAR :** Pôle secondaire

**Classement au PLU : INAUE :** couvre des sites à proximité de l'échangeur, particulièrement bien desservis et appelés à recevoir des activités commerciales, industrielles ou d'équipements.

**Vocation au PLU :** Activités économiques

**Activités dominantes :** Commerce de détail et services aux particuliers

**Présence d'un point/service de collecte des déchets sur le site ou à proximité :** Présence d'un service de collecte des déchets sur le site

**Présence de service aux entreprises (restauration, crèche, etc...) :** Présence de services de restauration sur le site

**Statut d'occupation :** Propriétaire

**Niveau d'accès au numérique :** Fibre optique

**Taux d'occupation :** 98%

**Nombre d'entreprises :** 63

**Densité d'entreprises :** 3,5 entreprises/ha

**Surface concernée par une prescription du PPR :** 15,23 ha

**Surface concernée par une interdiction du PPR :** 0,40 ha

**Projet d'extension :** Pas de projet d'extension

**Accessibilité :** Accessible par le Chemin Lefaguyès

**Transport en commun :** présence d'une ligne de bus dans la zone



# ANALYSE DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

En cohérence avec sa vocation, la zone commerciale Cocoteraiie/Andropolis est dominée par la filière d'activités «Commerce de détail et services aux particuliers», qui occupe donc près de 70% de la surface. On note également la présence significative des filières «Automobile» [12%], «Logistique, transport et commerce de gros» [11%] et «Fonctions supports» [6%].

La zone commerciale bénéficie d'une bonne attractivité. Cela se vérifie à travers le forte part de la surface réellement occupée par des activités, qui s'élève en 2016 à plus de 75%. Toutefois, la surface dite «hors activités» est importante [15%]. Cela est principalement dû à la présence de plusieurs parkings de taille significative, cas de figure que l'on retrouve d'ailleurs sur l'ensemble des zones commerciales recensées.

Il reste plusieurs parcelles sur la zone commerciale faisant l'objet de projets d'implantation. Ces dernières occupent ainsi 7% de la surface parcellaire. De même, on observe une petite surface encore disponible à la vente et/ou à la location [1%].

Le graphique ci-contre met en évidence l'évolution de la surface occupée par les différentes filières d'activités présentes au sein de la zone commerciale, entre 2004 et 2016.

La première évolution marquante réside dans la part importante qu'occupaient les catégories «En friche, nue ou occupée par un bâtiment désaffecté» et «Parking» en 2004 et qui ont fortement diminué les années suivantes. Cette diminution s'est ainsi faite au profit de la filière «Commerce de détail et services aux particuliers» qui s'est rapidement imposée comme filière dominante. Les parkings restent toutefois bien présents dans la zone. Les autres filières d'activités se sont également implantées en 2008 mais occupent des parts relativement faibles.

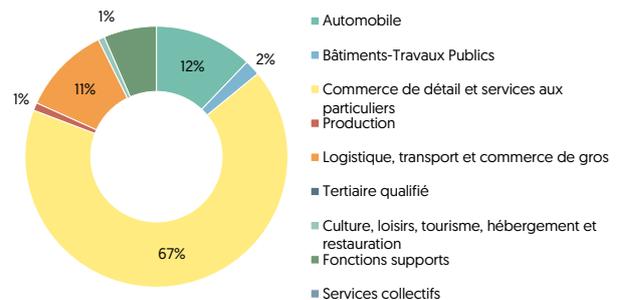


Figure 34 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans la zone d'activités en 2016

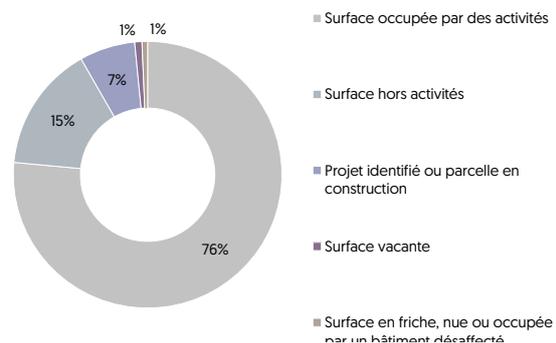


Figure 35 : Répartition du foncier dans la zone d'activités en 2016

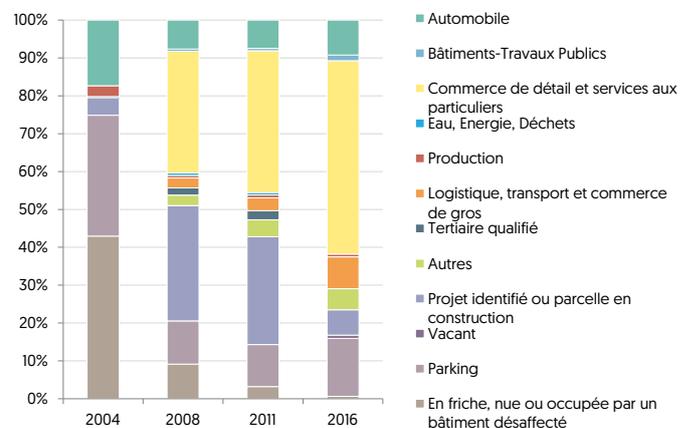


Figure 36 : Evolution de la part des surfaces occupées par chaque filière d'activités de 2004 à 2016



# ZONE TOURISTIQUE DU COLOSSE



## ZONE TOURISTIQUE DU COLOSSE

**Type de centralité urbaine du SAR :** Pôle secondaire

**Vocation de l'espace au SAR de 2011 :** Espace urbanisé à densifier

**Classement au PLU : 1NAUt :** Correspond à des sites touristiques où sont admis les activités économiques liées au tourisme, hôtellerie, restaurants, loisirs,...

**Vocation au PLU :** Activités touristiques

**Accessibilité :** Chemin Bel Ombre

# COMMUNE DE BRAS-PANON





# DONNEES GENERALES COMMUNE DE BRAS-PANON / CIREST



## Bras-Panon

La commune de Bras-Panon s'étale sur 8 860 hectares. Elle accueille une population relativement faible qui s'élève à un peu plus de 12 600 habitants. Elle connaît toutefois une croissance démographique particulièrement forte de +2 %.

En matière de dynamisme économique, elle accueille environ 1 063 établissements économiques pour un nombre total d'emplois s'élevant à près de 2 570.



**8 860** hectares

**27.4** hectares dédiés aux zones économiques



**1 063** établissements économiques  
**9%** des emplois de la CIREST

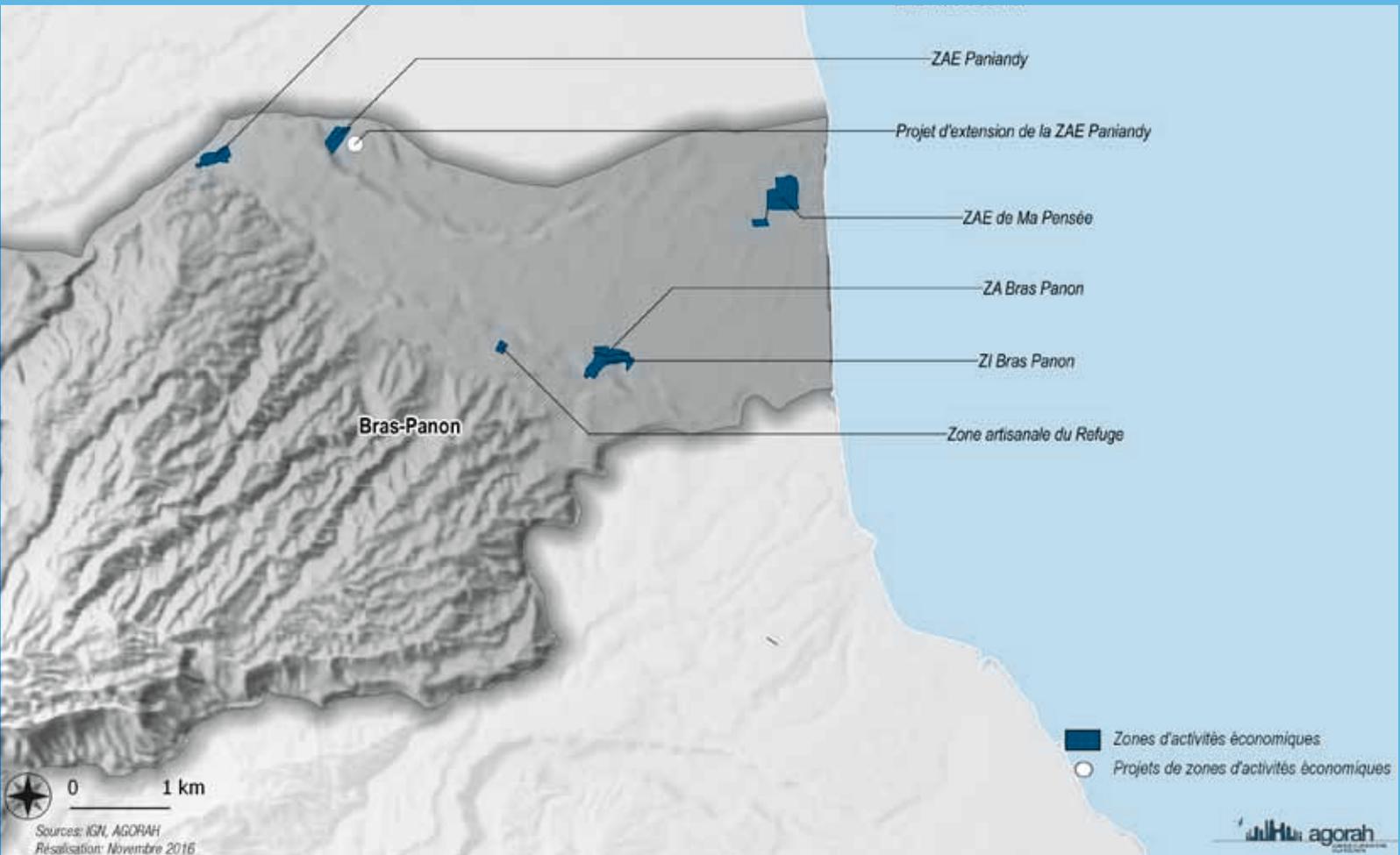


**12 616** habitants

**10%** de la population de la CIREST  
**+2%** de croissance démographique



# ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES SUR LA COMMUNE DE BRAS-PANON / CIREST





## DONNEES GENERALES

# COMMUNE DE BRAS-PANON / CIREST

Les zones d'activités de la commune de Bras-Panon représentent une surface globale de 27,4 hectares. Si on s'intéresse uniquement aux surfaces dédiées aux activités, c'est-à-dire, hors espaces publics et voies internes, la surface totale chute à 25 hectares. Ainsi ce sont 2,4 hectares, soit 8,7% des surfaces de l'ensemble des zones d'activités de la commune qui sont occupés par les espaces publics.

La zone la plus importante en termes de surface est de la zone industrielle de Ma Pensée avec 10,9 hectares.

Dans l'ensemble, les zones d'activités de Bras-Panon bénéficient d'une superficie relativement restreinte, davantage tournée vers une activité artisanale. Toutefois, la ZAE Paniandy devrait se développer et ainsi bénéficier d'une surface d'accueil plus importante.

**6 zones de production pour une surface de 27.4 hectares**

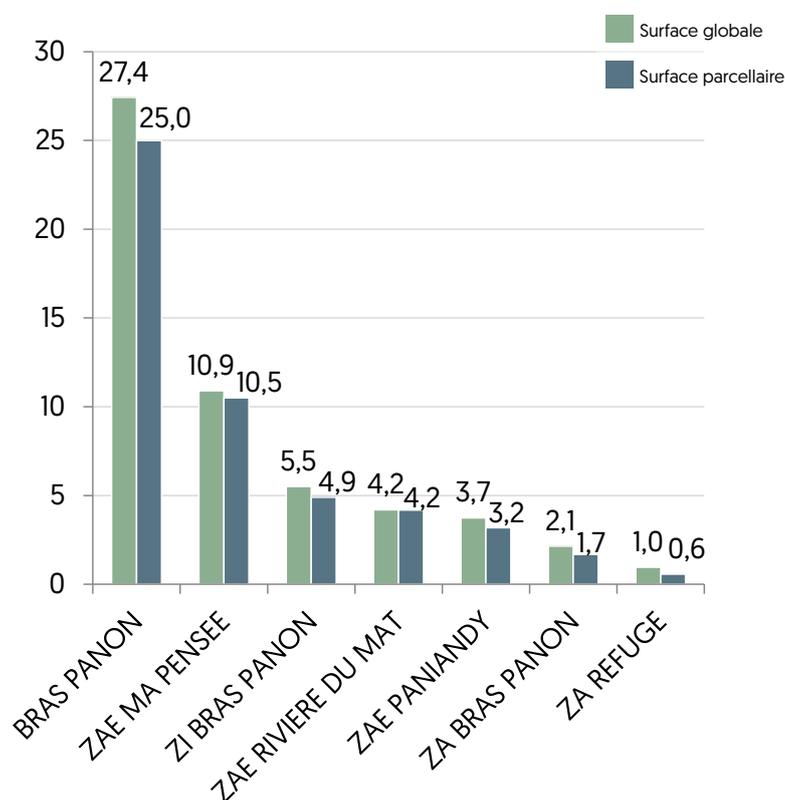


Figure 37 : Surface en hectares des zones d'activités existantes sur la commune de Bras-Panon en 2016



## ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES SUR LA COMMUNE DE BRAS-PANON / CIREST

Lorsqu'on s'intéresse uniquement aux surfaces dédiées aux activités dans les zones d'activités économiques, on s'aperçoit qu'en 2004, 4,8 hectares étaient réellement occupés par des activités économiques. 0,7 hectare correspondait à des parcelles en cours de construction ou faisant l'objet d'un projet déjà identifié, tandis que 1,1 hectare était classé comme en friche, nu ou occupé par un bâtiment désaffecté.

A partir de 2008, on note une relative stabilité de la surface occupée par des activités économiques. La part des parcelles en friche ont connu, quant à elles, une légère diminution [de 1,1 ha à 0,9 ha].

En 2011, on observe que la surface occupée par des activités a légèrement augmenté [de 4,9 ha à 5,6 ha]. Les parcelles en friche, nues ou occupées par un bâtiment désaffecté ont connu une diminution significative. Les parcelles faisant l'objet de projets restent marginales avec 0,5 hectare.

En 2016, la surface réellement occupée par des activités a significativement augmenté pour atteindre 22,7 hectares. On note une forte augmentation des parcelles en projet [1,6 hectare] et une diminution des parcelles en friche [0,4 hectare]. Enfin, la catégorie «surface hors activités», regroupant parking et habitation, est restée stable sur la période et marginale.

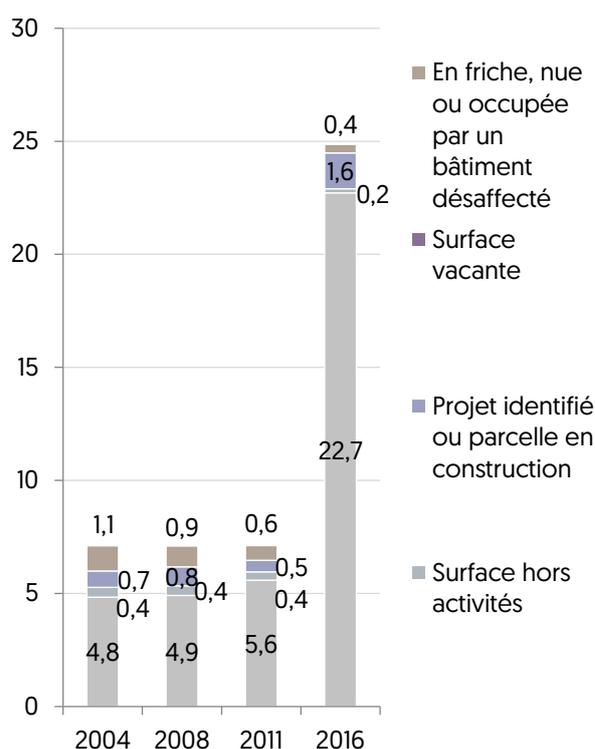


Figure 38 : Evolution et répartition en hectares des surfaces répertoriées dans les zones d'activités économiques entre 2004 et 2016





Au vu de l'évolution méthodologique qu'a connu l'Observatoire du Foncier Economique, le recensement de 2016 a vu son périmètre élargi afin de prendre en compte les zones commerciales, les zones touristiques et les zones de fait. Dès lors, on remarque dans les analyses réalisées une évolution significative en termes de surface mais aussi de poids que représente chaque filière d'activités dans les différentes zones recensées entre 2011 et 2016. L'atlas propose ainsi dans les analyses générales une vision globale comprenant les zones commerciales et les zones de fait ainsi qu'une vision restreinte en tenant compte uniquement des zones d'activités économiques de production, de transformation et de services aux entreprises.

Le graphique ci-contre permet de mettre en évidence l'évolution de la surface occupée par chaque filière d'activités au sein des ZAE de Bras-Panon.

De manière générale, on note une croissance de l'ensemble des filières d'activités présentes dans les zones d'activités de la commune, mise à part la filière «Autres».

Ainsi, on note tout d'abord la forte augmentation de la surface occupée par les filières «Production» et «BTP». De même, les filières «Automobile», «Eau, énergie, déchets» et «Commerce de détail et services aux particuliers» ont connu une augmentation de la surface qui leur est dédiée.

L'analyse s'intéresse ensuite au poids de chaque filière dans l'ensemble des zones d'activités de Bras-Panon en 2016.

Ainsi, on remarque une diversité de filières d'activités présentes sur la commune de Bras-Panon. On notera toutefois la surface importante allouée aux filières «Production» et «BTP» avec respectivement 59% et 17%.

Viennent ensuite les filières «Logistique, transport et commerce de gros» [6%], «Eau, énergie, déchets» [6%], «Commerce de détail et services aux particuliers» [5%] et «Automobile» [5%].

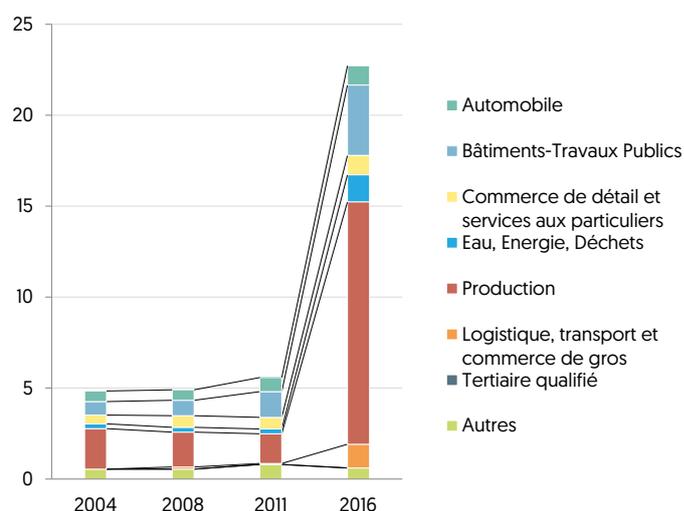


Figure 39 : Evolution de la surface occupée en hectares par chaque filière d'activités dans les zones d'activités économiques entre 2004 et 2016

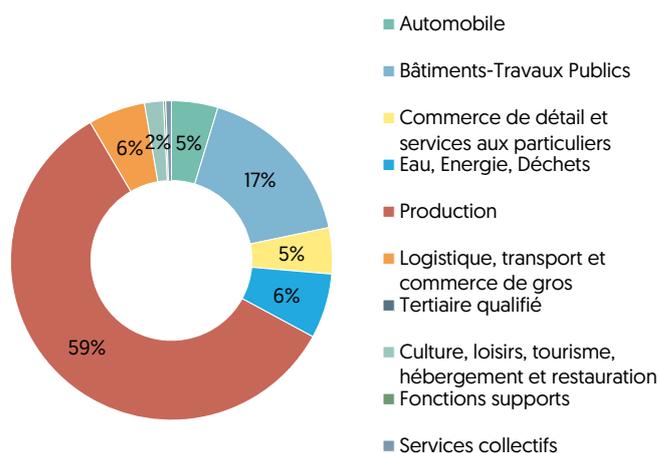


Figure 40 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans les zones d'activités de Bras-Panon en 2016



# Bras-Panon

## FICHES PAR ZONE D'ACTIVITES

Zone Artisanale De Bras Panon .....	75
ZI De Bras Panon .....	77
ZAE Paniandy .....	79
ZAE Rivière du Mat .....	81
ZAE Ma Pensée .....	83
Zone Artisanale du Refuge .....	85
Projet d'extension de la ZAE Paniandy .....	87

# ZONE ARTISANALE DE BRAS PANON

Plus ancienne zone d'activités de la commune de Bras-Panon, la zone artisanale bénéficie d'une superficie relativement faible et est composée de petites parcelles favorisant l'implantation d'entreprises artisanales, en cohérence avec sa vocation. La zone artisanale se localise à proximité directe de la zone industrielle.



## ZONE ARTISANALE DE BRAS PANON

**Opérateur :** Ville de Bras-Panon  
**Date de création :** 1987  
**Surface globale de la zone d'activités :** 2,14 ha  
**Surface dédiée aux activités (hors espaces publics) :** 1,67 ha

**Type de centralité urbaine du SAR :** Ville-relais

**Classement au PLU : Ue :** Cette zone, à vocation d'activités économiques, correspond aux zones d'activités industrielles et artisanales. Elle permet donc l'implantation d'activités artisanales, industrielles et commerciales.

**Vocation au PLU :** Activités économiques

**Activités dominantes :** BTP

**Présence d'un point/service de collecte des déchets sur le site ou à proximité :**

Présence d'un service de collecte sur le et d'une déchetterie à proximité

**Présence de service aux entreprises :** A proximité du centre-ville

**Statut d'occupation :** Propriétaire / Locataire

**Niveau d'accès au numérique :** Fibre optique

**Taux d'occupation :** 95%

**Nombre d'entreprises :** 18

**Densité d'entreprises :** 8 entreprises/ha

**Surface concernée par une prescription du PPR :** 0 ha

**Surface concernée par une interdiction du PPR :** 0 ha

**Projet d'extension :** Pas de projet d'extension connu

**Accessibilité :** Accessible par le Chemin de Bras-Panon  
 Accessible par transport en commun



# ANALYSE DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

La zone artisanale de Bras-Panon accueille de nombreux secteurs d'activités différents. On remarque toutefois une forte représentation de la filière «BTP» qui occupe ainsi plus de 40% de la zone artisanale. Les entreprises du secteur «Automobile» sont également bien présentes sur la ZAE et occupent 24% de sa surface.

De manière plus marginale, on note la présence de la filière «Production» qui occupe 16% de la zone. Vient ensuite le secteur «Logistique, transport et commerce de gros» avec 11%.

Lorsqu'on s'intéresse à la surface parcellaire de la ZA Bras-Panon, on note que la majorité de celle-ci est réellement occupée par des activités économiques [84%]. On observe que seuls 4% de la ZAE correspond à des parcelles en friche, nues ou occupées par un bâtiment désaffecté. La zone connaît donc une bonne dynamique, avec d'ailleurs quelques parcelles disponibles à la vente et/ou à la location.

On note toutefois une part significative de la zone qui correspond à la surface dite «hors activités» et qui occupe 11% de la zone artisanale. Cela est principalement dû à la présence de quelques habitations.

Les recensements successifs de l'observatoire entre 2004 et 2016, permettent de suivre l'évolution de la surface occupée par chaque filière d'activités sur cette période.

On remarque que la filière «Production» a vu son poids diminuer au fil des années au profit de la filière «BTP» qui est en 2016 la filière la plus présente au sein de la zone artisanale.

On notera également l'augmentation significative du poids que pèse la filière «Automobile». A contrario, le secteur «Commerce de détail et services aux particuliers» a totalement disparu de la zone artisanale en 2016.

De même, on observe une diminution franche des parcelles occupées par de l'habitation et par du parking et qui atteignent leur plus bas niveau en 2016.

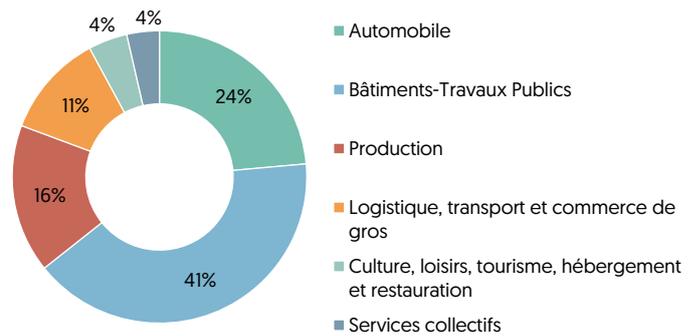


Figure 41 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans la zone d'activités en 2016

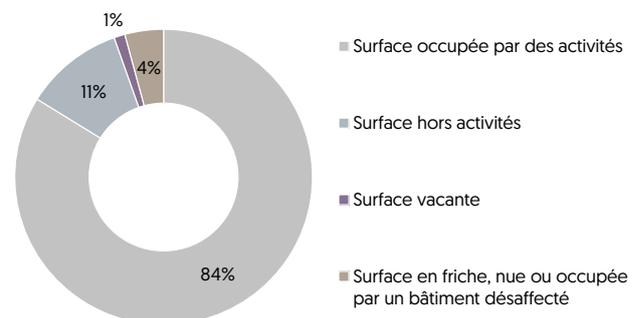


Figure 42 : Répartition du foncier dédié aux activités dans la zone d'activités en 2016

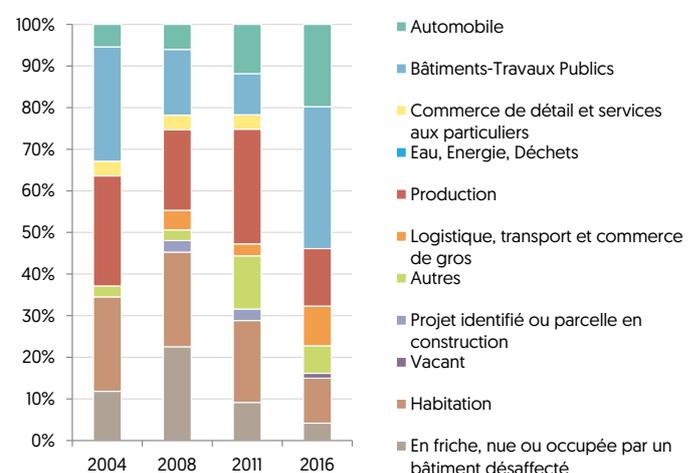


Figure 43 : Evolution de la part des surfaces occupées par chaque filière d'activités de 2004 à 2016

# ZI DE BRAS PANON

La zone industrielle se localise à proximité directe de la zone artisanale. Toutefois, celle-ci se présente différemment avec des parcelles de taille plus importante. On note toutefois une forte part de la surface de la zone industrielle aujourd'hui occupée par des activités commerciales, avec notamment la présence d'un supermarché sur le site.



## ZI DE BRAS PANON

**Opérateur :** Ville de Bras-Panon  
**Date de création :** 1992  
**Surface globale de la zone d'activités :** 5,51 ha  
**Surface dédiée aux activités (hors espaces publics) :** 4,89 ha

**Type de centralité urbaine du SAR :** Ville-relais

**Classement au PLU : Ue :** Cette zone, à vocation d'activités économiques, correspond aux zones d'activités industrielles et artisanales. Elle permet donc l'implantation d'activités artisanales, industrielles et commerciales.

**Vocation au PLU :** Activités économiques

**Activités dominantes :** Production / Commerce de détail et services aux particuliers

**Présence d'un point/service de collecte des déchets sur le site ou à proximité :** Présence d'un service de collecte sur le site et d'une déchetterie à proximité

**Présence de service aux entreprises :** A proximité du centre-ville

**Statut d'occupation :** Propriétaire / Locataire

**Niveau d'accès au numérique :** Fibre optique

**Taux d'occupation :** 91%

**Nombre d'entreprises :** 28

**Densité d'entreprises :** 5 entreprises/ha

**Surface concernée par une prescription du PPR :** 0 ha

**Surface concernée par une interdiction du PPR :** 0,5 ha

**Projet d'extension :** Pas de projet d'extension connu

**Accessibilité :** Accessible par la Rue des Lilas

Accessible par transport en commun



# ANALYSE DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

La zone industrielle de Bras-Panon accueille une diversité importante de filières d'activités. Toutefois, deux secteurs occupent une part particulièrement importante de la zone, à savoir le «Commerce de détail et services aux particuliers» et la «Production» avec chacun 25% de la zone qui leur sont dédiés.

On notera également la présence du «BTP» qui occupe 14% de la zone et l'«Automobile» avec 11%. De manière plus marginale, on observe la présence des filières «Eau, énergie, déchets», «Culture, loisirs, tourisme, hébergement et restauration», «Logistique, transport et commerce de gros» et enfin «Fonctions supports».

Lorsqu'on s'intéresse à la surface parcellaire de la zone, c'est-à-dire hors espaces publics et voirie interne, on remarque que près de 90% de la zone est réellement occupée par des activités économiques.

On remarquera toutefois la présence de plusieurs parcelles en friche, nues ou occupées par un bâtiment désaffecté qui occupent ainsi 6% de la surface parcellaire de la zone industrielle. De même, on observe quelques habitations et parkings venant alimenter la surface dite «hors activités» [4%]. Enfin, quelques parcelles sont encore disponibles à la vente et/ou à la location [2%].

Lorsqu'on s'intéresse à l'évolution du poids que représente chaque filière dans la ZI de Bras-Panon, on remarque une croissance de presque toutes les filières d'activités entre 2004 et 2016, à l'exception de la «Production» et de la filière «Autres».

On notera la diminution progressive des parcelles en friche, nues ou occupées par un bâtiment désaffecté jusqu'à leur quasi-disparition en 2016.

Enfin, on note l'apparition de la filière «Logistique, transport et commerce de gros» cette dernière année au sein de la zone industrielle.

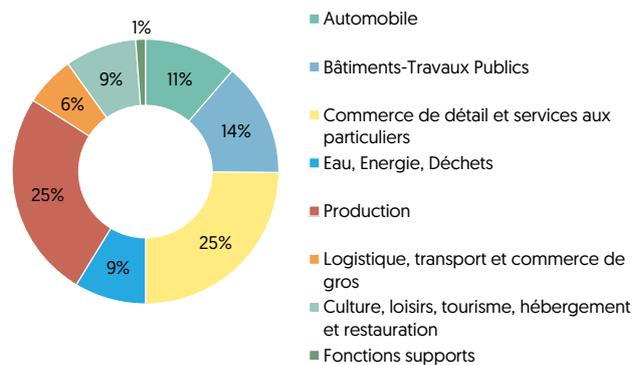


Figure 44 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans la zone d'activités en 2016

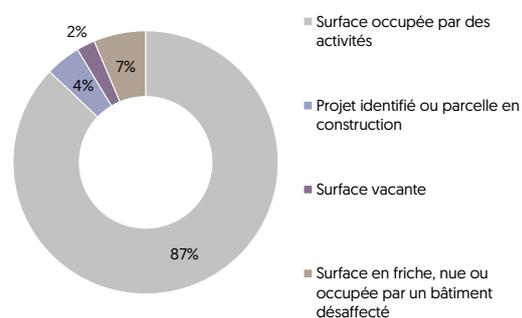


Figure 45 : Répartition du foncier dédié aux activités dans la zone d'activités en 2016

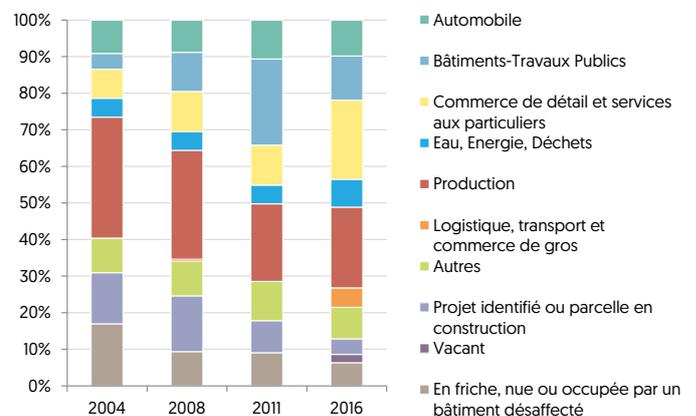


Figure 46 : Evolution de la part des surfaces occupées par chaque filière d'activités de 2004 à 2016





# ANALYSE DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

La ZAE Paniandy n'accueille que quatre secteurs d'activités, à savoir l'«Automobile», le «BTP», la «Production» et la «Logistique, transport et commerce de gros». Toutefois, on notera la part importante qu'occupe cette dernière au sein de la zone d'activités, qui est proche de la moitié. Vient ensuite la filière «BTP» avec 25%, suivie des filières «Automobile» [14%] et «Production» [13%].

Lorsqu'on s'intéresse à la surface parcellaire de la ZAE Paniandy, on note que plus de la moitié de celle-ci [57%] est réellement occupée par des activités économiques.

Ainsi, les parcelles faisant l'objet d'un projet déjà identifié et/ou en cours de construction restent particulièrement présentes au sein de la ZAE [43%] qui devraient également voir sa superficie augmenter dans les prochaines années.

2016 marquant la première année de recensement de la ZAE Paniandy par l'observatoire, il n'est pas possible d'analyser son évolution dans le temps. Toutefois cette année de base permettra de suivre son dynamisme dans les prochaines années au vu des différents projets qui entourent la zone.

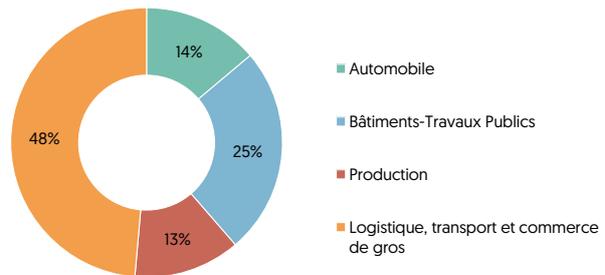


Figure 47 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans la zone d'activités en 2016

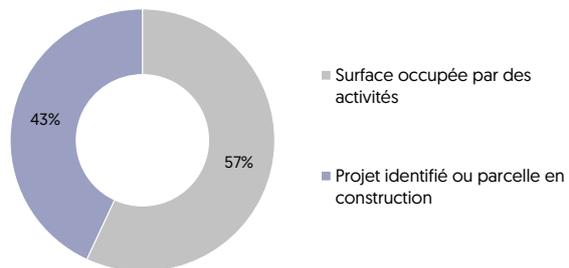


Figure 48 : Répartition du foncier dédié aux activités dans la zone d'activités en 2016

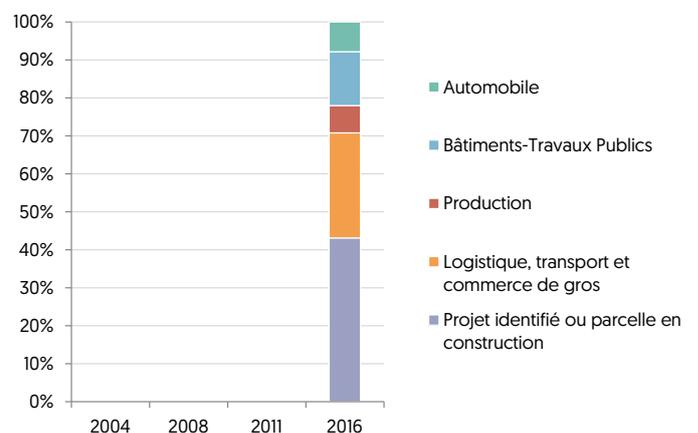
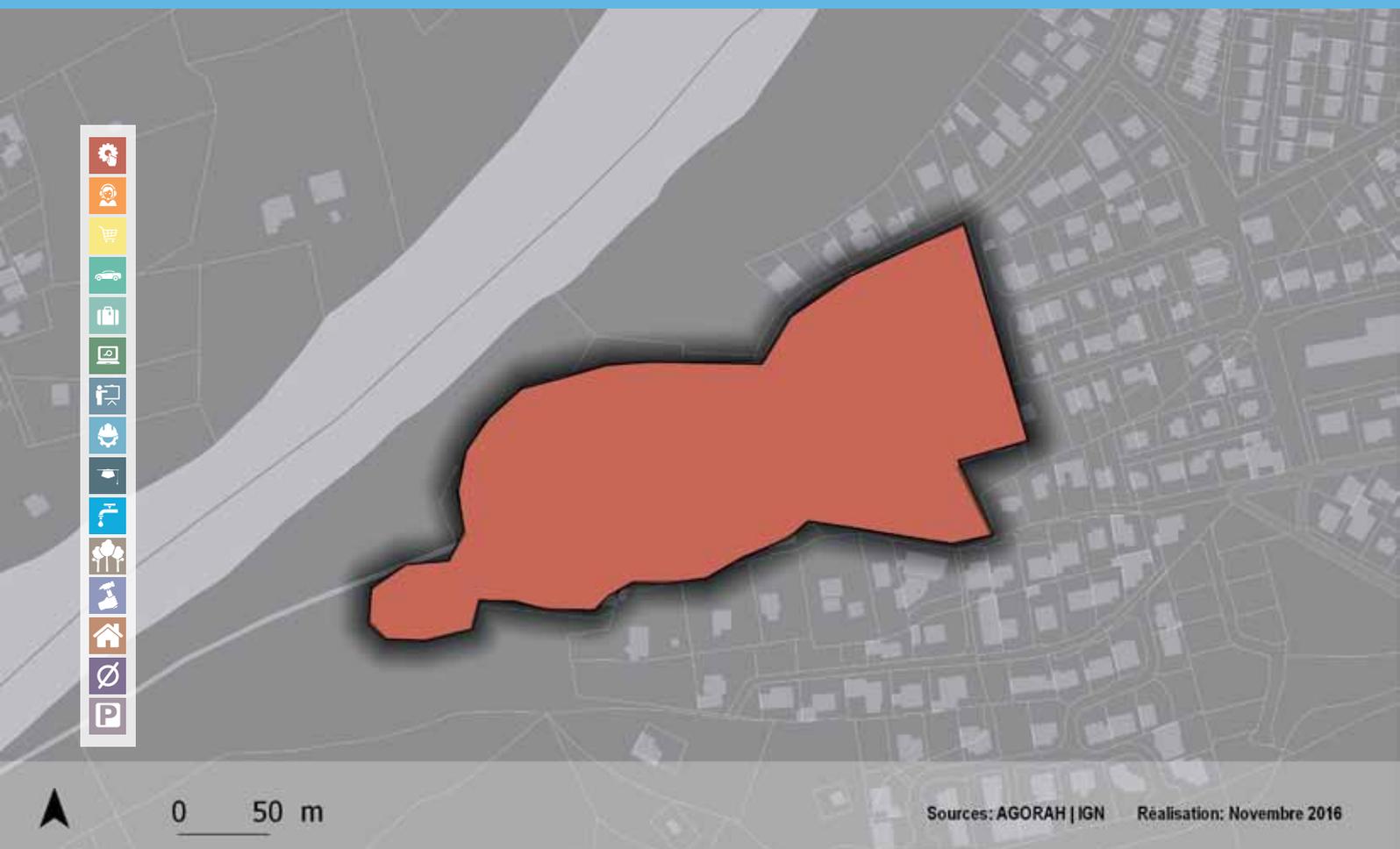


Figure 49 : Evolution de la part des surfaces occupées par chaque filière d'activités de 2004 à 2016

# ZAE RIVIERE DU MAT

Située sur les mi-pentes de la commune de Bras-Panon, la ZAE de la Rivière du Mât est une zone privée qui accueille une entreprise spécialisée dans la fabrication industrielle de produits d'emballages. Elle bénéficie d'une superficie relativement importante, dédiée entièrement à la production.



## ZAE RIVIERE DU MAT

**Aménageur :** Privé

**Date de création :** NC

**Surface globale de la zone d'activités :** 4,19 ha

**Surface dédiée aux activités (hors espaces publics) :** 4,18 ha

**Type de centralité urbaine du SAR :** Bourg

**Classement au PLU : Ue :** Cette zone à vocation d'activités économiques correspond aux zones d'activités industrielles et artisanales. Elle permet donc l'implantation d'activités artisanales, industrielles et commerciales / **AUb :** Cette zone couvre des espaces non ou peu urbanisés, et pas ou mal équipés qui doivent répondre aux besoins en terrains nécessaires à l'urbanisation à court et moyen terme. Elle est destinée à recevoir une extension de l'agglomération et doit être protégée contre une urbanisation diffuse qui compromettrait son aménagement. L'agriculture devra être maintenue jusqu'au démarrage des travaux nécessaires à l'urbanisation / **N :** Cette zone correspond à des espaces naturels à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

**Activités dominantes :** Production

**Présence d'un point/service de collecte des déchets sur le site ou à proximité:**

Présence d'un service de collecte des déchets et d'une déchetterie à proximité

**Présence de service aux entreprises :** Pas de services aux entreprises

**Statut d'occupation :** Propriétaire

**Niveau d'accès au numérique :** ADSL

**Taux d'occupation :** 100%

**Nombre d'entreprises :** 1

**Densité d'entreprises :** 0,23 entreprise/ha

**Surface concernée par une prescription du PPR :** ha

**Surface concernée par une interdiction du PPR :** ha

**Projet d'extension :** Pas de projet d'extension connu

**Accessibilité :** Accessible par le Chemin de l'Usine



# ANALYSE DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

La ZAE de la Rivière du Mât n'accueille qu'une seule entreprise spécialisée dans la fabrication industrielle de produits en plastique. Cela explique que la zone d'activités est entièrement dédiée à la filière « Production ».

Lorsqu'on s'intéresse à la surface parcellaire de la ZAE Rivière du Mât, on note que celle-ci est entièrement occupée par l'activité économique générée par l'entreprise de production industrielle.

2016 marquant la première année de recensement de la ZAE Rivière du Mât par l'observatoire, il n'est pas possible d'analyser son évolution dans le temps. Toutefois cette année de base permettra de suivre son dynamisme dans les prochaines années.

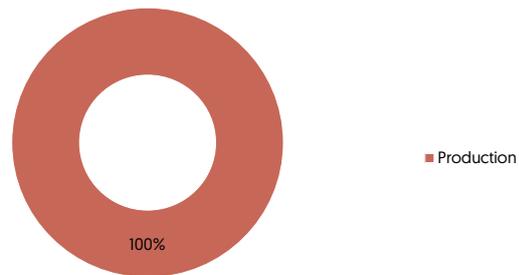


Figure 47 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans la zone d'activités en 2016

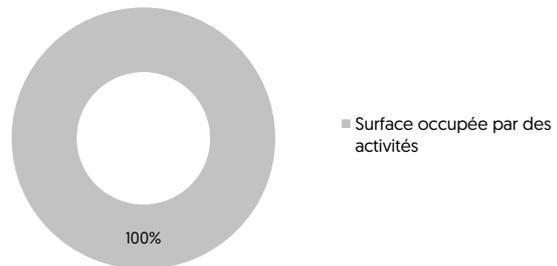


Figure 48 : Répartition du foncier dédié aux activités dans la zone d'activités en 2016

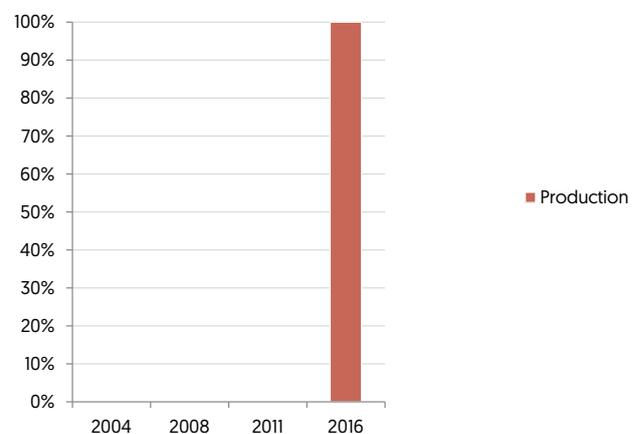


Figure 49 : Evolution de la part des surfaces occupées par chaque filière d'activités de 2004 à 2016

# ZAE MA PENSEE

Située sur le littoral de la commune de Bras-Panon, à la frontière avec Saint-André, la ZAE se compose de seulement 3 entreprises. Cependant, ces dernières occupent des surfaces importantes de par leur activité. Une entreprise devrait également s'implanter sur la zone d'activités à court/moyen terme.



## ZAE MA PENSEE

**Aménageur :** la ville de Bras-Panon

**Date de création :** NC

**Surface globale de la zone d'activités :** 10,9 ha

**Surface dédiée aux activités (hors espaces publics) :** 10,5 ha

**Type de centralité urbaine du SAR :** -

**Classement au PLU : Nc :** correspond aux aires de prélèvements de matériaux sur les berges de la Rivière du Mât / **Ne :** permet l'implantation d'activités de concassage des matériaux d'extraction [équipements mobiles devant être évacués en cas de fortes pluies]

**Activités dominantes :** Production

**Présence d'un point/service de collecte des déchets sur le site ou à proximité :** Présence d'un service de collecte et d'une déchetterie sur le site

**Présence de service aux entreprises :** Peu de services aux entreprises

**Statut d'occupation :** Propriétaire / Locataire

**Niveau d'accès au numérique :** ADSL

**Taux d'occupation :** 100%

**Nombre d'entreprises :** 3

**Densité d'entreprises :** 0,27 entreprises/ha

**Surface concernée par une prescription du PPR :** 0 ha

**Surface concernée par une interdiction du PPR :** 10,9 ha

**Projet d'extension :** Pas de projet d'extension connu

**Accessibilité :** Accessible par le Chemin Ma Pensée



# ANALYSE DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

On ne recense que trois entreprises au sein de la ZAE Ma Pensée, qui exercent chacune d'elles une activité différente. Ainsi, on retrouve les filières «Production» dû à la présence d'une entreprise spécialisée dans la préfabrication d'éléments en béton, «BTP» présente par l'intermédiaire d'une entreprise spécialisée dans les travaux de construction et «Eau, énergie déchets» avec une entreprise de valorisation des déchets.

Si on analyse la surface parcellaire de la ZAE Ma Pensée, on note que celle-ci est entièrement dédiée aux activités économiques. Cette surface parcellaire devrait augmenter à court/moyen dû à l'implantation d'une quatrième entreprise au sein de la zone.

2016 marquant la première année de recensement de la ZAE Ma Pensée par l'observatoire, il n'est pas possible d'analyser son évolution dans le temps. Toutefois cette année de base permettra de suivre son dynamisme dans les prochaines années au vu des différents projets qui entourent la zone.

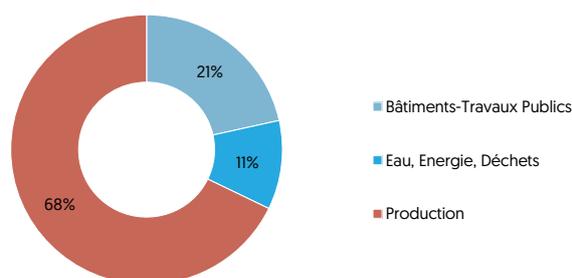


Figure 47 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans la zone d'activités en 2016

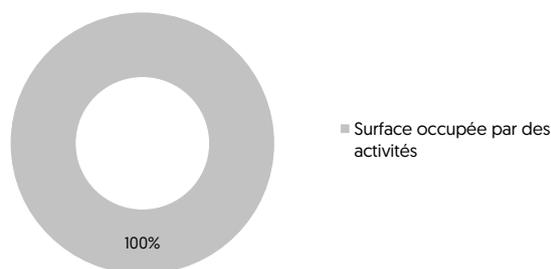


Figure 48 : Répartition du foncier dédié aux activités dans la zone d'activités en 2016

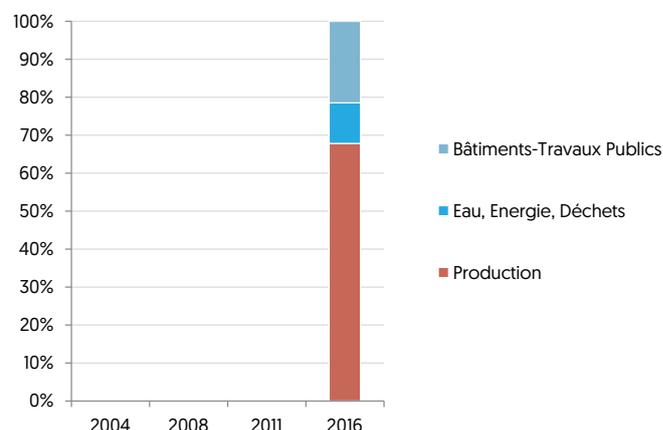
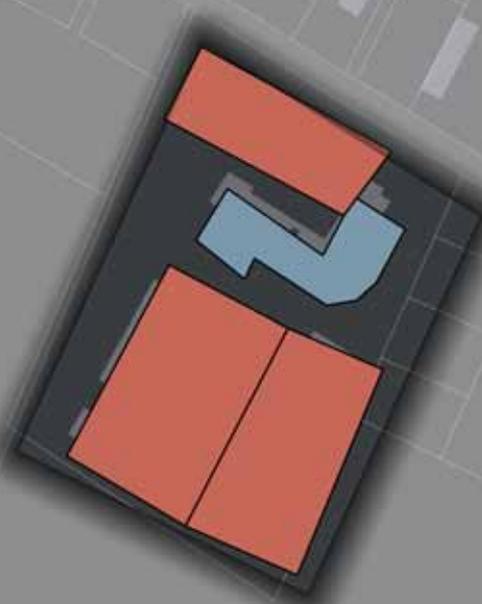


Figure 49 : Evolution de la part des surfaces occupées par chaque filière d'activités de 2004 à 2016

# ZONE ARTISANALE DU REFUGE

Zone dédiée à l'artisanat et bénéficiant d'une superficie relativement modeste, la zone artisanale du Refuge accueille une dizaine d'entreprises, avec notamment la présence de plusieurs artisans. On recense également un centre de formation et deux associations sur la zone.



0 50 m

Sources: AGORAH | IGN Réalisation: Novembre 2016

## ZONE ARTISANALE DU REFUGE

**Aménageur :** Ville de Bras-Panon  
**Date de création :** NC  
**Surface globale de la zone d'activités :** 0,96ha  
**Surface dédiée aux activités (hors espaces publics) :** 0,6 ha

**Type de centralité urbaine du SAR :** -

**Classement au PLU : Ue :** Cette zone à vocation d'activités économiques correspond aux zones d'activités industrielles et artisanales. Elle permet donc l'implantation d'activités artisanales, industrielles et commerciales.

**Activités dominantes :** Production

**Présence d'un point/service de collecte des déchets sur le site ou à proximité :** Présence d'un service de collecte sur le site

**Présence de service aux entreprises :** Peu de services aux entreprises

**Statut d'occupation :** Locataire

**Niveau d'accès au numérique :** ADSL

**Taux d'occupation :** 100%

**Nombre d'entreprises :** 10

**Densité d'entreprises :** entreprises/ha

**Surface concernée par une prescription du PPR :** 0 ha

**Surface concernée par une interdiction du PPR :** 0 ha

**Projet d'extension :** Pas de projet d'extension connu

**Accessibilité :** Accessible par le Chemin Bras-Pétard  
 Accessible par transport en commun



# ANALYSE DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

Une dizaine d'entreprises sont implantées sur la zone artisanale du Refuge bien que ces dernières soient spécialisées dans uniquement deux filières d'activités, à savoir «Production» et «Services collectifs». La filière d'activités la plus représentée et occupant la grande surface correspond à la filière «Production». La filière «Services collectifs» reste toutefois significative et occupe ainsi 14 % de la zone artisanale.

Lorsqu'on s'intéresse à la surface parcellaire de la zone artisanale du Refuge, que la totalité de celle-ci est occupée par des activités économiques.

2016 marquant la première année de recensement de la zone artisanale du Refuge par l'observatoire, il n'est pas possible d'analyser son évolution dans le temps. Toutefois cette année de base permettra de suivre son dynamisme dans les prochaines années.

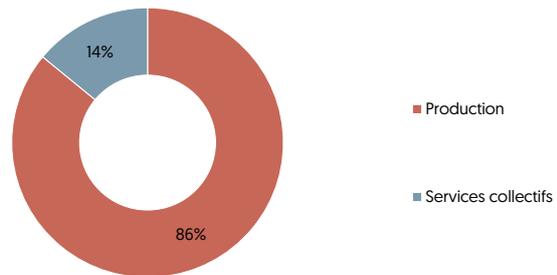


Figure 47 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans la zone d'activités en 2016

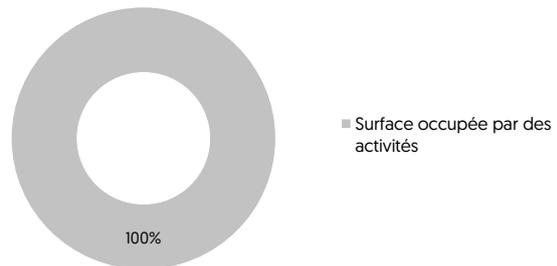


Figure 48 : Répartition du foncier dédié aux activités dans la zone d'activités en 2016

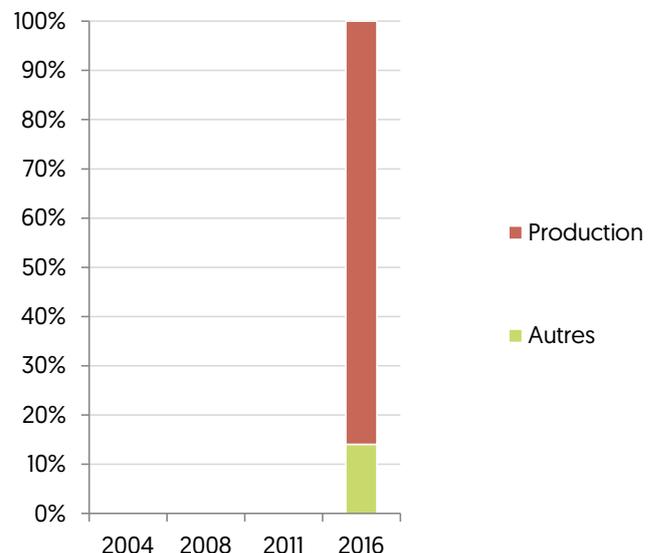


Figure 49 : Evolution de la part des surfaces occupées par chaque filière d'activités de 2004 à 2016

# PROJET D'EXTENSION DE LA ZAE PANIANDY



## PROJET D'EXTENSION DE LA ZAE PANIANDY

**Type de centralité urbaine du SAR :** Bourg

**Vocation de l'espace au SAR de 2011 :** Espace d'urbanisation prioritaire

**Classement au PLU : AUe :** Cette zone couvre des espaces non ou peu urbanisés, et pas ou mal équipés qui doivent répondre aux besoins en terrains nécessaires à l'urbanisation à court et moyen terme. Elle est destinée à recevoir une extension de l'agglomération et doit être protégée contre une urbanisation diffuse qui compromettrait son aménagement.

**Vocation au PLU :** Activités économiques

**Accessibilité :** Ancienne Route Nationale RN2

# COMMUNE DE LA PLAINE-DES-PALMISTES





# DONNEES GENERALES

## COMMUNE DE LA PLAINE-DES-PALMISTES / CIREST



### Commune de la Plaine-des-Palmistes

La Plaine-des-Plaines se situe dans les hauteurs de la région Est de l'île. La commune accueille un peu plus de 5 700 habitants sur une superficie de 8 320 hectares. En matière démographique, La Plaine-des-Palmistes connaît un taux particulièrement fort de +3%/an entre 2008 et 2013, signe d'une attractivité particulièrement importante.

On dénombre également 354 établissements économiques implantés sur le territoire de la commune et près de 1 000 emplois.



**8 320** hectares

**3.1** hectares dédiés aux zones économiques



**354** établissements économiques

**3%** des emplois de la CIREST



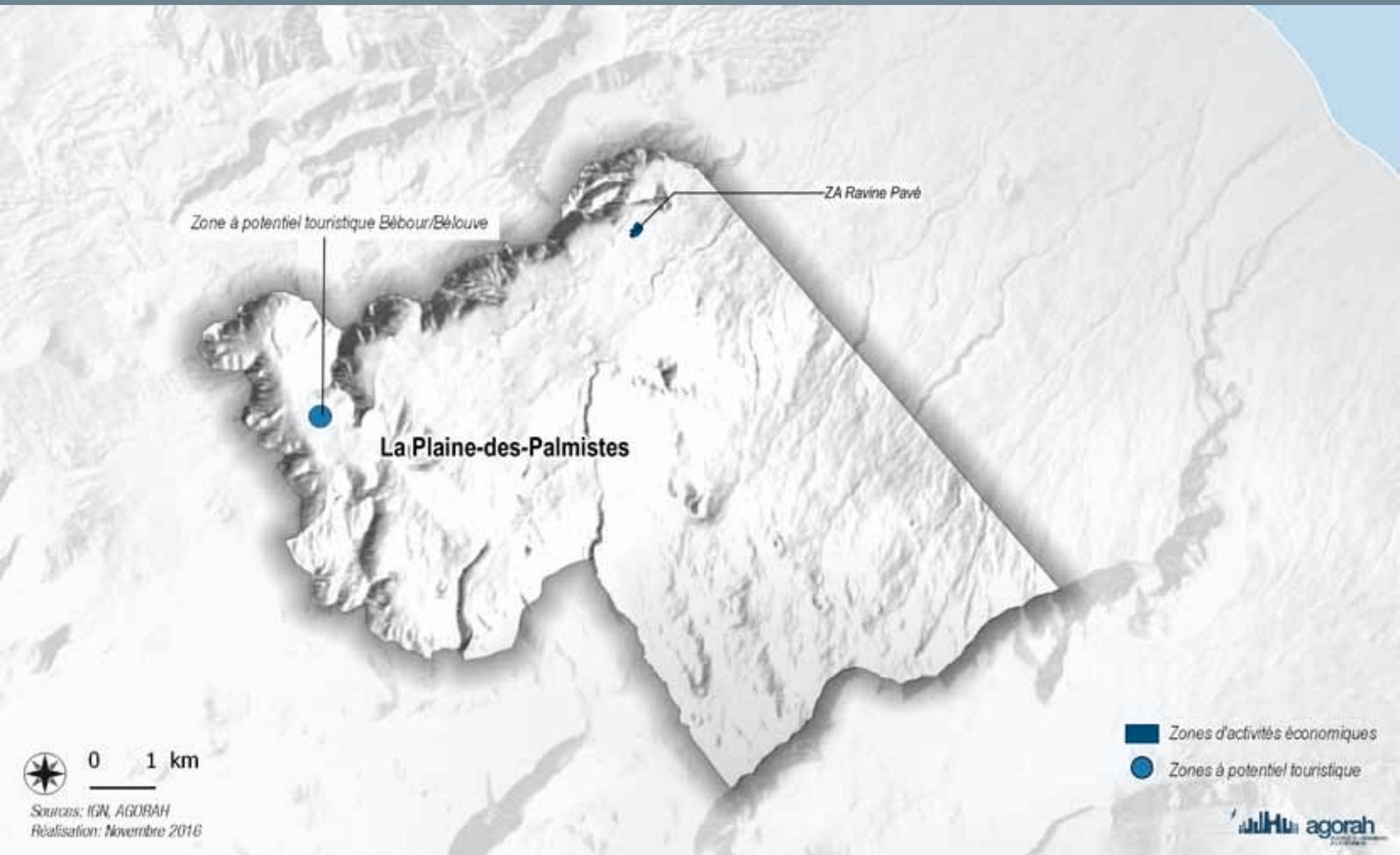
**5 700** habitants

**5%** de la population de la CIREST

**+3%** de croissance démographique



# ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES SUR LA COMMUNE DE LA PLAINE-DES-PALMISTES



# ZAE RAVINE PAVE

Unique zone d'activités de la commune de La Plaine-des-Palmistes, la ZAE Ravine Pavé bénéficie d'une superficie relativement restreinte. Toutefois, de nombreuses parcelles restent aujourd'hui à l'état de friche, signe d'une attractivité relativement faible bien que son entrée est bien indiquée et est accessible depuis la RN 3.



## ZAE RAVINE PAVE

**Gestionnaire :** La Ville de La Plaine-des-Palmistes

**Date de création :** 1992

**Surface globale de la zone d'activités :** 3,07 ha

**Surface dédiée aux activités (hors espaces publics) :** 2,66 ha

**Type de centralité urbaine du SAR :** -

**Classement au PLU de 2005 : UE :** Cette zone d'activités économiques est destinée à accueillir des entreprises artisanales et industrielles à vocation de production et / ou de distribution. Elle se localise sur le site de la Pyramide.

**Vocation au PLU :** Activités économiques

**Activités dominantes :** Production

**Présence d'un point/service de collecte des déchets sur le site ou à proximité :** Présence et d'un service de collecte des déchets sur le site

**Equipements et services :** Pas de services présents sur la zone

**Statut d'occupation :** Propriétaire / Locataire

**Niveau d'accès au numérique :** ADSL

**Taux d'occupation :** 47%

**Nombre d'entreprises :** 10

**Densité d'entreprises :** 3,7 entreprises/ha

**Surface concernée par une prescription du PPR :** 3,07 ha

**Surface concernée par une interdiction du PPR :** 0 ha

**Projet d'extension :** Pas de projet d'extension connu

**Accessibilité :** Accessible par la Rue Anaclét Bègue

**Transport en commun :** présence d'une ligne de bus à proximité de la zone



# ANALYSE DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

Lorsqu'on porte l'analyse à l'échelle de la ZAE Ravine Pavé, on observe un nombre limitée de filière d'activités au sein de la zone. Toutefois, on notera la présence particulièrement forte de la filière «Production» qui occupe plus de la moitié de la zone d'activités [53%]. Vient ensuite la filière «BTP» avec 21% et la filière «Automobile» avec 16%.

En analysant la surface parcellaire de la zone d'activités, on note qu'un peu plus de 40% de la ZAE sont réellement occupés par des activités économiques. En effet, la part des parcelles en friche est particulièrement importante sur la zone et concerne ainsi 53% de la surface parcellaire de la ZAE.

Enfin, on dénombre une parcelle en cours de construction qui représente 7% de la ZAE.

Lorsqu'on s'intéresse à l'évolution des filières d'activités présentes sur la ZAE Ravine Pavé entre 2004 et 2016, on observe que les parcelles en friche ont toujours occupé une place très importante au sein de celle-ci, signe d'une attractivité relativement faible.

On notera toutefois, que cette catégorie atteint son niveau le plus faible en 2016, ce qui peut laisser penser qu'au fil des années cette dernière deviendra minoritaire au profit de l'installation de filières d'activités.

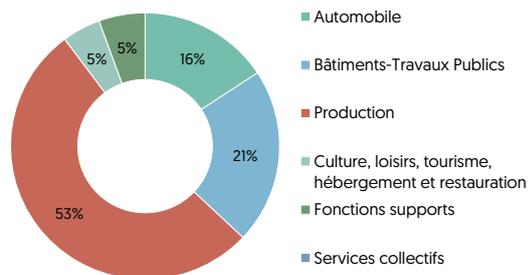


Figure 70 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans la zone d'activités en 2016

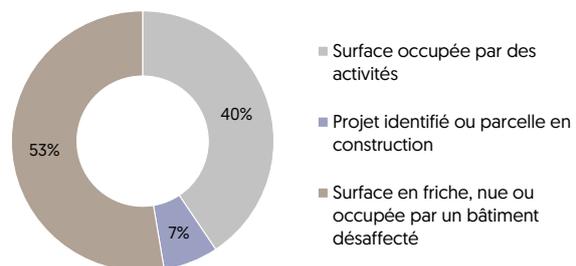


Figure 71 : Répartition du foncier dédié aux activités dans la zone d'activités en 2016

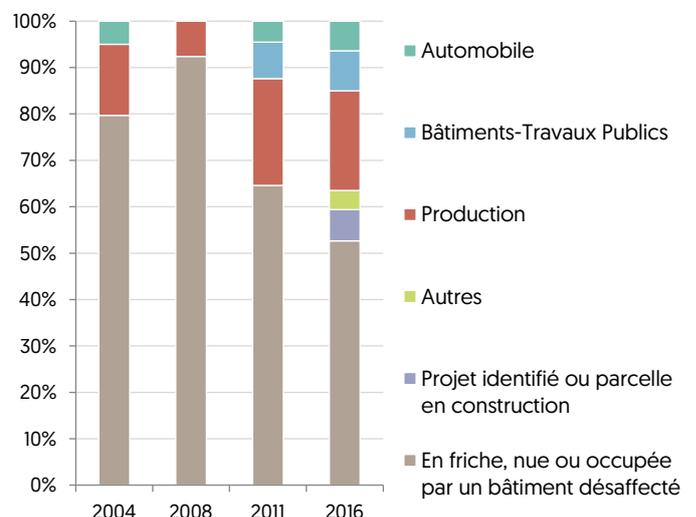
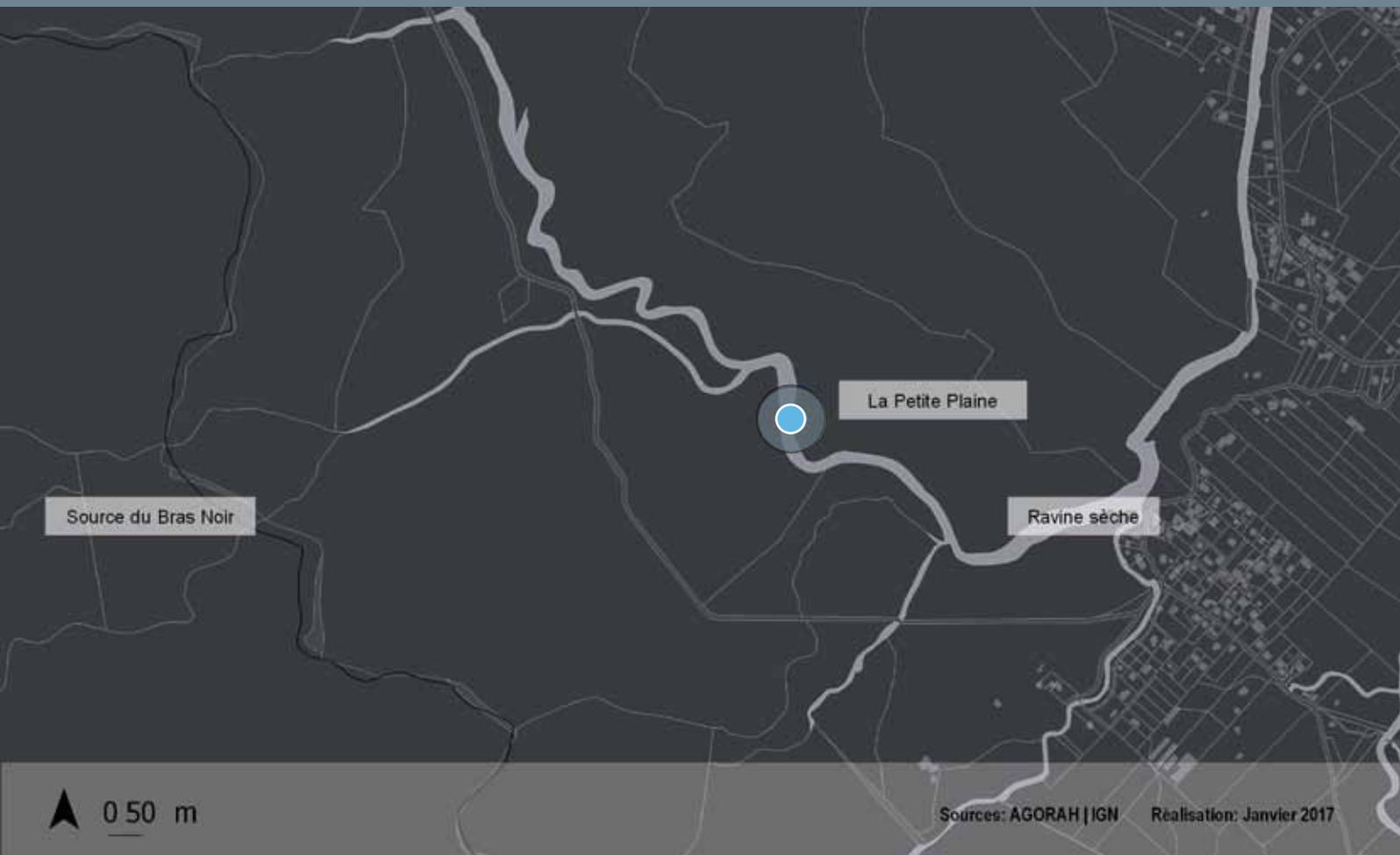


Figure 72 : Evolution de la part des surfaces occupées par chaque filière d'activités de 2004 à 2016

# ZONE A POTENTIEL TOURISTIQUE DE BEBOUR / BELOUVE



## ZONE A POTENTIEL TOURISTIQUE DE BEBOUR / BELOUVE

**Type de centralité urbaine du SAR :** -

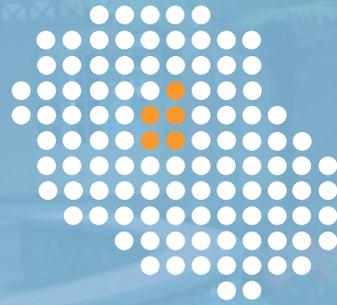
**Vocation de l'espace au SAR de 2011 :** Continuité écologique / Agricole

**Classement au PLU :** **A** : couvre les secteurs agricoles de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles / **N** : couvre les secteurs naturels de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

**Vocation au PLU :** Agricole / Naturelle

**Accessibilité :** Route Forestière de Bébour-Bélouve

# COMMUNE DE SALAZIE





# DONNEES GENERALES

## COMMUNE DE SALAZIE / CIREST



### Commune de Salazie

Véritable village perché dans les hauteurs de l'île, la commune de Salazie bénéficie d'une superficie de 10 380 hectares. Elle accueille ainsi plus de 7 200 habitants sur son territoire. Toutefois, il est à noter un taux d'accroissement négatif de la population ces dernières années, avec  $-0,2\%/an$ .

En matière de dynamisme économique, la commune accueille près de 500 établissements économiques et plus de 1 500 emplois.



**10 380** hectares

**0.3** hectares dédiés aux zones économiques



**500** établissements économiques

**5%** des emplois de la CIREST



**7 200** habitants

**8%** de la population de la CIREST

**-0.2%** de croissance démographique



# ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES SUR LA COMMUNE DE SALAZIE



# VILLAGE ARTISANAL DE MARE-A-POULE-D'EAU

Unique zone d'activités de la commune de Salazie, le village artisanal de Mare à Poule d'Eau ne se compose que d'un seul bâtiment entièrement dédié aux activités artisanales, en cohérence avec sa vocation. Celui-ci est d'ailleurs occupé par trois entreprises dont une association proposant des petits articles artisanaux.



## VILLAGE ARTISANAL DE MARE-A-POULE-D'EAU

**Opérateur :** CIREST

**Date de création :** NC

**Surface globale de la zone d'activités :** 0,26 ha

**Surface dédiée aux activités (hors espaces publics) :** 0,26 ha

**Type de centralité urbaine du SAR :** Bourg

**Classement au PLU : Ub :** Couvre la majorité des espaces urbains agglomérés de Salazie. Elle est destinée à permettre la mixité des occupations et utilisations du sol tout en garantissant une densification harmonieuse du tissu urbain traditionnel

**Vocation au PLU :** Mixte

**Activités dominantes :** Production

**Présence d'un point/service de collecte des déchets sur le site ou à proximité :** Présence d'un service de collecte des déchets sur site

**Présence de service aux entreprises :** Peu de services aux entreprises à proximité

**Statut d'occupation :** Locataire / Propriétaire

**Niveau d'accès au numérique :** ADSL

**Taux d'occupation :** 100%

**Nombre d'entreprises :** 3

**Densité d'entreprises :** 3,8 entreprises/ha

**Surface concernée par une prescription du PPR :** 0 ha

**Surface concernée par une interdiction du PPR :** 0,26 ha

**Projet d'extension :** Pas de projet d'extension connu

**Accessibilité :** Accessible par La Route Départementale 48  
Accessible par transport en commun



# ANALYSE DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

Le village artisanal de Mare à Poule d'Eau bénéficie d'une superficie relativement restreinte. Elle est aujourd'hui occupée principalement par trois entreprises dont une association spécialisée dans la fabrication de petits objets artisanaux. Cela explique donc la présence exclusive de la filière «Production».

Lorsqu'on s'intéresse à la surface dédiée aux activités (hors espaces publics), on note que la zone d'activités est totalement occupée par des activités économiques.

2016 marquant la première année de recensement du village artisanal Mare à Poule d'Eau, il n'est pas encore possible de suivre sa dynamique dans le temps. Cependant, cette année de base permettra de suivre les évolutions sur cette zone.

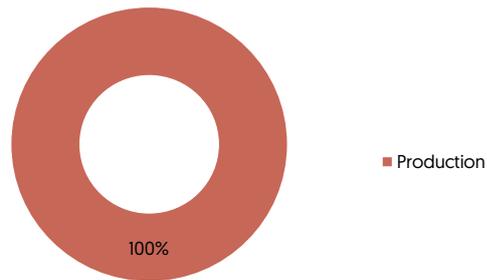


Figure 73 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans la zone d'activités en 2016

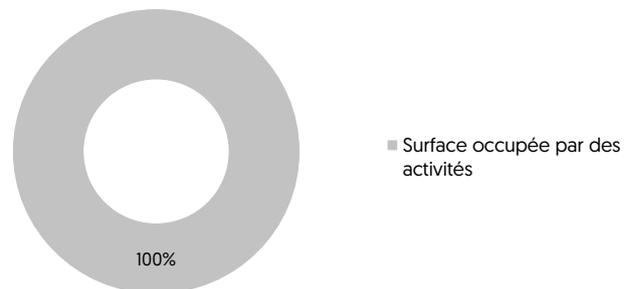


Figure 74 : Répartition du foncier dédié aux activités dans la zone d'activités en 2016

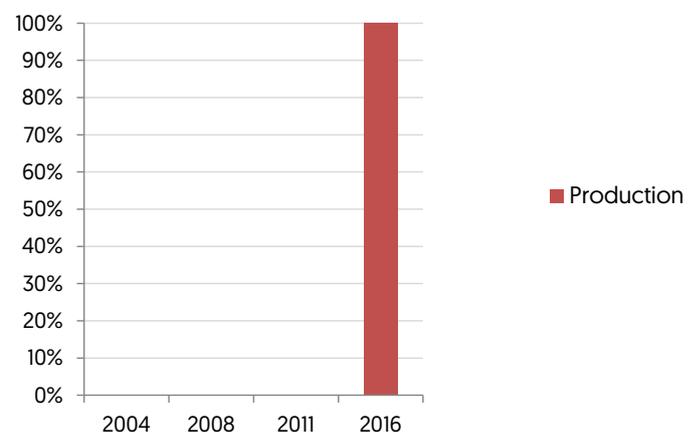


Figure 75 : Evolution de la part des surfaces occupées par chaque filière d'activités de 2004 à 2016

# PROJET DE ZONE ARTISANALE DU PLATEAU WICKERS



## PROJET DE ZONE ARTISANALE DU PLATEAU WICKERS

**Date de création :** Moyen/long terme

**Type de centralité urbaine du SAR :** -

**Vocation de l'espace au SAR de 2011 :** Territoires ruraux habités

**Classement au PLU : AUste :** Couvre des espaces réservés à l'urbanisation future et destinés à accueillir des activités économiques

**Vocation au PLU :** Activités économiques

**Accessibilité :** Route Départementale 48

# COMMUNE DE SAINTE-ROSE





# DONNEES GENERALES COMMUNE DE SAINTE-ROSE / CIREST



## Commune de Sainte-Rose

Commune la plus à l'Est de la CIREST, Sainte-Rose bénéficie d'une superficie de près de 17 800 hectares, sur lesquels elle accueille 7 226 habitants. A l'instar de Salazie, la commune accuse un taux d'accroissement de la population négatif de -0,1%/an.

En termes de dynamisme économique, la commune de Sainte-Rose accueille 414 établissements économiques et génère 1 267 emplois.



**17 800** hectares  
**0** hectare dédié aux zones économiques



**414** établissements économiques  
**4.5%** des emplois de la CIREST



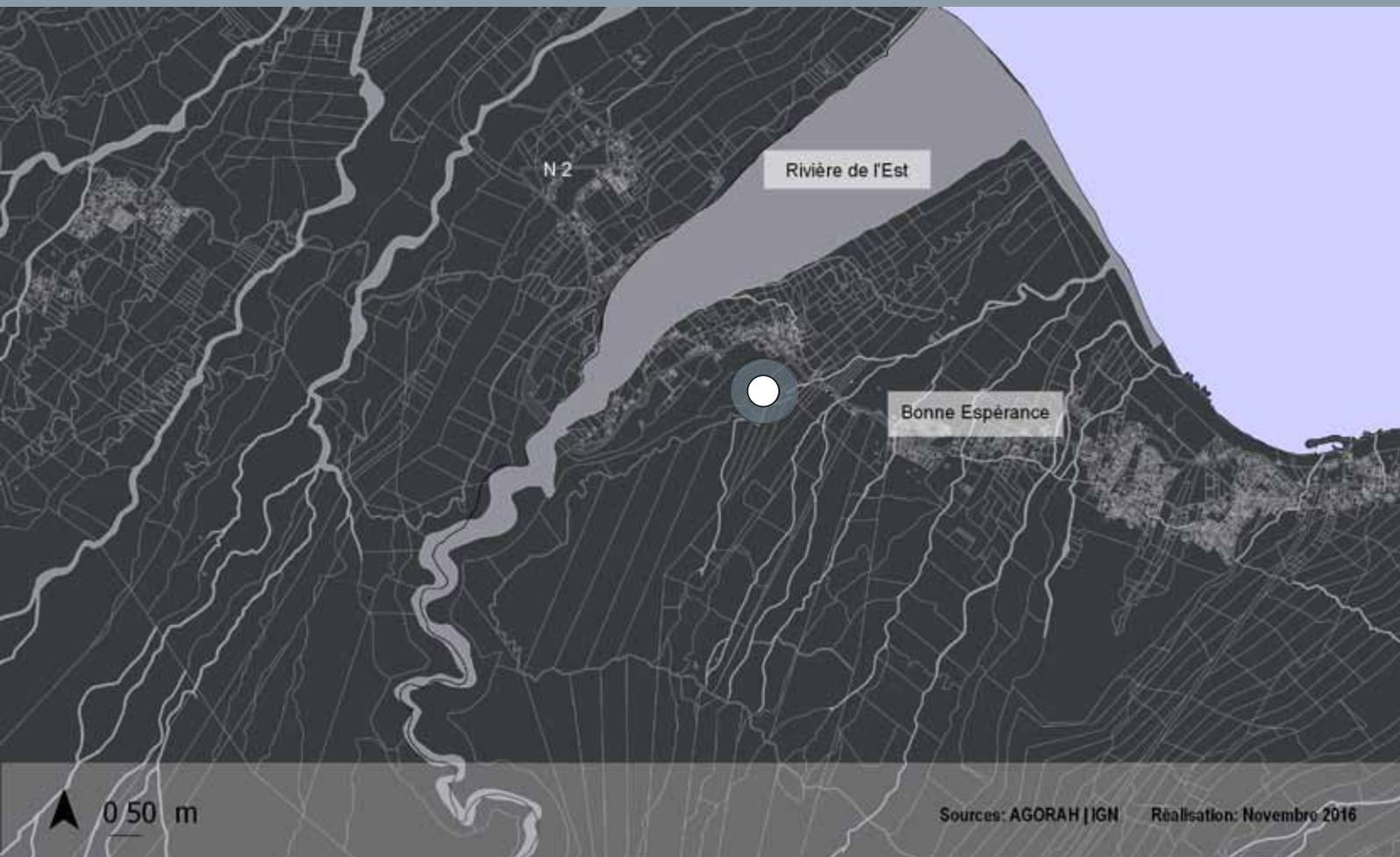
**7 226** habitants  
**5%** de la population de la CIREST  
**-0.3%** de croissance démographique



# ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES SUR LA COMMUNE DE SAINTE-ROSE / CIREST



# PROJET DE ZONE ARTISANALE DE LA RIVIERE DE L'EST



## PROJET DE ZONE ARTISANALE DE LA RIVIERE DE L'EST

**Date de création :** Moyen/Long terme

**Type de centralité urbaine du SAR :** Bourg

**Vocation de l'espace au SAR de 2011 :** Espace d'urbanisation prioritaire

**Classement au PLU :** AUE : zone à vocation d'activités futures

**Vocation au PLU :** Activités économiques

**Accessibilité :** Chemin Touzet

# REMERCIEMENTS

L'AGORAH remercie les techniciens ayant participé à l'élaboration de l'Atlas du Foncier Economique de La Réunion  
Un financement supplémentaire a été octroyé par l'Agence Française de Développement (AFD) pour la réalisation de l'Atlas du Foncier Economique de La Réunion.

## DEAL :

Eve OMBREDANE  
Alain BESNARD

## Conseil Régional :

Séverine NIRLO  
Anthony RASOLOHERY  
Jean-Pierre LEGRAS  
Claude PAYET

## Conseil Départemental :

Marie-Laure HOAREAU  
Didier VISNELDA

## AFD :

Eric LAW-WUN  
Julie COURIAUT  
Adama MARIKO

## CDC :

Nathalie INFANTE  
Etienne PLASTEIG

## CINOR :

Jean-Paul LEFEVRE  
Philippe LENA  
Pascal CHANE-HUNE  
Nolwenn GRANLIN  
Risham BADROUDINE  
Jean-Max PAULEE

## SAINTE-SUZANNE :

Pierre AGON

## SAINT-DENIS :

Laurent TECHER

## SAINTE-MARIE :

Pascal VIRAMA  
Jean-Claude TECHER

## CIVIS :

Jean-Louis MAILLOT  
Stéphane BABONNEAU  
Laurent LORION

## SAINT-PIERRE :

Thierry PAYET  
Roberto DEBOISVILLIERS

## ETANG-SALE :

Thierry PAYET  
Willy FLORANT  
Jean-Daniel PAYET

## SAINT-LOUIS :

Laurent Julie  
France-Lyne PAYET  
Stéphanie LAPORTE  
Bhagavan OULAMA

## CILAOS :

Mickaël PHILAGOR

## PETITE-ILE :

Laëtitia HOAREAU

## CASUD :

Graziella FADUILHE  
Fabrice GAUSSAIL

## LE TAMPON :

Daniel GRONDIN

## SAINT-JOSEPH :

Laura HOAREAU

## ENTRE-DEUX :

Josélito GRONDIN

## TCO :

Pierre GRANGE  
Fabrice MITRIDE  
Claudie DALY  
Marie-Noëlle CODRON

## LE PORT :

Emily BESSON

## SAINT-PAUL :

Régis AURE

## LA POSSESSION:

Anne ZIMMERMANN  
Baptiste VOLLAND

## SAINT-LEU :

Dominique PERRIESSAMY

## TROIS-BASSINS :

Claudine NOURRY

## CIREST :

Frédéric DERAND  
Daniel BERTHE

## SAINT-ANDRE :

Eric CAMATCHY

## BRAS-PANON :

Norbert HEINRICH

## SAINT-BENOIT :

François MODY

## PLAINE-DES-PALMISTES :

Delphine DIJOUX

## CCIR :

Azize AMODE  
David JAVEGNY

## CMAR :

Jacques MAUNIER  
Gwénaëlle DAMBLANS

## NEXA :

Gaston BIGEY  
Frédéric LORION

## EPFR :

Jean-Louis GRANDVAUX  
Willy BEAUDEMOULIN

## ADIR :

Françoise DELMONT DE PALMAS  
Olivier SOL-DOURDIN

## L'EQUIPE DEDIEE DE L'AGORAH :

Delphine DE DEA  
Aurélié RIGAL  
Vincent SAMINADIN  
Benoît PRIBAT  
Pauline SEIGNE  
Angélique RIVIERE  
Joël Martin  
Ludovic LEPONTOIS



Cette publication a fait l'objet d'un financement de l'Agence Française de Développement



Direction de publication: AGORAH  
Conception graphique : Remy RAVON - AGORAH  
Crédits photographiques : Remy RAVON - Bruno CARRER - AGORAH  
Les droits de reproduction (textes, cartes, graphiques, photographies) sont réservés sous toutes formes

©2016 / agorah

**agorah**

agence d'urbanisme à La Réunion

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

0262 213 500

[www.agorah.com](http://www.agorah.com)