

2016

# ATLAS DU FONCIER ECONOMIQUE

ILE DE LA RÉUNION



**CIVIS**  
CINOR  
CIREST  
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  
CIVIS



# 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 CIVIS.....                          | 11 |
| Données Générales sur le territoire de la CIVIS..... | 13 |

## COMMUNE DE L'ÉTANG SALÉ

**23**

|   |    |
|---|----|
| ZAE Les Sables.....                             | 33 |
| ZAE Allee De Montaignac.....                    | 35 |
| ZAE Les Dunes.....                              | 37 |
| Zone Intercommunale D'entreprises.....          | 39 |
| Parc Des Sables D'or.....                       | 41 |
| Zone De Fait Des Sables.....                    | 43 |
| Zone Touristique De L'etang-Sale-Les-Bains..... | 45 |

## COMMUNE DE SAINT-LOUIS

**44**

|                                     |    |
|-------------------------------------|----|
| ZAE Du Gol.....                     | 57 |
| ZI N°1.....                         | 59 |
| ZI N°2.....                         | 61 |
| ZI N°3.....                         | 63 |
| ZAE De Bel-Air.....                 | 65 |
| Zone Commerciale De Bel-Air.....    | 67 |
| Projet De ZAE De La Riviere.....    | 69 |
| Projet De ZAE Secteur Du Gol 1..... | 70 |
| Projet De ZAE Secteur Du Gol 2..... | 71 |

## COMMUNE DE SAINT-PIERRE

**44**

|                       |    |
|-----------------------|----|
| ZI N°1.....           | 81 |
| ZI N°2.....           | 83 |
| ZI N°3.....           | 85 |
| ZI N°4 (Phase 1)..... | 87 |
| ZAE Pepiniere.....    | 89 |
| ZAE Fredeline.....    | 91 |



|   |     |
|---|-----|
| ZAE Maxime Riviere.....   | 93  |
| Parc Technologique Sud.....                                       | 95  |
| ZAE Cap Austral.....  | 97  |
| ZAC Pierrefonds Aerodrome (Tranche 1).....                        | 99  |
| Pole Logistique De Pierrefonds Aerodrome.....                     | 100 |
| Zone Commerciale Canabady.....                                    | 101 |
| Zone Commerciale Conde 400.....                                   | 103 |
| Zone De Fait De Ravine Blanche.....                               | 105 |
| Zone De Fait De Bois D'olives.....                                | 107 |
| Zone De Fait Du Boulevard Bank.....                               | 109 |
| Zone De Fait Pepiniere.....                                       | 111 |
| Zone De Fait De Pierrefonds Village.....                          | 113 |
| Projet D'extension De La ZI N°4.....                              | 115 |
| Projet De La ZAC Pierrefonds Aerodrome (Tranche 2).....           | 116 |
| Projet D'extension De La Zone Commerciale Canabady.....           | 117 |
| Zone A Potentiel Touristique Du Front De Mer De Saint-Pierre..... | 118 |

## COMMUNE DE LA PETITE-ILE

# 74

|  |     |
|--|-----|
| ZAE Verger Hemery.....                           | 123 |
| Zone A Potentiel Touristique De Grande-Anse..... | 125 |

## COMMUNE DE CILAOS

|                                    |     |
|------------------------------------|-----|
| Zone Artisanale Roland Garros..... | 129 |
|------------------------------------|-----|

## COMMUNE DES AVIRONS

|  |     |
|--|-----|
| Projet De Zone Commerciale Ozeane..... | 135 |
|--|-----|





## 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'ACTIVITÉS PLUS DÉTAILLÉE



## 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, HÉBERGEMENT 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<br>NU OU<br>DÉSFFECTÉ | HABITATION | PARKING | PROJET<br>IDENTIFIÉ<br>OU PARCELLE<br>EN<br>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.

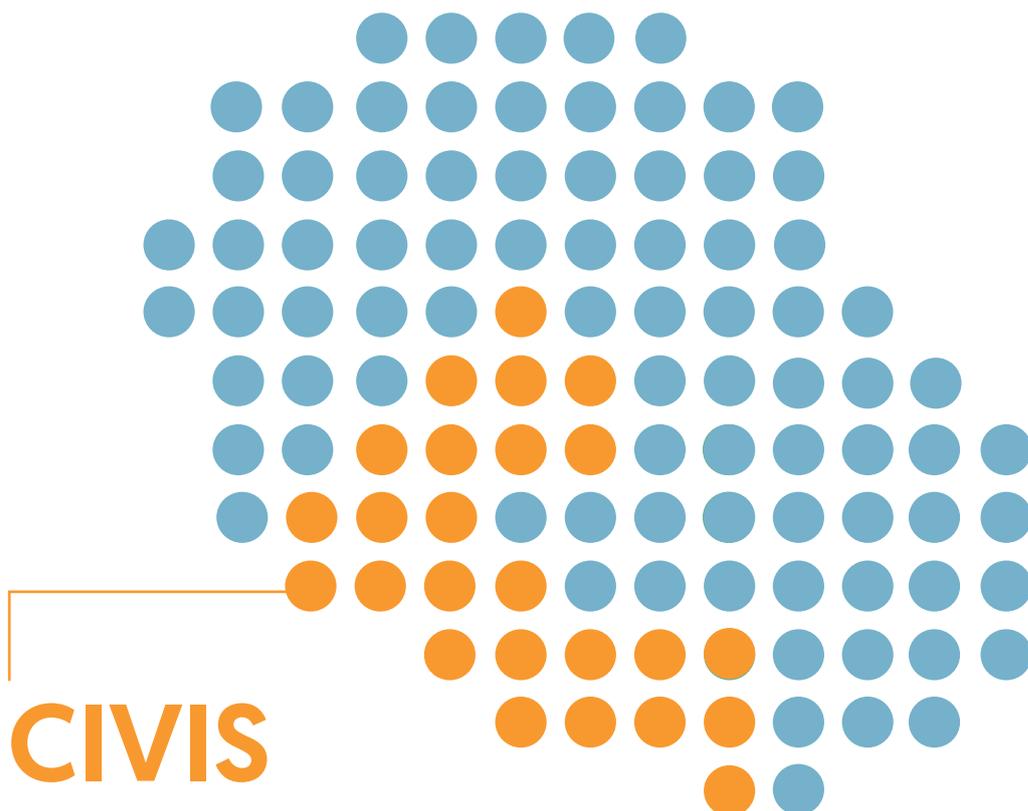


SURFACE  
HORS  
ACTIVITÉ

SURFACE  
OCCUPÉE PAR  
DES ACTIVITÉS

AUTRES

# TERRITOIRE DE LA CIVIS



**37 000** hectares

**410** hectares dédiés aux zones économiques



**15 273** établissements économiques

**22 %** des emplois de l'île



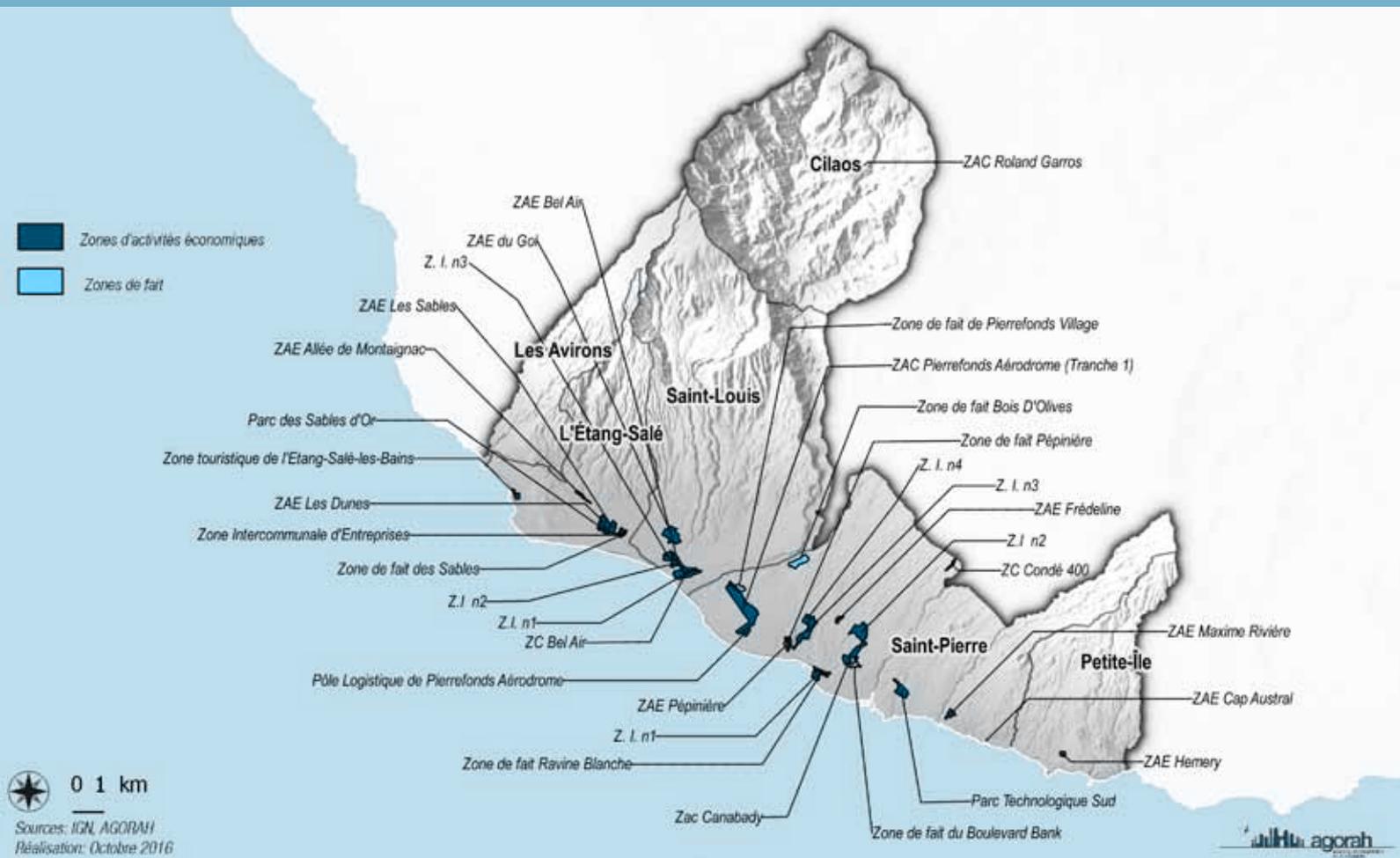
**175 000** habitants

**20.7%** de la population de l'île

**+0.9%** croissance démographique



# ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES CIVIS



## La Communauté Intercommunale des Villes Solidaires du Sud de La Réunion (CIVIS)

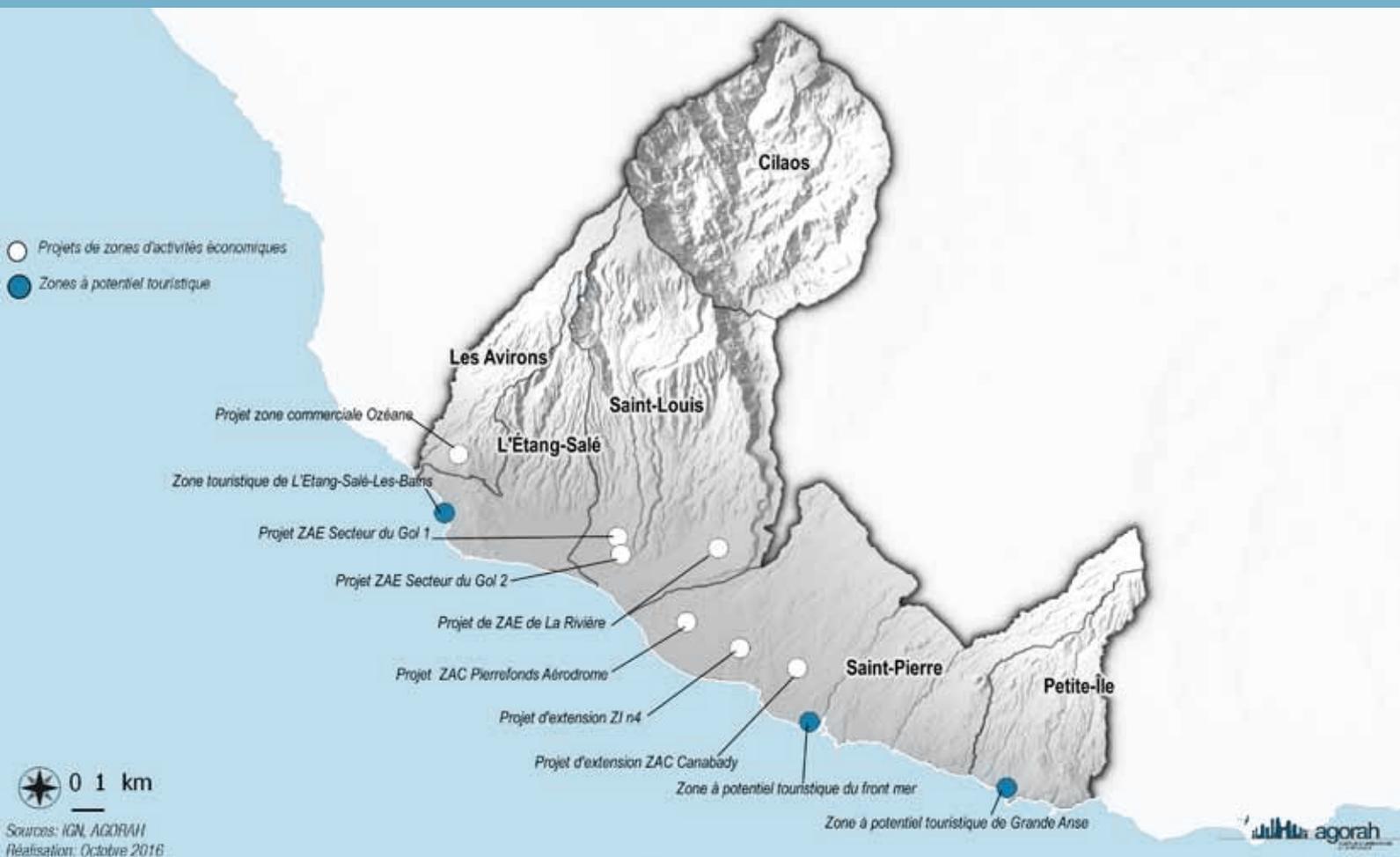
La CIVIS regroupe six communes [L'Étang-Salé, Saint-Louis, Saint-Pierre, Les Avirons, Petite-Île, et Cilaos] et s'étend ainsi sur plus de 37 000 ha, sur lesquels elle accueille un peu plus de 175 000 habitants, soit 20,7% de la population de l'île.

On compte plus de 15 273 établissements économiques sur le territoire de la CIVIS, qui constitue ainsi une importante zone d'emplois de La Réunion avec un peu plus de 55 253 emplois recensés en 2014.

De fortes dynamiques économiques sont en cours sur le territoire de la CIVIS avec notamment la création de la ZAC Pierrefonds Aérodrôme, aujourd'hui en cours de construction, qui sera le premier des quatre Pôles d'Activités à Vocation Régionale identifiés au SAR de 2011 à voir le jour.



# DONNÉES GÉNÉRALES TERRITOIRE DE LA CIVIS





# ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES CIVIS

D'une manière générale, les communes rattachées à la CIVIS, à savoir Saint-Pierre, Saint-Louis, L'Étang-Salé, Petite-Ile, Les Avirons et Cilaos, cumulent 33 zones d'activités pour une surface totale brute dédiée aux zones d'activités qui s'élève à 409,3 hectares. Si on s'intéresse uniquement à la surface parcellaire (hors espaces publics) des différentes zones d'activités de l'intercommunalité, celle-ci diminue pour atteindre 364,6 hectares. On en déduit alors que les espaces publics au sein des zones d'activités occupent une surface non négligeable qui s'élève à 44,7 hectares, soit 11% 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-Pierre qui arrive en première position avec une surface globale dédiée aux zones d'activités qui s'élève à 255,5 hectares et qui se répartit à travers 11 zones d'activités de production, de transformation et de services aux entreprises, 2 zones commerciales et 5 zones de fait.

Vient ensuite la commune de Saint-Louis avec une surface totale dédiée aux zones d'activités s'élevant à 94,8 hectares et qui se répartit entre 5 zones d'activités de production, de transformation et de services aux entreprises et 1 zone commerciale.

La commune de L'Étang-Salé offre une surface totale dédiée aux zones d'activités qui s'élève à près de 54 hectares et qui se répartit à travers 5 zones d'activités de production, de transformation et de services aux entreprises et 1 zone de fait.

On retrouve ensuite la commune de Petite-Ile qui compte une zone d'activités économiques sur son territoire qui offre ainsi une surface d'un peu plus de 4 hectares.

Enfin, la commune de Cilaos s'est vue doter d'une zone artisanale qui s'étend sur un peu moins d'un hectare, venant ainsi compléter l'offre sur le territoire de la CIVIS.

**23 zones de production pour une surface de 322 hectares**

**6 zones de fait pour une surface de 52,6 hectares**

**3 zones commerciales pour une surfaces de 34,7 hectares**

**3 zones à potentiel touristique**

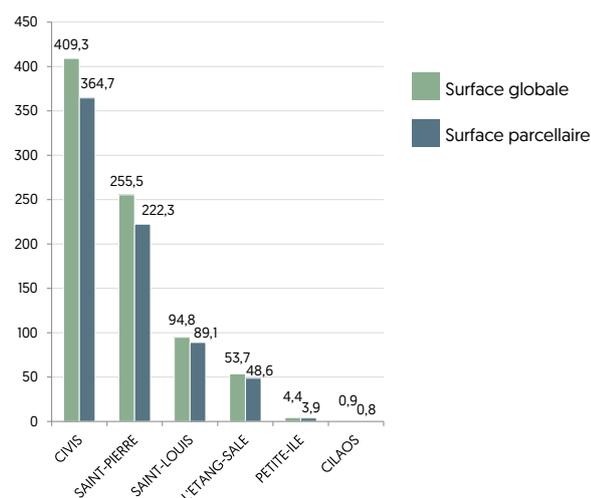


Figure 1 : Surface en hectares des zones d'activités existantes sur le territoire de la CIVIS

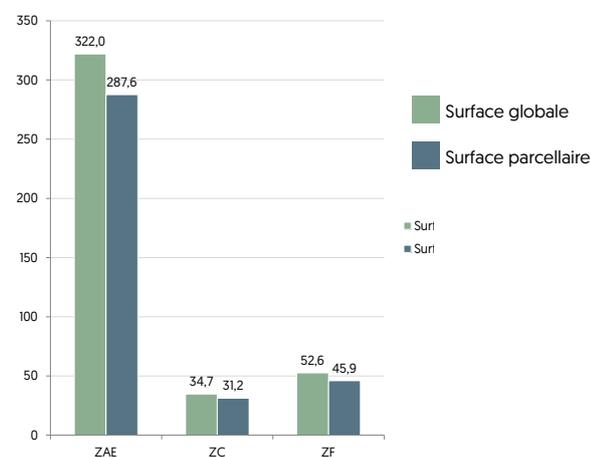


Figure 2 : Répartition de la surface en hectares dédiée aux zones d'activités entre les zones d'activités, les zones commerciales et les zones de fait sur le territoire de la CIVIS



## DONNÉES GÉNÉRALES TERRITOIRE DE LA CIVIS

Sur la période 2004-2016, l'observatoire a enregistré une augmentation des surfaces dédiées aux zones d'activités économiques (hors zones commerciales et zones de fait) qui s'élève à un peu plus de 96,2 hectares sur l'ensemble du territoire de la CIVIS. Si l'on décompose cette augmentation par commune, on note que Saint-Pierre y a contribué le plus, avec plus de 51,6 hectares supplémentaires entre 2004 et 2016. En effet, l'observatoire a recensé 3 nouvelles ZAE sur la commune en 2016 [Pôle logistique de Pierrefonds, ZAC Pierrefonds Aéroport (tranche1), ZAE Cap Austral] qui totalisent 43,8 hectares. Les 7,8 hectares restants s'expliquent d'une part, par l'agrandissement du Parc Technologique Sud [+4,13 ha] et de la ZAE Frédeline [+1,4 ha], ainsi qu'à l'intégration d'une partie de la ZI n°1, non prise en compte jusqu'à présent [+2,05 ha] et d'autre part, par un travail d'affinage effectué sur le périmètre des différentes ZAE [+0,2 ha].

Sur la commune de Saint-Louis, on recense 33,01 hectares supplémentaires dédiés aux ZAE entre 2004 et 2016. Cela s'explique principalement par l'agrandissement du périmètre de la ZI n°3 [+5,7 ha] et de la ZAE du Gol, qui intègre aujourd'hui l'usine sucrière [+27,47 ha]. L'affinage réalisé en 2016 vient toutefois réduire la surface des ZAE de Saint-Louis [-0,16 ha].

L'Etang-Salé a vu quant à elle, la surface dédiée aux ZAE augmenter de 10,6 hectares, principalement dû à une nouvelle zone d'activités récemment créée, le Parc des Sables d'Or [+8,8 ha]. Il est à noter également l'agrandissement de la ZAE Les Sables [+1,6 ha] et le travail d'affinage réalisé en 2016 [+0,2 ha].

Avec la création de la zone artisanale de Rolland Garros, Cilaos, qui ne comptait jusqu'à lors aucune zone d'activités, bénéficie aujourd'hui d'une surface d'un peu moins d'un hectare dédié aux entreprises.

Enfin, la zone d'activités Verger Hémerly située sur la commune de Petite-Ile a vu son périmètre augmenter de +0,1 hectare suite à un affinage au niveau parcellaire.

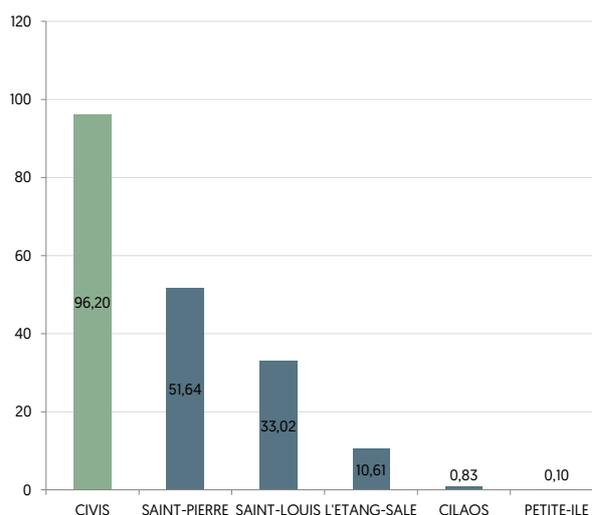


Figure 3 : Surfaces supplémentaires dédiées aux zones d'activités économiques (hors zones commerciales et zones de fait) entre 2004 et 2016

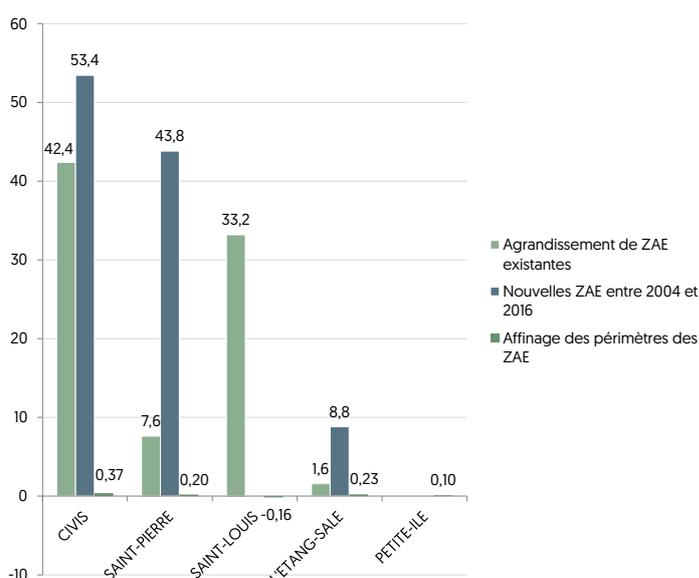


Figure 4 : Nature des surfaces supplémentaires dédiées aux zones d'activités économiques (hors zones commerciales et zones de fait) entre 2004 et 2016



# ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES CIVIS

Lorsqu'on s'intéresse uniquement à la surface parcellaire, c'est-à-dire la surface hors espaces publics, au sein des zones d'activités économiques (hors zones commerciales et zones de fait), on observe tout d'abord une augmentation de la surface entre 2004 et 2016, grâce aux diverses zones d'activités qui se sont créées ou qui ont évolué durant cette période, et qui atteint en 2016, 287,5 hectares.

A travers cette augmentation de la surface parcellaire, on note une surface réellement occupée par des activités économiques qui prédomine, passant de 126 hectares en 2004 à 207 hectares en 2016. On en tire donc la conclusion que plus de 72% de la surface parcellaire des ZAE sur le territoire de la CIVIS est bien occupée 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 augmentation entre 2004 et 2016 passant de 2,1 hectares à 5,8 hectares. Cette surface hors activités représente ainsi un peu plus de 3% 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. Malgré une baisse de cette catégorie entre 2008 et 2011, on note une croissance continue sur la période 2004-2016, passant de 8,5 hectares à 60,9 hectares, notamment dû à la livraison récente de la 1ère tranche de la ZAC Pierrefonds Aéroport et des nombreux projets au sein de la Techsud. Les surfaces importantes classées au sein de cette catégorie témoignent de l'attractivité de plus en plus importante de la région Sud de l'île, particulièrement dynamique ces dernières années.

Autre preuve de ce dynamisme, les parcelles en friche, nues ou occupées par un bâtiment désaffecté ont vu leur nombre et leur surface diminués au cours de la période 2004-2016, passant ainsi de 18,6 hectares à son plus haut niveau à 12,2 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 de 1,11 hectare, soit moins de 1% de la surface parcellaire totale. Ce très faible pourcentage confirme la nécessité d'offrir des espaces d'accueil supplémentaires sur la CIVIS et conforte les différents grands projets de zones d'activités économiques, notamment sur Saint-Pierre avec la ZAC Pierrefonds-Aéroport et l'extension de la ZI n°4.

Les parcelles mobilisables à court et moyen terme correspondent donc à celles aujourd'hui classées en tant que friche, nues ou occupées par un bâtiment désaffecté, et vacantes, représentant en 2016, une surface totale de 13,3 hectares, soit 4,6% de la surface parcellaire totale des ZAE de la CIVIS.

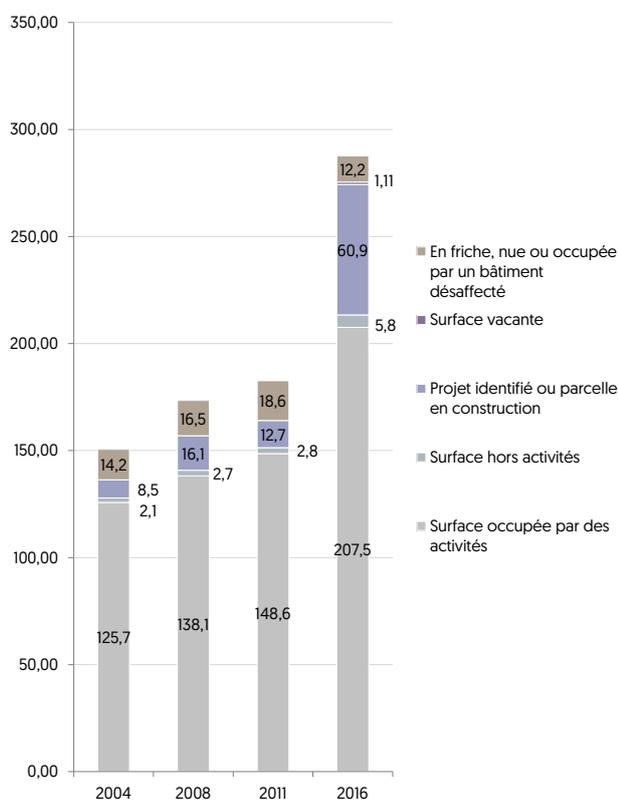


Figure 5 : Evolution et répartition en hectares des surfaces répertoriées dans les zones d'activités économiques entre 2004 et 2016 (hors zones commerciales et zones de fait)



# DONNÉES GÉNÉRALES

## TERRITOIRE DE LA CIVIS

Les surfaces potentiellement mobilisables au sein des zones d'activités économiques (hors zones commerciales et zones de fait) 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 CIVIS, l'addition de ces deux catégories représente une surface de 13,3 hectares, soit 1,11 hectare recensé comme vacant et 12,2 hectares recensés comme en friche, nus, ou occupés par un bâtiment désaffecté.

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 fortement représentées sur les villes de Saint-Pierre, L'Étang-Salé et Saint-Louis.

Concernant les parcelles classées comme vacantes, la commune de Saint-Pierre concentre 0,58 hectare, à travers la ZI n°2, la ZI n°3 et la ZI n°4, la ZAE Maxime Rivière et la ZAE Pépinières. Ces parcelles restent donc éparpillées bien que la ZI n°4 semble disposer d'une plus grande surface vacante. Sur la commune de L'Étang-Salé, seule la ZIE affiche quelques parcelles vacantes, notamment au sein des ateliers en location. Petite-Ile affiche encore quelques parcelles vacantes sur la ZAE Verger Hémery. Concernant la commune de Saint-Louis, on ne distingue aucune parcelle disponible.

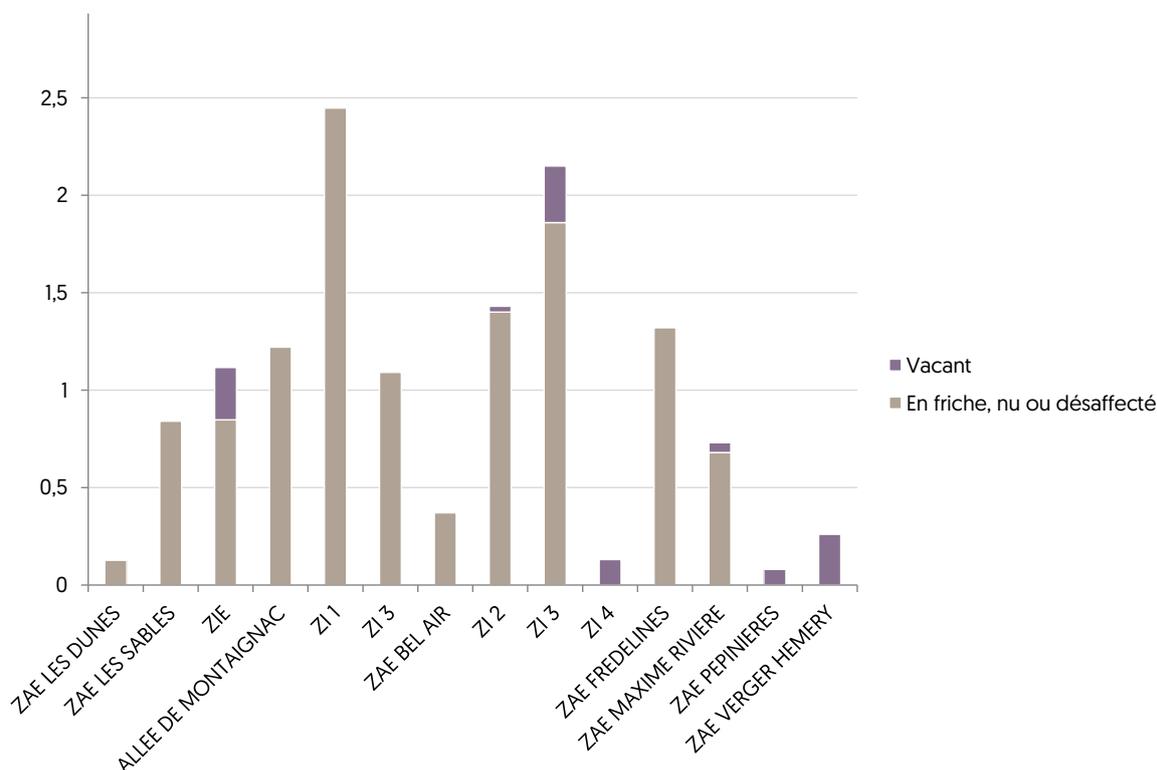


Figure 6 : Répartition des parcelles en friche, nues ou occupées par un bâtiment désaffecté et des parcelles vacantes, par commune et par ZAE sur le territoire de la CIVIS



# ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES CIVIS

La même analyse réalisée précédemment peut être faite concernant les zones commerciales et les zones de fait présentes sur les différentes communes rattachées à la CIVIS. Le recensement de ces zones d'activités a été réalisé pour la première fois en 2016 et l'observatoire n'a donc pas la possibilité d'analyser les tendances 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 [10,08 hectares], ce qui s'explique principalement par les surfaces importantes dédiées aux parkings. La surface réellement occupée par des activités reste toutefois la plus importante avec 20,21 hectares. Celle-ci devrait d'ailleurs augmenter dans les années à venir, puisqu'une part significative [3,59 hectares] des zones commerciales correspond aujourd'hui à des parcelles en cours de construction ou faisant l'objet d'un projet identifié, notamment au sein de la ZC Canabady.

Lorsqu'on observe cette fois-ci la répartition du foncier au sein des zones de fait, celle-ci se rapproche davantage de la répartition au sein des ZAE, avec une forte part de la surface réellement occupée par des activités qui s'élève à 80% de la surface parcellaire. On note toutefois quelques habitations et parkings au sein des zones de fait venant alimenter la surface hors activités. On note également plusieurs parcelles au sein des zones de fait faisant l'objet de projet ou en cours de construction, ainsi qu'une parcelle vacante.

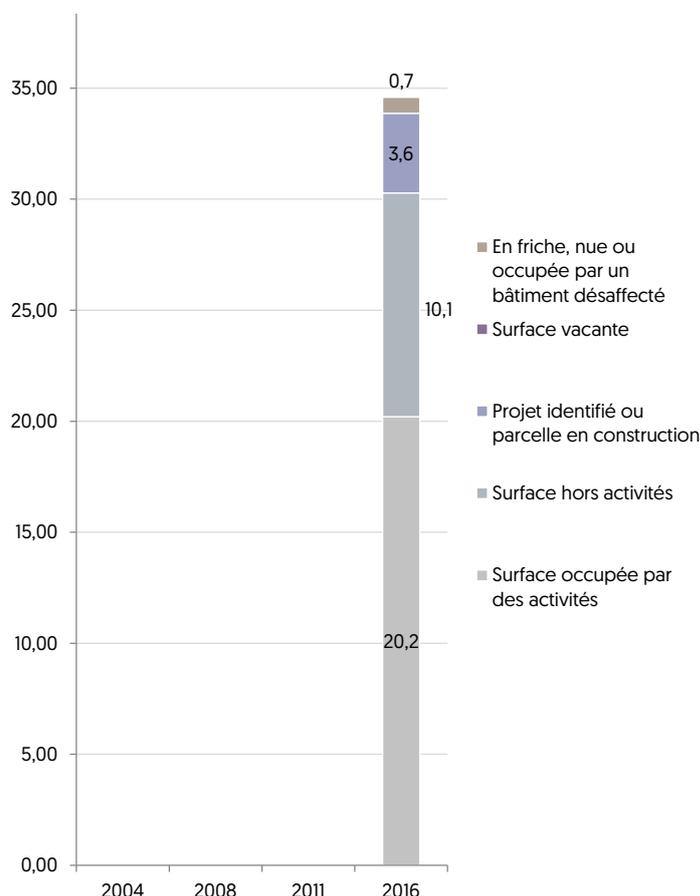


Figure 7 : Evolution et répartition en hectares des surfaces répertoriées dans les zones commerciales de la CIVIS

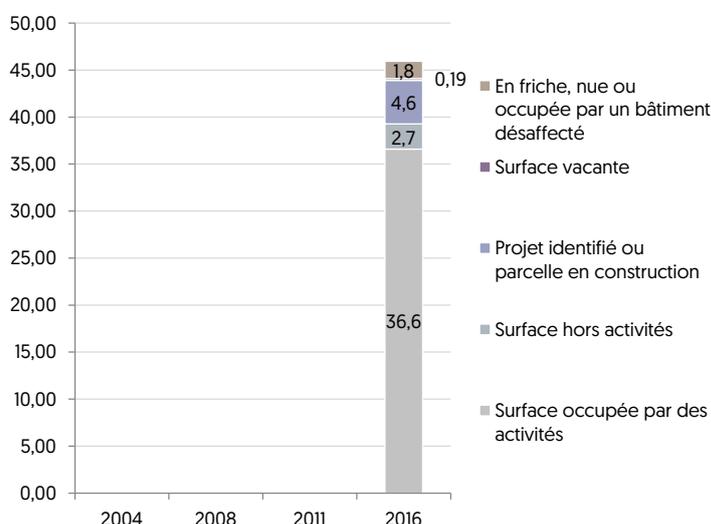


Figure 8 : Evolution et répartition en hectares des surfaces répertoriées dans les zones de fait de la CIVIS



## DONNÉES GÉNÉRALES TERRITOIRE DE LA CIVIS

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

Ainsi, on note tout d'abord la prédominance du secteur «Production» au sein des ZAE de la CIVIS et ce, quel que soit l'année de recensement au cours de la période 2004-2016. Cela s'explique tout d'abord par la forte spécialisation de plusieurs ZAE dans ce secteur d'activités (Saint-Louis, L'Etang-Salé, Saint-Pierre).

Ainsi la catégorie «Production» a su garder sa première place en termes de surface occupée dans les ZAE en connaissant une augmentation croissante entre 2004 et 2016, pour atteindre 94 hectares cette dernière année, soit 37% de la surface totale occupée par des activités. Il est à noter que ce sont notamment les activités de fabrication d'éléments en béton et de fabrication de denrées alimentaires et de boissons qui pèsent le plus lourd au sein de cette catégorie. On observe d'ailleurs un bond particulièrement important entre 2011 et 2016. Cela s'explique par la prise en compte de l'usine sucrière au sein de la ZAE du Gol à Saint-Louis.

En seconde position, la filière «Logistique, transport et commerce de gros» occupe 47 hectares au sein des ZAE de la CIVIS et a connu une progression significative entre 2011 et 2016 à travers notamment les ZAE de L'Etang-Salé et de Saint-Pierre.

La filière «Commerce de détail et services aux particuliers» occupe, quant à elle, 20 hectares de la surface occupée par des activités en 2016 et a connu également une augmentation de son poids sur la période 2004-2016. C'est principalement la ZI n°1 de Saint-Pierre et les ZAE de Saint-Louis qui expliquent cette forte proportion des activités commerciales.

La filière «Automobile» affiche également une nette progression sur la période 2004-2016 et représente la quatrième filière dominante du territoire de la CIVIS avec 17 hectares de la surface occupée par des activités qui lui sont dédiés.

On note toutefois une forte diminution de la filière «BTP» au cours de la période. Cela s'explique principalement par un affinage de la nomenclature d'activités cette dernière année. Cela a ainsi eu pour effet de reclasser les entreprises spécialisées dans la fabrication d'éléments en béton pour la construction au sein de la filière «Production».

Les autres filières d'activités sont ainsi moins importantes en termes de surface occupée. On notera toutefois l'apparition de secteur «Tertiaire qualifié» dès 2008, à travers notamment la création du Parc Technologique Sud. La filière «Autres» a également vu sa surface dédiée augmentée au même titre que la filière «Eau, énergie, déchets».

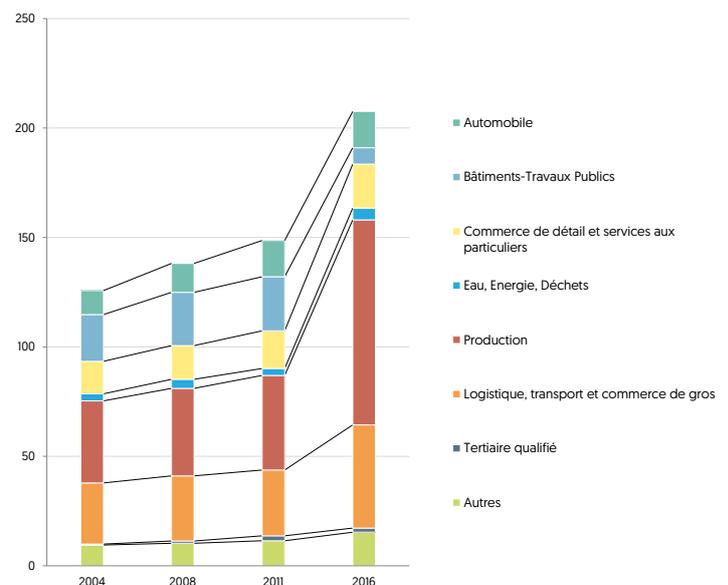


Figure 9 : Evolution de la surface occupée en hectares par chaque filière d'activités dans les zones d'activités économiques entre 2004 et 2016 (hors zones commerciales et zones de fait)



Au vu de l'évolution de la méthode 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 CIVIS 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 et les zones de fait.

Ainsi, lorsqu'on observe le poids de chaque filière d'activités au sein des ZAE (hors zones commerciales et zones de fait), la filière «Production» occupe la plus grande part de la surface totale occupée par des activités économiques avec 45%. La forte présence de cette filière au sein des ZAE de Saint-Pierre, Saint-Louis et de L'Etang-Salé explique en grande partie ces résultats. On note également la forte présence de la filière «Logistique, transport et commerce de gros» [23%]. A elles deux, ces filières d'activités occupent près de 70% de la surface totale occupée par des activités économiques au sein des ZAE du territoire de la CIVIS. Il est à noter que les filières «Commerce de détail et services aux particuliers» et «Automobile» occupent également des surfaces significatives au sein des ZAE avec respectivement 10% et 8%.

Si la même analyse se renouvelle cette fois-ci en intégrant les zones commerciales et les zones de fait, le poids des différentes filières d'activités évolue 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 13%. Toutefois, la part occupée par la «Production» reste la plus significative dû à l'importance de cette filière au sein de la zone de fait de Bois d'Oliviers notamment, permettant ainsi de compenser la prise en compte des zones commerciales et leur forte spécialisation.

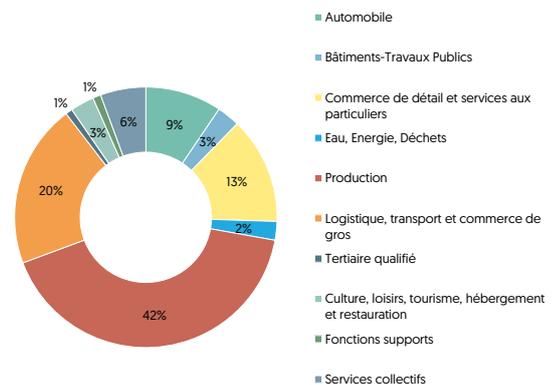


Figure 10 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans les ZAE de la CIVIS en 2016 (hors zones commerciales et zones de fait)

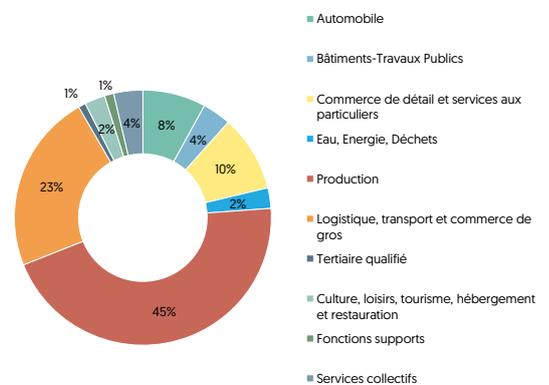


Figure 11 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans les zones d'activités de la CIVIS en 2016 (dont zones commerciales et zones de fait)



## DONNÉES GÉNÉRALES TERRITOIRE DE LA CIVIS

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 CIVIS par commune, tout en distinguant, ici également, les zones d'activités de production, de transformation et de services aux entreprises, et les zones commerciales et zones de fait, par l'intermédiaire de deux graphiques distincts.

Lorsqu'on s'intéresse au premier graphique ne prenant en compte que les ZAE (hors zones commerciales et zones de fait), on observe une certaine spécialisation dans la filière «Production». Cette analyse se vérifie pour plusieurs territoires, que ce soit sur Saint-Pierre, Saint-Louis et L'Étang-Salé. Concernant Petite-Ile, on observe une légère dominance du secteur «Logistique, transport et commerce de gros» bien que d'autres filières occupent des espaces importants. Toutefois, la commune ne comptant qu'une seule zone d'activités, on ne peut pas parler de spécialisation du territoire dans un secteur particulier. Pour les trois autres communes, au-delà du secteur «Production», on note également la forte présence de la filière «Logistique, transport et commerce de gros». Cela est particulièrement vrai pour Saint-Pierre et L'Étang-Salé au sein desquelles ces deux filières se détachent visiblement des autres. Concernant Saint-Louis, les filières «Automobile» et «Commerce de détail et services aux particuliers» occupent également une part importante des ZAE, sans qu'une de ces filières ne se détache sensiblement.

Lorsque l'analyse est reconduite en intégrant cette fois-ci les zones commerciales et les zones de fait [graphique n°13], on s'aperçoit que sur la commune de Saint-Louis, l'intégration de la zone commerciale de Bel-Air, permet à la filière commerciale de s'affirmer comme la seconde filière dominante. Toutefois, tout comme les autres territoires, l'ajout des zones commerciales et zones de fait n'affecte pas la prédominance du secteur «Production». Ainsi, malgré l'ajout de deux zones commerciales, les zones d'activités de Saint-Pierre sont dominées par la filière «Production» d'une manière générale, de même pour la commune de l'Étang-Salé.

La commune de Petite-Ile ne comptant aucune zone commerciale et zone de fait, ce territoire ne connaît aucune évolution suite à leur ajout dans l'analyse.

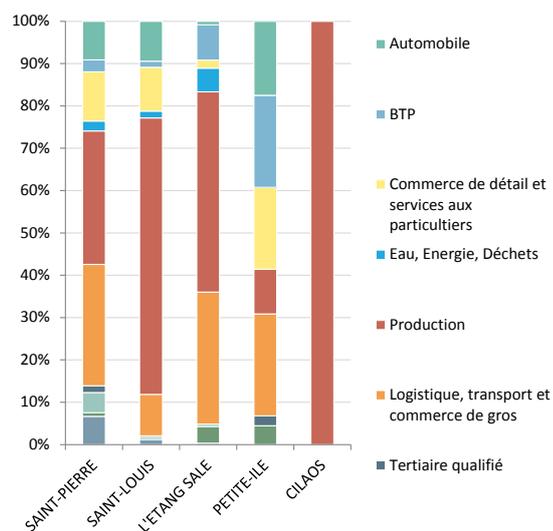


Figure 12 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans les ZAE de chaque commune de la CIVIS en 2016 (hors zones commerciales et zones de fait)

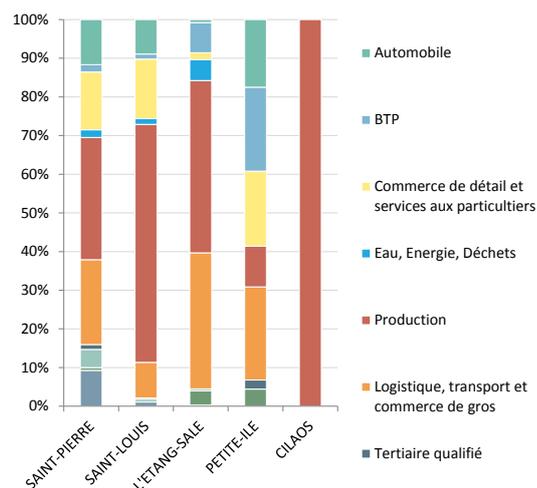
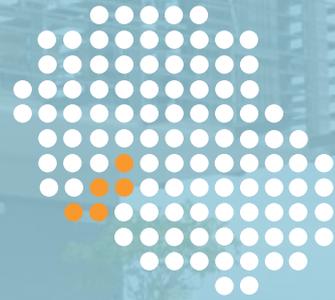


Figure 13 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans les ZAE de chaque commune de la CIVIS en 2016 (dont zones commerciales et zones de fait)

# COMMUNE DE L'ÉTANG-SALÉ





# ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES SUR LA COMMUNE DE L'ÉTANG-SALÉ / CIVIS





# DONNÉES GÉNÉRALES COMMUNE DE L'ÉTANG-SALÉ / CIVIS



## Commune de L'Etang-Salé

L'Etang-Salé bénéficie d'une superficie de 3 870 hectares sur laquelle la commune accueille près de 14 000 habitants. Avec un taux démographique annuel de 0,7%, elle a connu également une croissance positive sur la période 2007- 2012.

En 2013, L'Etang-Salé comptait plus de 1 200 établissements économiques, permettant de générer environ 4 000 emplois sur son territoire. On retrouve ainsi plusieurs zones d'activités formant un véritable quartier économique au sein duquel on observe une spécialisation relativement importante vers le secteur industriel et artisanal.



**3 870** hectares

**53.7** hectares dédiés aux zones économiques



**1 200** établissements économiques  
**7%** des emplois de la CIVIS

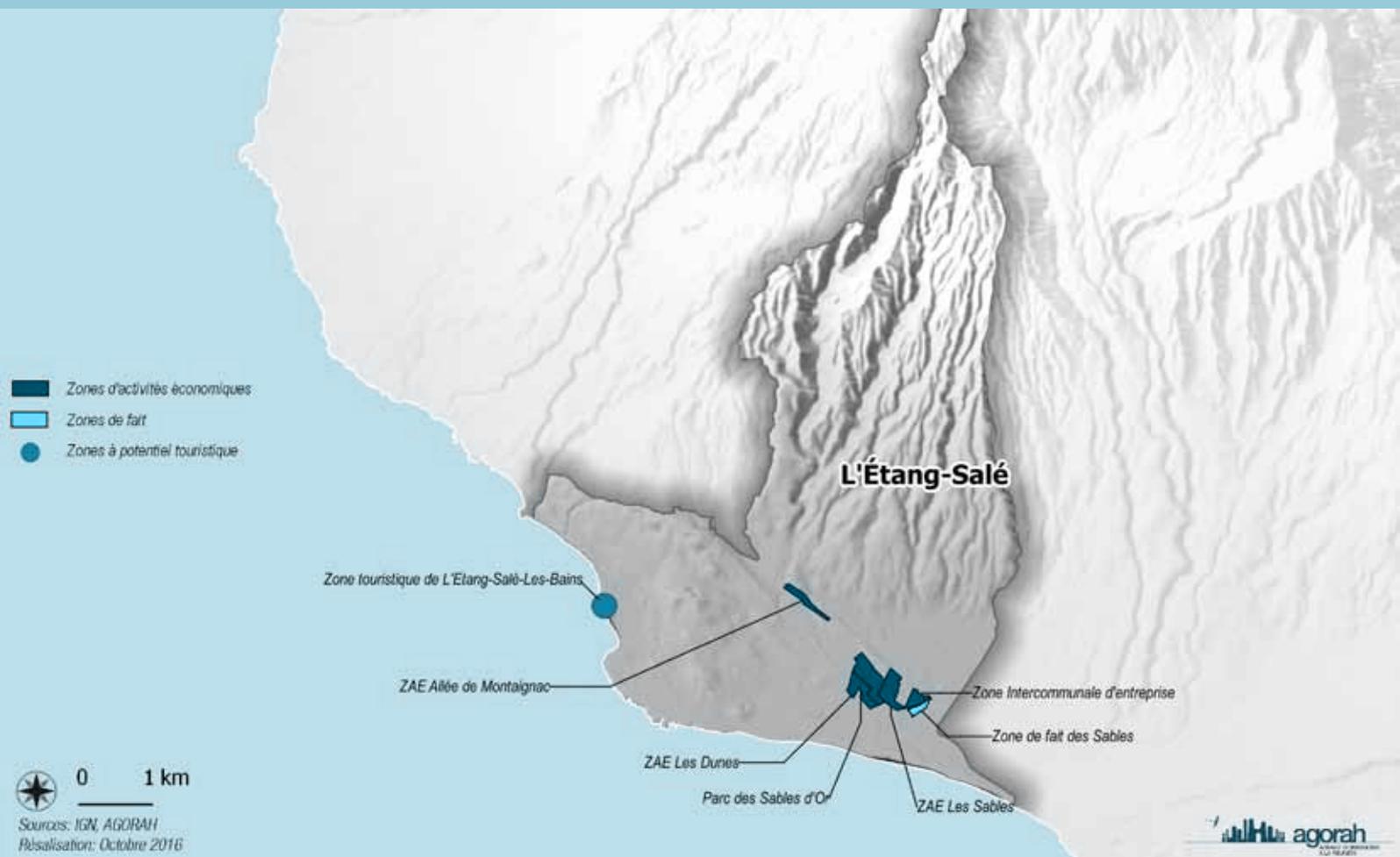


**14 000** habitants

**8%** de la population de la CIVIS  
**+ 0.7%** de croissance démographique



# ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES SUR LA COMMUNE DE L'ÉTANG-SALÉ / CIVIS





# DONNÉES GÉNÉRALES

## COMMUNE DE L'ÉTANG-SALÉ / CIVIS

En 2016, on recense un total de 5 zones d'activités économiques et 1 zone de fait sur la commune de L'Étang-Salé. En termes de localisation, les ZAE de L'Étang-Salé sont fortement concentrées autour de la Route des Sables. Cette position particulière et stratégique, permettant un accès direct aux zones d'activités par la 2x2 voies, a permis le développement d'un véritable quartier économique sur la commune.

Les 6 zones économiques de L'Étang-Salé totalisent une surface globale de 53,65 hectares, soit une surface parcellaire de 48,62 hectares. On peut en déduire que 5 hectares de la surface globale des zones économiques sont donc dédiés aux espaces publics et aux voiries.

Parmi ces zones d'activités, ce sont les ZAE Les Dunes et Les Sables qui bénéficient des plus grandes surfaces dédiées avec respectivement 17 et 12 hectares. Récemment créé, le Parc des Sables d'Or affiche également une surface dédiée relativement importante bien qu'encore peu occupée par des activités économiques.

Enfin, on dénombre 2 zones d'activités de taille plus réduite, dédiées aux activités artisanales, à savoir la ZAE Allée de Montagnac et la Zone Intercommunale d'Entreprises (ZIE). Enfin, la commune compte 1 zone de fait d'une superficie de 3 hectares.

**5 zones de production pour une surface de 50.6 hectares**

**1 zone de fait pour une surface de 3.1 hectares**

**1 zone touristique**

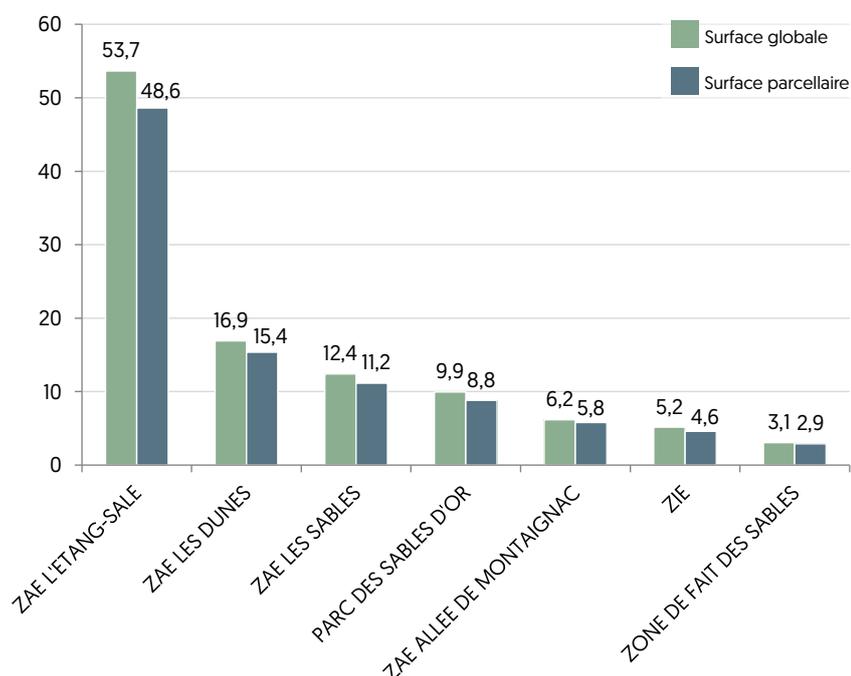


Figure 14 : Surface en hectares des zones d'activités existantes sur la commune de L'Étang-Salé en 2016



## ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES SUR LA COMMUNE DE L'ÉTANG-SALÉ / CIVIS

Lorsqu'on s'intéresse uniquement aux surfaces dédiées aux activités dans les zones d'activités économiques de la commune de L'Étang-Salé, on note qu'en 2004, 25,2 hectares étaient réellement occupés par des activités économiques. 1,10 hectare était classé en tant que surface hors activités, c'est-à-dire occupé par du parking et/ou de l'habitation, tandis qu'un peu plus de 4 hectares faisaient l'objet de projets ou étaient en cours de construction. Enfin 4,22 hectares étaient encore en friche, nus, ou occupés par un bâtiment désaffecté.

A partir de 2008, on note une augmentation de la surface dédiée aux activités économiques [27,3 ha] avec la concrétisation de plusieurs projets. En effet, parallèlement à l'augmentation de la surface occupée, on note une diminution de moitié de la surface correspondant aux parcelles en construction et/ou avec un projet identifié en 2008 [de 4,26 ha en 2004 à 2,14 en 2008]. Il est à noter que la surface en friche, quant à elle, n'a pas connu de réelle évolution.

C'est en 2011, que cette dernière va diminuer fortement et ainsi expliquer majoritairement l'augmentation de la surface occupée par des activités économiques, passant de 27,3 ha en 2008 à 29,2 ha en 2011.

En 2016, avec la livraison du parc d'activités des Sables d'Or notamment, on note une forte augmentation de la surface dédiée aux ZAE. Ce sont ainsi 35,1 hectares qui sont occupés par des activités économiques. Les projets en cours sur la ZAE Les Sables, la ZIE et le parc d'activités des Sables d'Or viennent gonfler la surface en projet ou en cours de construction qui s'élève à 5,6 ha en 2016.

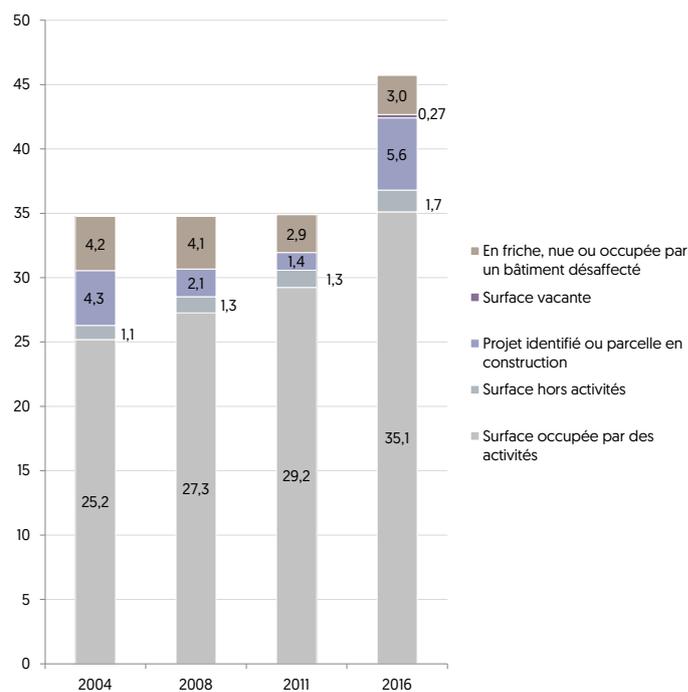


Figure 15 : Evolution et répartition en hectares des surfaces répertoriées dans les zones d'activités économiques entre 2004 et 2016





## ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES SUR LA COMMUNE DE L'ÉTANG-SALÉ / CIVIS

Toujours sur la période 2004-2016, le graphique ci-dessous permet de mettre en évidence l'évolution de la surface occupée par chaque filière d'activités au sein des ZAE de L'Étang-Salé.

Ainsi, on observe en premier lieu deux évolutions en sens contraire pour les filières «BTP» et «Production». En effet, si la première a connu une forte diminution entre 2011 et 2016, la seconde a connu une augmentation équivalente sur la même période. Cela s'explique par un recadrage de la nomenclature d'activités cette dernière année, désormais plus précise. On observe ainsi un basculement des entreprises exerçant des activités liées à la fabrication d'éléments en béton de la filière «BTP» à la filière «Production», plus appropriée.

Ainsi, sur la période 2004 à 2016, ce sont les filières «Logistique, transport et commerce de gros» et «Production» qui occupent les surfaces les plus importantes. Cela s'explique notamment par le besoin d'espaces que suppose ce type d'activités.

On note également une augmentation de la filière «Eau, énergie, déchets» sur la période 2004-2016, notamment par le biais de l'implantation d'entreprises exerçant une activité de collecte et de traitement des déchets. De même, la filière «Autres» a également connu une légère augmentation de la surface dédiée sur la période 2004-2016, notamment via l'implantation d'entreprises de la filière «Fonctions supports» et de petits établissements de restauration.

Les filières «Automobile» et «Commerce de détail et services aux particuliers» restent quant à elles minoritaires.

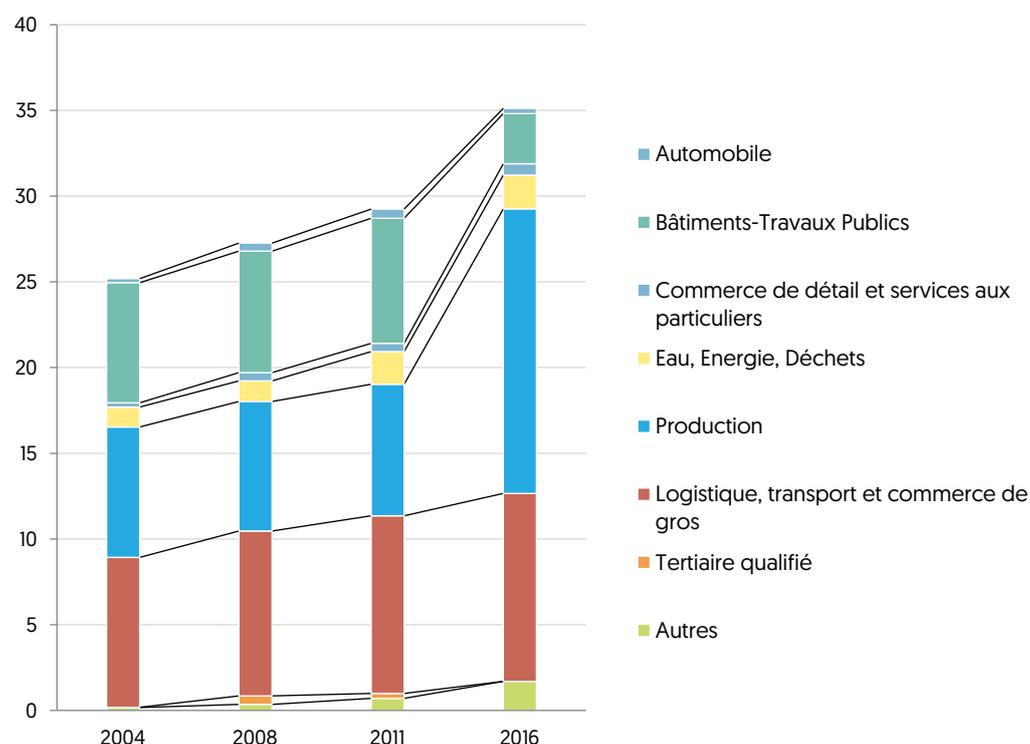


Figure 16 : Evolution de la surface occupée en hectares par chaque filière d'activités dans les zones d'activités économiques entre 2004 et 2016



Au vu de l'évolution de la méthode 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 s'est ensuite intéressée au poids de chaque filière dans l'ensemble des zones d'activités économiques de L'Etang-Salé en 2016. Les deux graphiques ci-contre permettent de porter l'analyse tout d'abord sur les ZAE, puis, sur l'ensemble des zones économiques, dont la zone de fait.

Ainsi et en cohérence avec la vocation industrielle et artisanale des ZAE de la commune, les deux filières dominantes sont la «Production» avec 47% de la surface réellement occupée par des activités qui lui est dédiée et la «Logistique, transport et commerce de gros» avec 31%.

Au-delà de ces filières dominantes, on observe également la présence de la filière «Eau, énergie, déchets» qui occupe 8% de la surface occupée par des activités économiques. La filière «BTP» occupe quant à elle 6% de la surface.

Ainsi, l'intégration de la zone de fait [graphique n°18] modifie légèrement la part attribuée à chaque filière d'activités. En effet, la forte concentration d'activités liées à l'entreposage et au stockage augmente la surface occupée par la filière logistique, transport et commerce de gros.

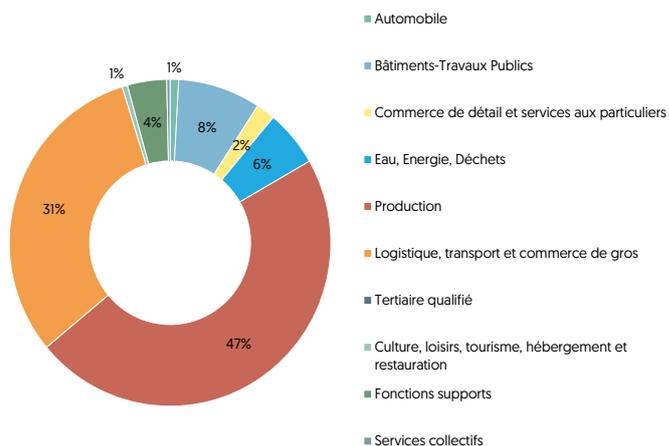


Figure 17 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans les zones d'activités de L'Etang-Salé en 2016 (hors zone de fait)

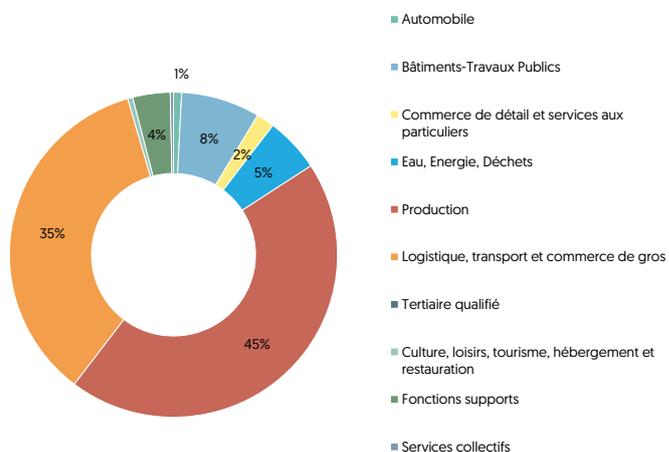


Figure 18 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans les zones d'activités de L'Etang-Salé en 2016 (dont zone de fait)







# ÉTANG-SALÉ

## FICHES PAR ZONE D'ACTIVITÉS

|   |    |
|---|----|
| ZAE Les Sables .....                            | 33 |
| ZAE Allee De Montaignac.....                    | 35 |
| ZAE Les Dunes.....                              | 37 |
| Zone Intercommunale D'entreprises .....         | 39 |
| Parc Des Sables D'or .....                      | 41 |
| Zone De Fait Des Sables.....                    | 43 |
| Zone Touristique De L'etang-Sale-Les-Bains..... | 45 |



# ZAE LES SABLES

La zone d'activités économiques des Sables compte parmi l'une des premières zones d'activités créées sur la commune de L'Etang-Salé, en 1990. Profitant d'une localisation stratégique, en entrée de ville et avec un accès direct à la RN1, elle marque le point de départ du quartier industriel et artisanal de L'Etang-Salé qui s'est développé par la suite, et dont le poids et l'importance dépasse désormais l'échelle communale. Forte de sa localisation et de son attractivité, la ZAE des Sables a bénéficié en 2014 d'un nouveau projet en cours de réalisation avec la future implantation de l'«ActiParc des Sables», venant ainsi agrandir la zone d'un immeuble de plus de 5 000 m<sup>2</sup>. Celui-ci abritera, de manière plus ou moins partagée, des bureaux et des locaux d'activités.



## ZAE LES SABLES

**Gestionnaire :** CIVIS

**Aménageur :** La ville de L'Etang-Salé

**Date de création :** 1990

**Surface globale de la zone d'activités :** 12,41 ha

**Surface dédiée aux activités (hors espaces publics) :** 11,16 ha

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

**Classement au PLU : NAUE :** zone destinée à accueillir des activités économiques,

**UE :** zone uniquement dédiée aux activités économiques

**Vocation au PLU :** Activités économiques mixtes

**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 d'une déchetterie à proximité de la zone

**Présence de service aux entreprises (restauration, crèche, etc...) :** Présence du centre-ville à proximité de la zone

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

**Taux d'occupation:** 92%

**Nombre d'entreprises :** 10

**Densité d'entreprises :** 0,8 entreprise / ha

**Surface concernée par une prescription du PPR :** 4,14 ha

**Surface concernée par une interdiction du PPR :** 3,33 ha

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

**Accessibilité :** A proximité de la 2x2 voies [RN1]

**Transport en commun :** présence d'une ligne de bus traversant la zone  
Accessible par la route des Sables, en suivant l'Avenue Michel Debre



# ANALYSE DE LA ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

La ZAE Les Sables affiche une certaine spécialisation dans la filière «Production», qui se vérifie à la lecture du graphique ci-dessus. En effet, on observe que la surface de la zone d'activités est partagée uniquement entre 3 filières, à savoir : La «Production» qui occupe 70% de la surface parcellaire, le «BTP» avec 17%, et le secteur de l'«Eau, énergie, déchets» avec 13%.

Au sein de cette filière dominante, on note plus précisément la forte représentation des entreprises spécialisées dans la fabrication d'éléments en béton pour la construction.

La zone d'activités a été créée il y a plus d'une vingtaine d'années et bénéficie d'une bonne attractivité. Cela se vérifie à travers le fort taux d'occupation de la surface parcellaire de la zone par des activités économiques, qui s'élève en 2016 à près de 80%. On observe également que 2% de cette surface est occupée par un parking [surface hors activités]. Une parcelle de taille relativement importante reste toutefois en friche au sein de la ZAE Les Sables. Enfin, on note une part significative [13%] de la surface de la zone aujourd'hui identifiée en projet.

Lorsqu'on s'intéresse à l'évolution du poids que représente chaque filière dans la ZAE Les Sables, on remarque une certaine stabilité entre 2004 et 2016.

Toutefois, on observe que la filière «BTP» a vu son poids considérablement diminuer entre 2011 et 2016 au profit de la filière «Production». Cela s'explique principalement par un affinage de la nomenclature d'activités cette dernière année. Cela a ainsi eu pour effet de reclasser les entreprises spécialisées dans la fabrication d'éléments en béton pour la construction au sein de la filière «Production».

On note également une évolution concernant les parcelles qui ont fait l'objet d'un projet identifié. En effet, on note une forte baisse du poids de ces dernières en 2011 suite à la concrétisation des projets identifiés en 2004.

De même, les parcelles en friche, nues, ou occupées par un bâtiment désaffecté ont vu leur poids augmenter en 2011 pour de nouveau diminuer en 2016, sans toutefois retrouver le même niveau qu'en 2004 et 2008.

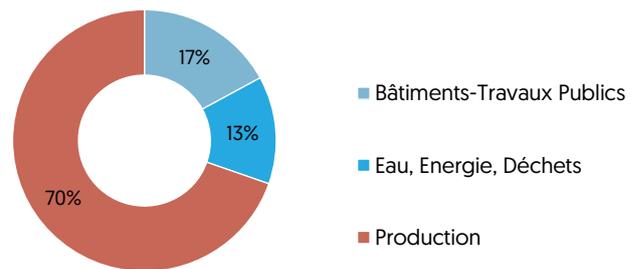


Figure 19 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans la zone d'activités en 2016

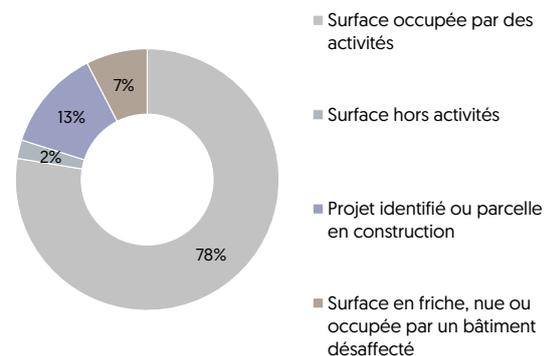


Figure 20 : Répartition du foncier dans la zone d'activités en 2016

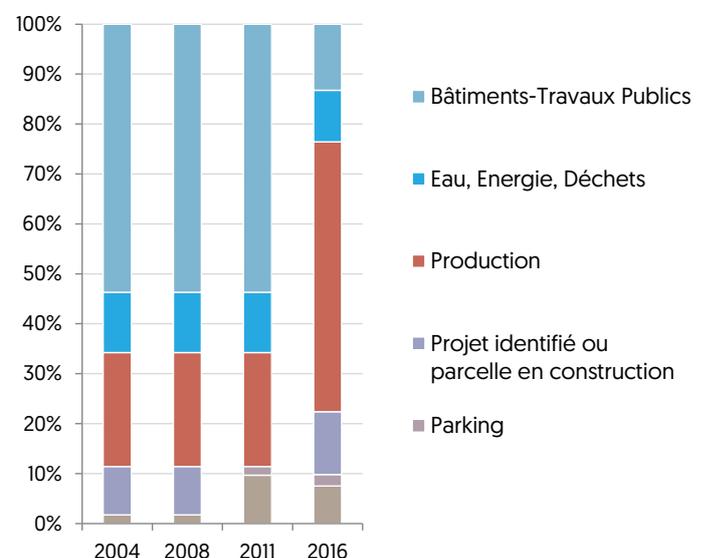


Figure 21 : Evolution de la part des surfaces occupées par chaque filière d'activités de 2004 à 2016

# ZAE ALLEE DE MONTAIGNAC

Première zone d'activités de la commune de L'Etang-Salé, la ZAE Allée de Montaignac se présente tout en longueur et offre des parcelles de taille réduite visant avant tout des petites entreprises artisanales. On observe toutefois quelques parcelles de taille plus importante permettant l'implantation d'activités demandeuse d'espace. Située à proximité directe du centre-ville de la commune, la zone artisanale profite d'une localisation intéressante. Bien que créée il y a plus de 25 ans, de nouveaux projets se dessinent comme en témoigne un bâtiment livré récemment permettant d'accueillir de nouvelles entreprises.



## ZAE ALLEE DE MONTAIGNAC

**Gestionnaire / Aménageur :** La Ville de L'Etang-Salé  
**Date de création :** 1989  
**Surface globale de la zone d'activités :** 6,17 ha  
**Surface dédiée aux activités (hors espaces publics) :** 5,78 ha

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

**Classement au PLU : UE :** Zone uniquement dédiée aux activités économiques

**Vocation au PLU :** Activités Artisanales

**Activités dominantes :** BTP

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

Présence d'une déchetterie sur le site

**Equipements et services :** Présence de services de restauration au sein de la zone

**Taux d'occupation :** 79%

**Statut d'occupation :** Propriétaire

**Nombre d'entreprises :** 21

**Densité d'entreprises :** 3,4 entreprises / ha

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

**Surface concernée par une prescription du PPR :** 0,06 ha

**Surface concernée par une interdiction du PPR :** 0,04 ha

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

**Accessibilité :** A proximité de la Départementale D11

**Transport en commun :** présence d'une ligne de bus à proximité de la zone  
 Accessible par l'allée de Montaignac (à partir de la D11 ou la Route des Sables)



# ANALYSE DE LA ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

La zone artisanale de l'Allée de Montaignac accueille des entreprises de secteurs d'activités diversifiés, comme en témoigne le graphique ci-contre. Toutefois 3 filières d'activités ressortent de l'analyse, à savoir : le «BTP» qui occupe 31% de la surface parcellaire de la zone via quelques parcelles de taille importante, la «Production» avec 18% qui compte de nombreuses petites parcelles occupées par des entreprises artisanales, et le «Commerce de détail et services aux particuliers» avec 16%. Suite à l'installation de la déchetterie sur la zone, on observe également que le secteur «Eau, énergie, déchets» occupe une part significative [14%].

Créée il y a plus de 25 ans, la surface parcellaire de la zone artisanale est occupée majoritairement par des activités économiques. La part de cette surface occupée par des entreprises s'élève ainsi à 56%. Toutefois on note une part relativement importante [23%] classée comme surface hors activités. En effet, on observe de nombreuses habitations au sein de la zone, notamment sur sa partie Ouest. Enfin, les 21% restant correspondent à des parcelles aujourd'hui en friche, nues, ou occupées par un bâtiment désaffecté.

L'analyse de l'évolution des filières d'activités entre 2004 et 2016, montre une part des parcelles en friche, nues ou occupées par un bâtiment désaffecté qui est restée significative sur la période, avec tout de même une baisse sur les deux dernières années.

On note également une baisse relativement forte du secteur du BTP entre 2011 et 2016 au profit notamment de la filière «Eau, énergie, déchets», notamment dû à l'implantation de la déchetterie dans la zone. On peut également observer la disparition du secteur «Tertiaire qualifié» en 2016, au profit de la «Production».

Le poids de l'habitat reste stable et relativement important sur la période 2004-2016.

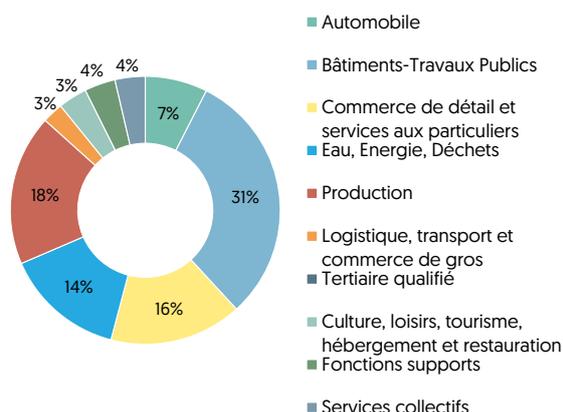


Figure 22 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans la zone d'activités en 2016

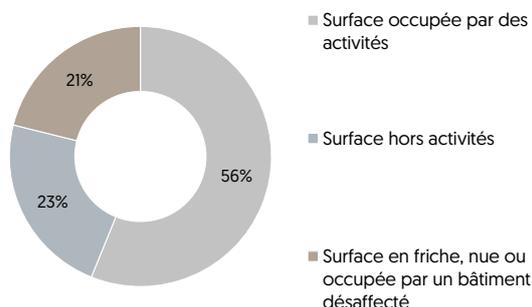


Figure 23 : Répartition du foncier dans la zone d'activités en 2016

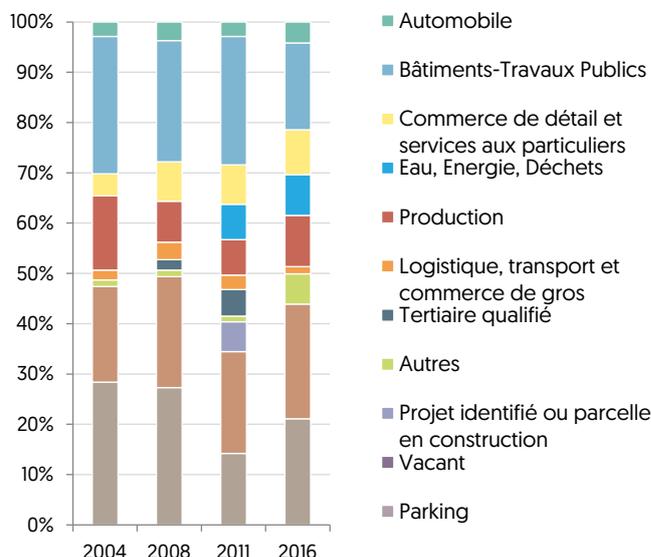


Figure 24 : Evolution de la part des surfaces occupées par chaque filière d'activités de 2004 à 2016

# ZAE LES DUNES

Formant avec la ZAE Les Sables et la ZIE, le cœur du quartier économique de la commune de L'Etang-Salé, la zone d'activités Les Dunes a été créée en 2001. D'une superficie importante, elle se situe à proximité directe de la ZAE Les Sables si bien que la limite entre les 2 ZAE est difficilement visible in situ. Toutefois, la ZAE Les Dunes se distingue par sa composition avec notamment des parcelles de grande taille qui ont permis l'implantation d'entreprises de logistique, de transport et de commerce de gros. Sa localisation stratégique lui permet de bénéficier d'une bonne desserte qui a su être conjuguée à une signalétique satisfaisante.



## ZAE LES DUNES

### Gestionnaire / Aménageur :

Société Foncière de la Plaine

Date de création : 2001

Surface globale de la zone

d'activités : 16,9 ha

Surface dédiée aux activités (hors espaces publics) : 15,4 ha

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

**Classement au PLU :** NAUE (zone uniquement dédiée aux activités économiques)

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

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

**Taux d'occupation :** 99%

**Nombre d'entreprises :** 29

**Densité d'entreprises :** 1,72 entreprise / ha

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

**Surface concernée par une prescription du PPR :** 7,64 ha

**Surface concernée par une interdiction du PPR :** 7,66 ha

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

**Accessibilité :** A proximité de la 2x2 voies [RN1]

**Transport en commun :** présence d'une ligne de bus aux abords de la zone  
Accessible par la route des Sables, en suivant l'Avenue Michel Debre



# ANALYSE DE LA ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

Bien qu'on note un certain nombre de filières d'activités différentes, au vu des parts qu'elles occupent, on peut identifier deux filières dominantes au sein de la ZAE Les Dunes, à savoir : la «Logistique, transport et commerce de gros» qui occupe plus de 70% de la surface occupée par des activités économiques. En effet, les parcelles de taille importante proposées sur la zone sont propices à l'installation de ce type d'activités. La «Production» constitue la seconde filière dominante avec 24% de la surface.

Lorsqu'on s'intéresse à la surface parcellaire de la ZAE Les Dunes, on remarque que celle-ci est réellement occupée par des activités économiques à hauteur de 99%. Ainsi, seule 1% de la surface dédiée aux activités économiques est aujourd'hui en friche, nue ou occupé par un bâtiment désaffecté. Cela confirme l'attractivité de la zone d'activités économiques Les Dunes. Le fort taux d'occupation observé met également en évidence une certaine saturation de la zone d'activités. En ce sens, la livraison récente du Parc des Sables d'Or à proximité, permettra de répondre à la demande des entreprises.

En cohérence avec les résultats présentés précédemment, on note la surface particulièrement importante qu'occupe la filière «Logistique, transport et commerce de gros», et ce sur l'ensemble de la période observée. On remarque une augmentation de la surface dédiée à cette filière entre 2011 et 2016, profitant de la baisse significative des activités commerciales sur la même période. Les activités de commerce de détail sont aujourd'hui minoritaires sur la zone.

On observe également que les surfaces en projet ou en construction en 2004, ont rapidement permis l'implantation de nouvelles entreprises dès 2008. De même, les quelques parcelles restées nues en 2008 ont finalement trouvé acquéreur dès 2011.

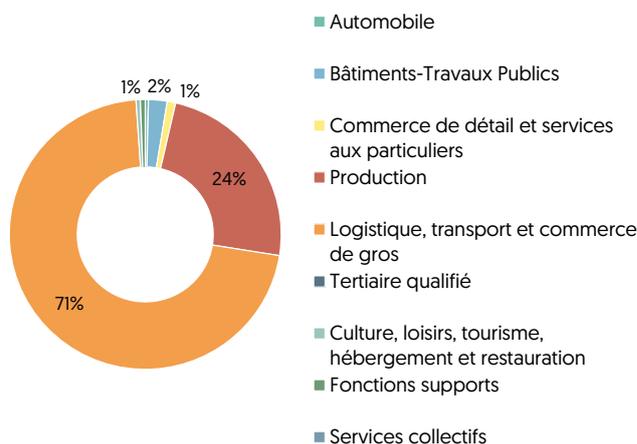


Figure 25 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans la zone d'activités en 2016

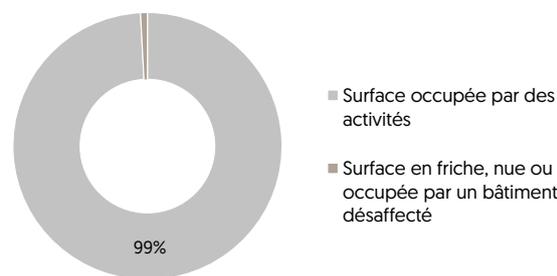


Figure 26 : Répartition du foncier dédié aux activités dans la zone d'activités en 2016

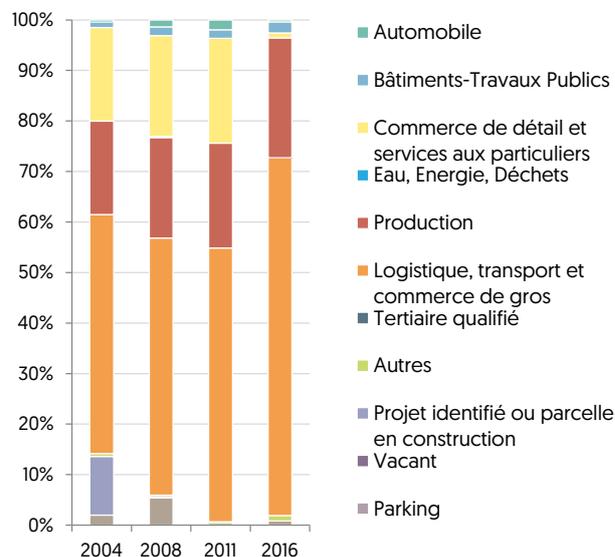


Figure 27 : Evolution de la part des surfaces occupées par chaque filière d'activités de 2004 à 2016

# ZONE INTERCOMMUNALE D'ENTREPRISES

La Zone Intercommunale d'Entreprises (ZIE) se situe au sein du quartier économique de la commune de L'Etang-Salé. Livrée en 2001, la zone accueille une pépinière d'entreprises constituée de nombreux ateliers à la disposition des entreprises. Tout comme les différentes zones d'activités présentes sur le quartier économique du territoire, la ZIE bénéficie d'une bonne accessibilité grâce à sa localisation à proximité directe de la Route Nationale 1 (2x2 voies).



## ZONE INTERCOMMUNALE D'ENTREPRISES

**Gestionnaire / Aménageur :**  
SODEGIS

**Date de création :** 2001

**Surface globale de la zone d'activités :** 5,16 ha

**Surface dédiée aux activités (hors espaces publics) :** 4,5 ha

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

**Classement au PLU : NAUE :** zone uniquement dédiée aux activités économiques

**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'une déchetterie à proximité et d'un service de collecte des déchets sur site

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

Présence de restaurants, de commerces et services marchands à proximité

**Taux d'occupation :** 75%

**Nombre d'entreprises :** 13

**Densité d'entreprises :** 2,5 entreprises/ ha

**Prix de vente et/ou de location :** Ateliers-relais : 3,05 €/m<sup>2</sup>

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

**Surface concernée par une prescription du PPR :** 0,4 ha

**Surface concernée par une interdiction du PPR :** 0,4 ha

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

**Accessibilité :** A proximité de la 2x2 voies [RN1]

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

Accessible par la route des Sables



# ANALYSE DE LA ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

La ZIE accueille quatre filières d'activités : la «Production» qui occupe près de la moitié [46%] de la surface occupée par des activités économiques, les «Fonctions supports» avec 39%, qui se concentrent principalement au sein de la Pépinière d'entreprises. Ces deux filières d'activités, au vu de la surface qu'elles occupent, constituent les filières d'activités dominantes au sein de la ZIE. On retrouve ensuite la filière «Eau, Energie, Déchets» avec 11% de la surface occupée par des activités et enfin la filière «Bâtiments-Travaux Publics» [4%].

Lorsque l'analyse se penche sur l'occupation de la surface parcellaire, on observe que la zone est réellement occupée par des activités économiques à hauteur de 66%. On note également une part significative [7%] de cette surface aujourd'hui en cours de construction ou en projet. Certaines parcelles sont également disponibles pour l'implantation d'entreprises et représentent 6% de la surface parcellaire de la ZIE. De plus, la présence d'un parking dans la zone d'activités explique les 3% alloués à la surface dite hors activités. Enfin, une part importante [18%] des parcelles de la zone sont aujourd'hui encore en friche, nues ou occupées par un bâtiment désaffecté.

A travers l'analyse de l'évolution des filières d'activités sur la période 2004-2016, on peut observer le développement de la ZIE. En effet, en 2004, soit 3 ans après sa création, un nombre important des parcelles de la zone étaient encore nues, ou en cours de construction. La filière «Production» était déjà bien présente et on notait également la présence de la filière «BTP».

Au fur et à mesure du développement de la zone d'activités, on observe que les parcelles nues et en projet accueillent des entreprises et viennent ainsi alimenter les différentes filières d'activités. On note notamment que la filière «Production» reste dominante quelle que soit l'année de référence sur la période 2004-2016. La filière «Eau, énergie, déchets» fait également son apparition dès 2011. De même, la filière «Autres» avec notamment les «Fonctions Supports» occupe une place importante au sein de la ZIE en 2016 suite à son développement à partir de 2008.

Ainsi, en 2016, les parcelles nues et en projet sont à leur plus bas niveau depuis 2004, au profit de l'installation d'entreprises des secteurs de la «Production», des «Fonctions supports» et de l'«Eau, énergie, déchets».

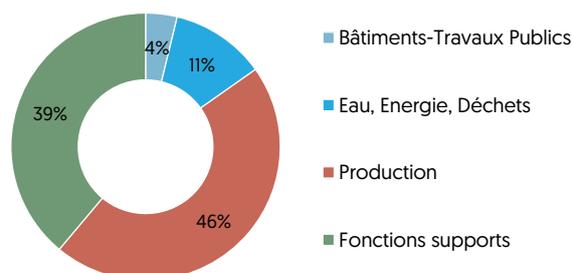


Figure 28 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans la zone d'activités en 2016

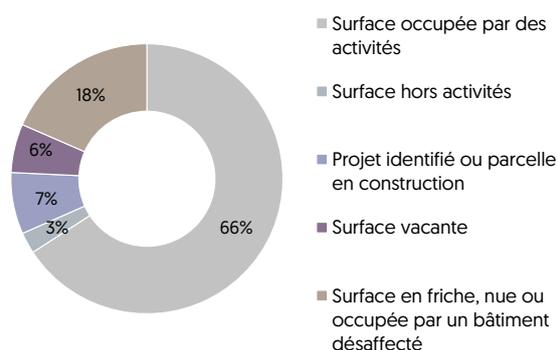


Figure 29 : Répartition du foncier dans la zone d'activités en 2016

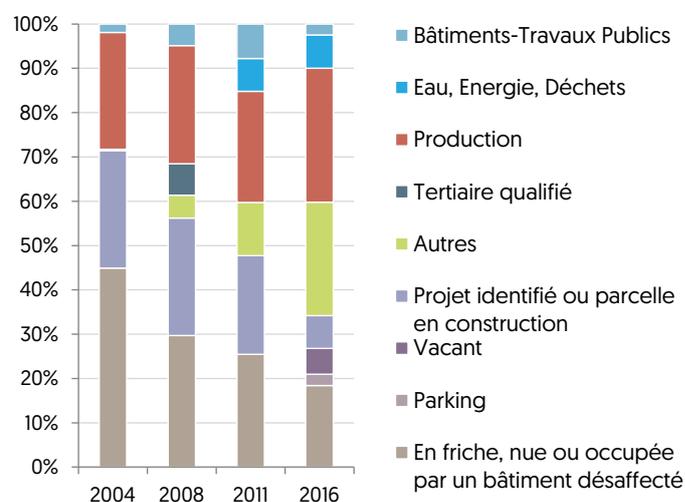
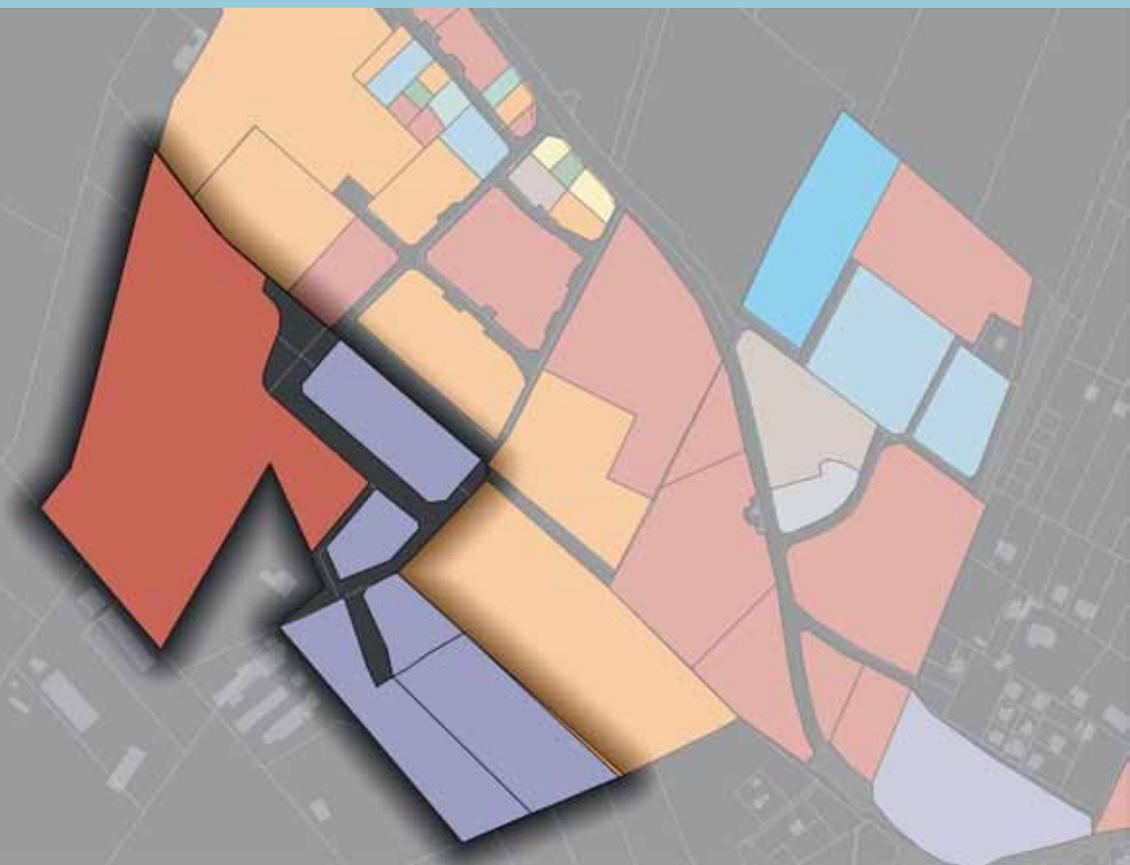


Figure 30 : Evolution de la part des surfaces occupées par chaque filière d'activités de 2004 à 2016

# PARC DES SABLES D'OR

Créé récemment, le Parc des Sables d'Or vient consolider et agrandir le quartier économique de la commune de L'Etang-Salé. Accolée aux ZAE Les Sables et Les Dunes, cette nouvelle zone d'activités économiques offre de nouvelles surfaces pour l'implantation des entreprises. Actuellement, le parc d'activités accueille uniquement le nouveau complexe avicole livré fin 2014. Celui-ci occupe d'ailleurs un peu plus de la moitié de la surface parcellaire totale de la zone d'activités. De nombreuses parcelles sont actuellement en construction et devraient accueillir de nouvelles entreprises prochainement.



0 50 m

Sources: AGORAH | IGN Réalisation: Novembre 2016

## PARC DES SABLES D'OR

**Gestionnaire / Aménageur :**  
SEMADER

**Date de création :** 2012

**Surface globale de la zone d'activités :** 9,94 ha

**Surface dédiée aux activités (hors espaces publics) :** 8,80 ha

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

**Classement au PLU : NAUE :** zone uniquement dédiée aux activités économiques

**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'une déchetterie à proximité [Allée de Montaignac] et d'un service de collecte

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

**Nombre d'entreprises :** 1

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

**Surface concernée par une prescription du PPR :** 4,67 ha

**Surface concernée par une interdiction du PPR :** 0,18 ha

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

**Accessibilité :** A proximité de la 2x2 voies [RN1]

**Transport en commun :** présence d'une ligne de bus en amont de la zone  
Accessible par la route des Sables



# ANALYSE DE LA ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

Livré récemment, le parc d'activités des Sables d'Or n'accueille, pour l'instant, que le complexe avicole. Toutefois, il est à noter que le complexe accapare à lui seul, une surface importante de la zone d'activités, si bien que plus de la moitié de la surface parcellaire est d'ores et déjà dédiée à la «Production».

Lorsque l'analyse se penche sur l'occupation de la surface parcellaire, c'est-à-dire hors espaces publics, on observe que la zone est réellement occupée par des activités économiques à hauteur de 56%. Ce pourcentage correspond donc à l'implantation du complexe avicole. 44% de la surface parcellaire du parc d'activités est en projet ou en cours de construction. Au fur et à mesure du développement de la zone ce pourcentage devrait ainsi diminuer en faveur de la surface occupée par des activités.

L'année 2016 marque ainsi la première année de recensement du Parc d'Activités des Sables d'Or. Elle servira ainsi d'année de référence afin de suivre l'évolution de la zone dans les prochaines années.

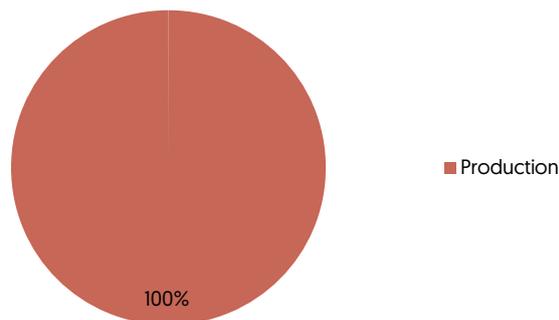


Figure 31 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans la zone d'activités en 2016

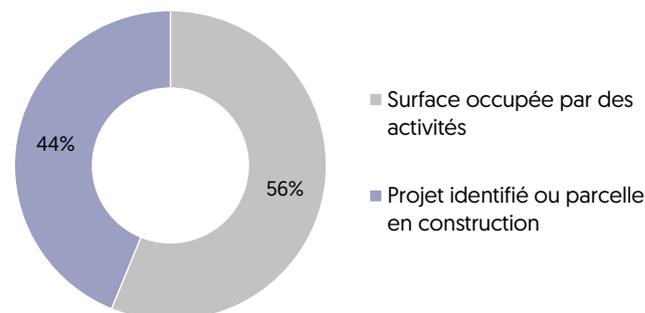


Figure 32 : Répartition du foncier dans la zone d'activités en 2016

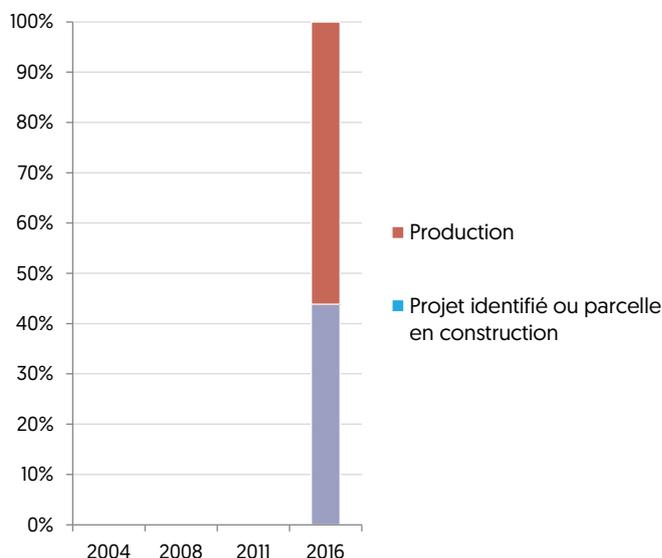


Figure 33 : Evolution de la part des surfaces occupées par chaque filière d'activités de 2004 à 2016

# ZONE DE FAIT DES SABLES

Située en contrebas de la route des Sables, la zone de fait des Sables se positionne à l'entrée du quartier économique de L'Etang-Salé. Elle se présente ainsi comme une véritable extension des zones d'activités déjà existantes qui se regroupent au sein de ce quartier. La zone de fait, bien que bénéficiant d'une taille relativement importante, reste toutefois dominée par une fonction de stockage et d'entreposage.



## ZONE DE FAIT DES SABLES

**Gestionnaire / Aménageur :** NC

**Date de création :** NC

**Surface globale de la zone :** 3,07 ha

**Surface dédiée aux activités (hors espaces publics) :** 2,9 ha

**Type de centralité urbaine du SAR :** Ville-Relais / hors ZPU

**Classement au PLU : NA:** Ce sont les zones naturelles destinées à une urbanisation future, l'ouverture de ces zones à l'urbanisation ne pourra s'effectuer qu'après modification du POS ou par une procédure de ZAC. Au lieux-dits «Les Sables» la zone est à vocation de zone d'activités. **NC :** Il s'agit d'une zone naturelle réservée aux activités agricoles.

**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 de déchets sur site

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

Peu de services aux entreprises

**Nombre d'entreprises :** 8

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

**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 :** A proximité de la 2x2 voies [RN1]

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

Accessible par la route des Sables



# ANALYSE DE LA ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

La zone de fait des Sables est composée de parcelles de taille relativement grande. Les activités présentes au sein de la zone de fait sont ainsi orientées vers la «Logistique, transport et commerce de gros», la «Production», mais également l'«Eau, énergie et déchets». On remarque que la logistique est particulièrement présente avec notamment une fonction d'entreposage et de stockage de matériels, particulièrement importante.

Lorsque l'analyse se penche sur l'occupation de la surface parcellaire, c'est-à-dire hors espaces publics, on observe que la zone est réellement occupée par des activités économiques à hauteur de 82%. 18% de la surface parcellaire de la zone de fait est encore en friche.

L'année 2016 marque ainsi la première année de recensement de la zone de fait des Sables. Elle servira ainsi d'année de référence afin de suivre l'évolution de la zone dans les prochaines années.

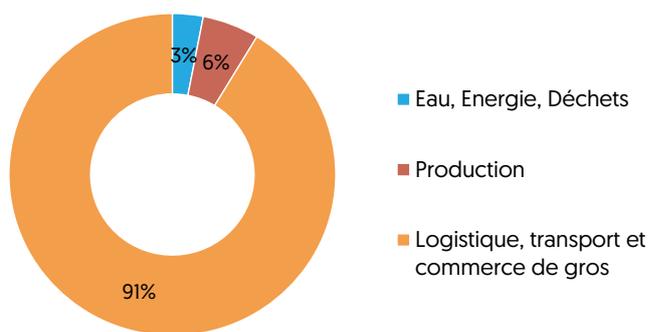


Figure 34 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans la zone d'activités en 2016

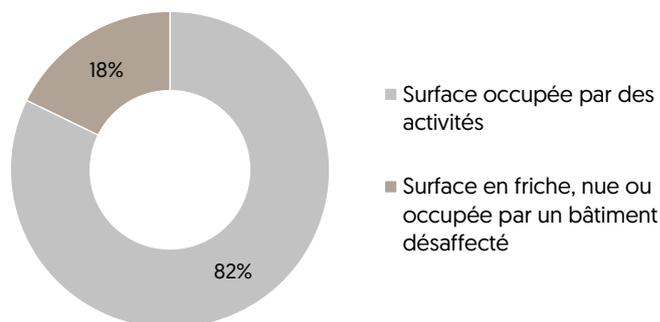


Figure 35 : Répartition du foncier dans la zone d'activités en 2016

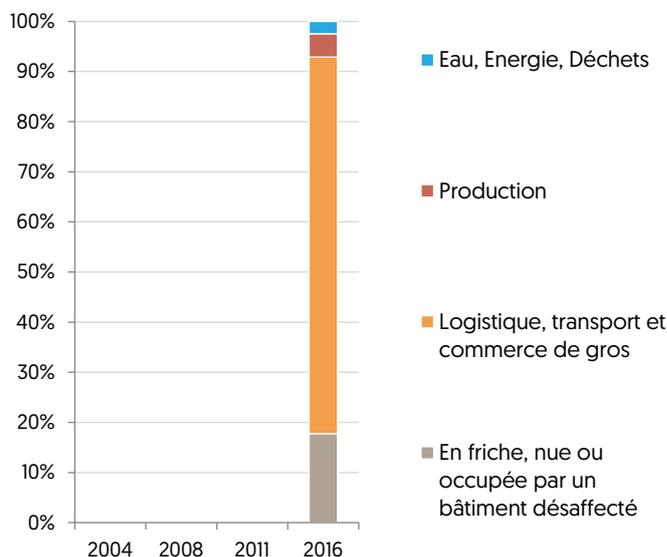
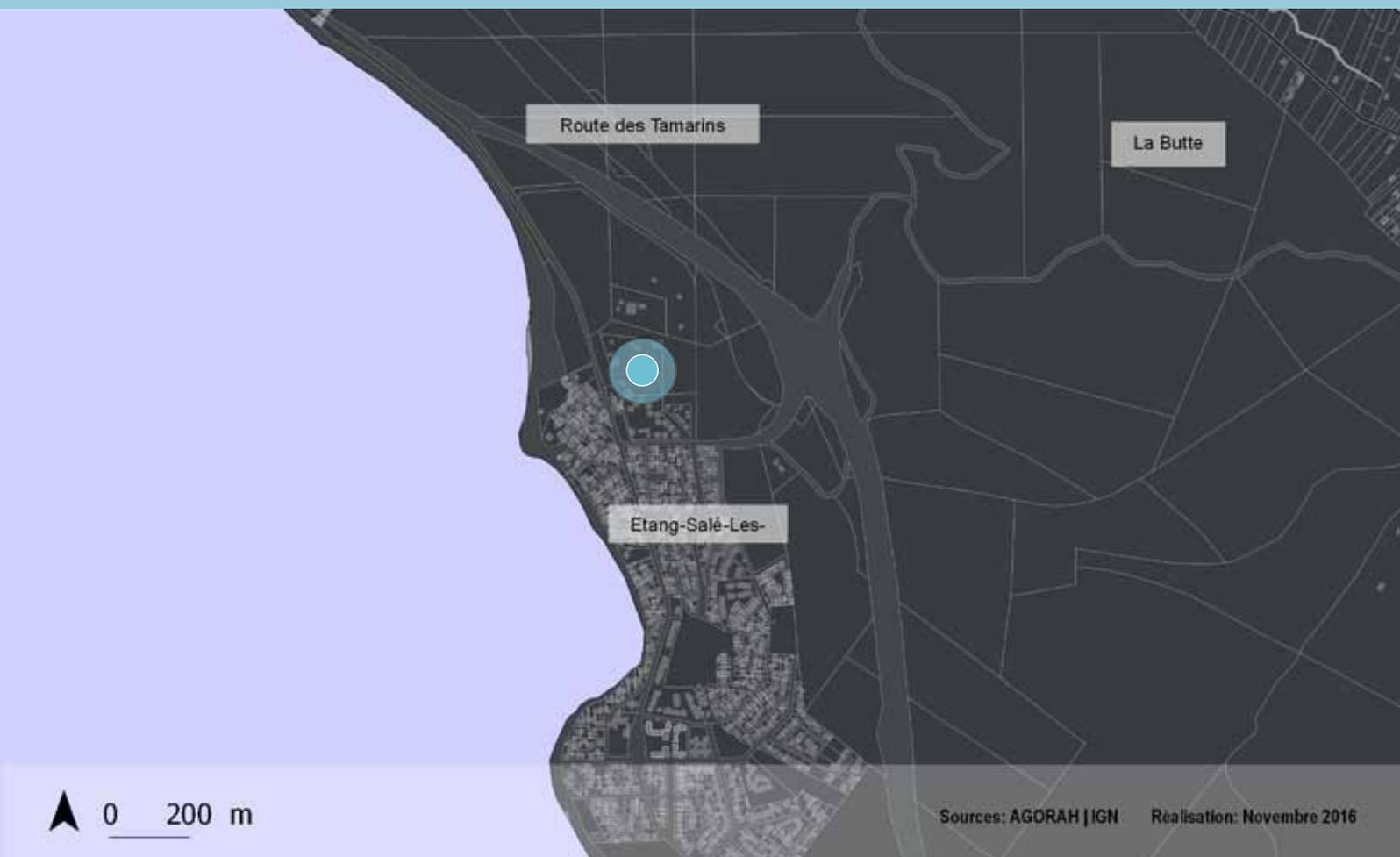


Figure 36 : Evolution de la part des surfaces occupées par chaque filière d'activités de 2004 à 2016

# ZONE TOURISTIQUE DE L'ETANG-SALE-LES-BAINS

Localisée sur la partie littorale de la commune de L'Etang-Salé, la zone touristique est à proximité immédiate de la plage. Elle accueille ainsi, sur une superficie relativement importante, des entreprises du secteur de l'hôtellerie, du loisir et de la restauration. Elle connaît une attractivité forte, dû notamment à l'implantation d'un parc aquatique. Une parcelle de la zone touristique reste encore potentiellement mobilisable puisqu'elle reste actuellement nue.



## ZONE TOURISTIQUE DE L'ETANG-SALE-LES-BAINS

**Gestionnaire / Aménageur :** Ville de L'Etang-Salé et CIVIS

**Date de création :** NC

**Surface globale de la zone touristique :** 6,85 ha

**Surface dédiée aux activités (hors espaces publics) :** 6,85 ha

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

**Classement au PLU : NAUt :** secteur destiné à accueillir des activités touristiques

**Vocation au PLU :** Activités touristiques

**Activités dominantes :** Hébergement et restauration

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

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

Présence de restaurants, de commerces et de services marchands sur site et à proximité

**Nombre d'entreprises :** 6

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

**Surface concernée par une prescription du PPR :** 0,06 ha

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

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

**Accessibilité :** A proximité de la 2x2 voies [RN1]

**Transport en commun :** Présence de plusieurs lignes de bus qui traversent la zone  
Accessible par l'Avenue de l'Océan

# COMMUNE DE SAINT-LOUIS





# ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES SUR LA COMMUNE DE SAINT-LOUIS / CIVIS





# DONNÉES GÉNÉRALES

## COMMUNE DE SAINT-LOUIS / CIVIS



### Commune de Saint-Louis

Saint-Louis regroupe 30% de la population de la CIVIS. La commune s'étend sur une superficie de 9 890 hectares entre les communes de Saint-Pierre et L'Etang-Salé et accueille un peu plus de 52 000 habitants.

En matière de dynamisme économique, elle bénéficie de l'implantation de l'usine sucrière du Gol sur son territoire, constituant l'une des deux usines encore en activité sur l'île. Elle accueille ainsi environ 3 000 établissements économiques pour un nombre total d'emplois s'élevant à près de 12 000.



**9 890** hectares

**94.8** hectares dédiés aux zones économiques



**3 000** établissements économiques

**22%** des emplois de la CIVIS



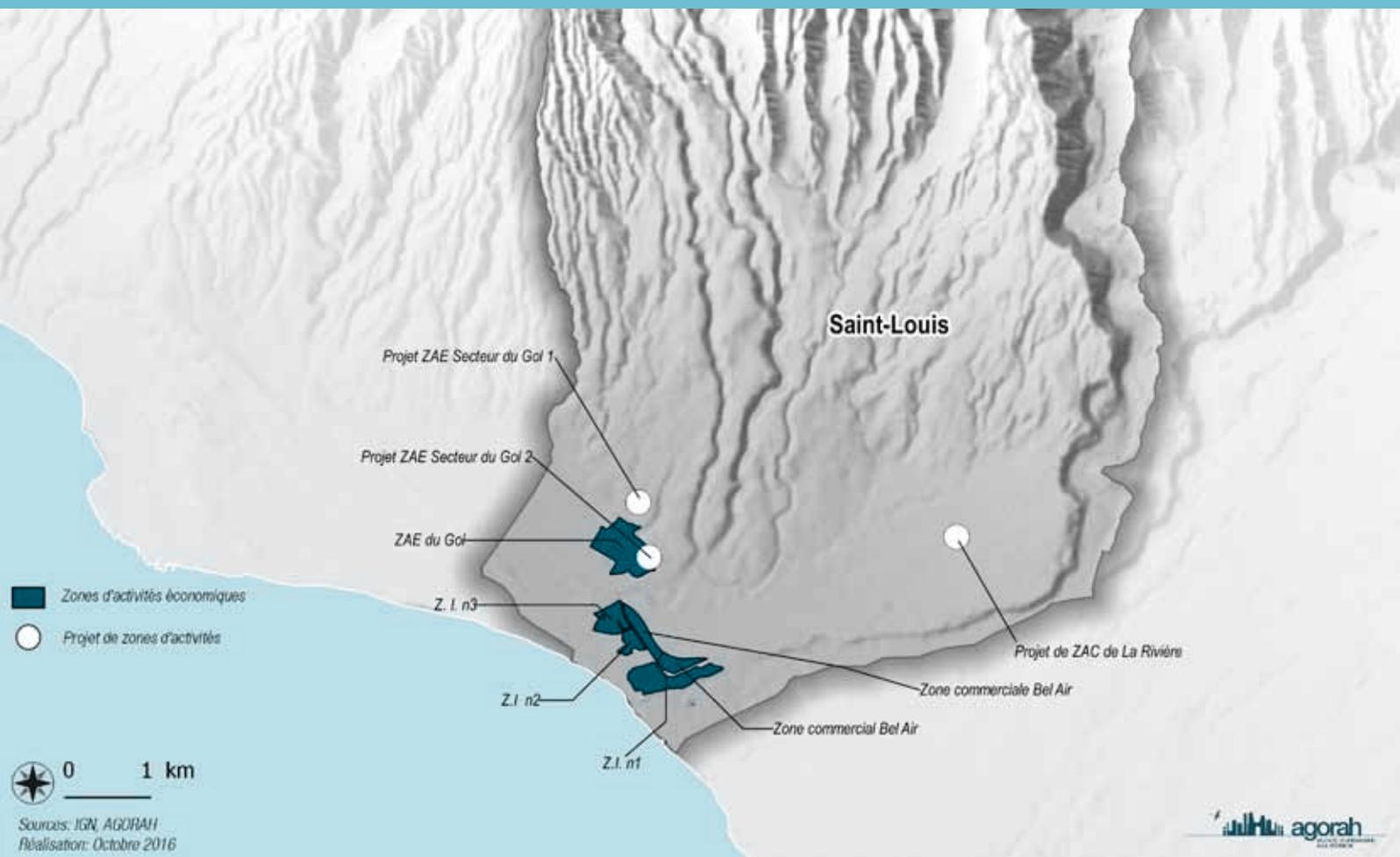
**52 000** habitants

**30%** de la population de la CIVIS

**+0,8%** de croissance démographique



# ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES SUR LA COMMUNE DE SAINT-LOUIS / CIVIS





# DONNÉES GÉNÉRALES

## COMMUNE DE SAINT-LOUIS / CIVIS

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

A l'instar de la commune de L'Etang-Salé, les zones de Saint-Louis se localisent à proximité les unes des autres et forment ainsi un véritable quartier économique à l'intérieur du lieu-dit de Bel-Air. Quant à la ZAE du Gol, légèrement excentrée par rapport au reste des zones d'activités du territoire, elle s'est développée autour de l'usine sucrière du Gol. On recense également une zone d'activités à La Rivière, actuellement en projet et qui devrait bénéficier d'une extension à court/moyen terme.

Au total, à l'échelle de la commune de Saint-Louis, on observe une surface globale s'élevant à près de 95 hectares dédiés aux zones d'activités. Celle-ci atteint plus de 89 hectares si l'on en déduit les espaces publics et les voiries qui occupent donc environ 5 hectares des zones économiques de Saint-Louis.

La ZAE du Gol développe la surface la plus importante avec plus de 30 hectares. Toutefois, on observe une répartition des surfaces entre les ZAE relativement bien équilibrée.

**5 zones de production pour une surface de 86.9 hectares**

**1 zone commerciale pour une surface de 7.9 hectares**

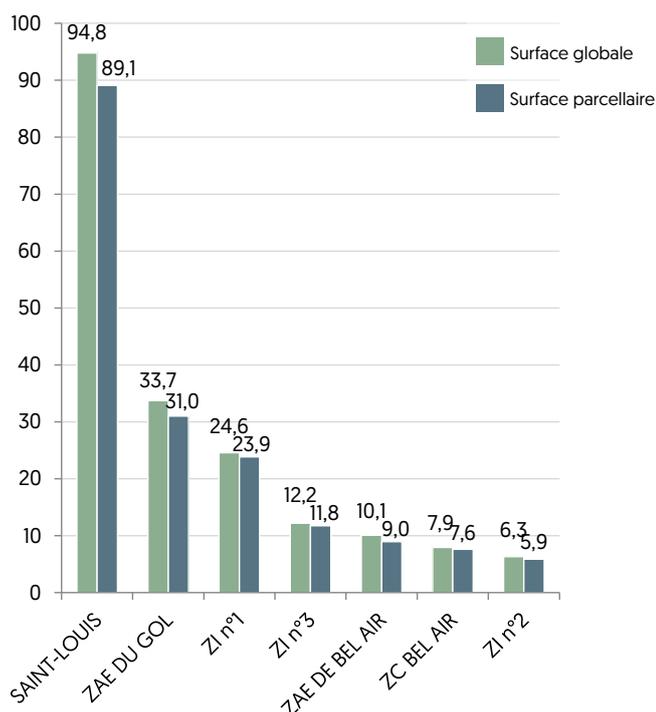


Figure 37 : Surface en hectares des zones d'activités existantes sur la commune de Saint-Louis en 2016



## ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES SUR LA COMMUNE DE SAINT-LOUIS / CIVIS

Lorsqu'on s'intéresse uniquement aux surfaces dédiées aux activités dans les ZAE, on s'aperçoit qu'en 2004, 29,6 hectares étaient réellement occupés par des activités économiques. 0,79 hectare était occupé par du parking et/ou de l'habitation [surface hors activités], tandis que 0,82 hectare correspondait à des parcelles en cours de construction ou faisant l'objet d'un projet déjà identifié. Enfin, 4,11 hectares étaient classés comme en friche, nus ou occupés par un bâtiment désaffecté.

A partir de 2008, on note une légère augmentation de la surface occupée par des activités économiques [de 29,6 ha à 30,9 ha]. La part des parcelles en friche a également diminué au profit du développement de projets d'implantation d'entreprises.

En 2011, on observe que la surface occupée par des activités a continué à augmenter pour atteindre 33,4 ha. Plusieurs parcelles se sont construites, augmentant la surface occupée par des entreprises.

En 2016, la surface réellement occupée par des activités économiques s'élève à 69,14 ha, dû notamment à l'intégration de l'usine sucrière du Gol. On recense également de nombreux projets d'implantation en cours, notamment sur la ZI n°3 qui a vu l'agrandissement de son périmètre et sur la ZAE du Gol qui continue à se développer. Enfin, environ 4 hectares sont encore identifiés en tant que parcelles en friche, nues ou occupées par un bâtiment désaffecté.

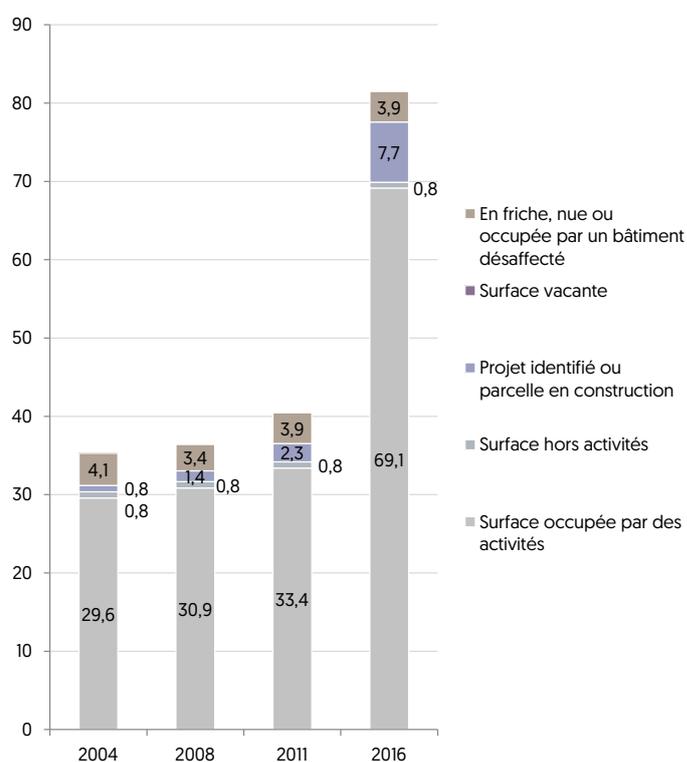


Figure 38 : Evolution et répartition en hectares des surfaces répertoriées dans les zones d'activités économiques entre 2004 et 2016 [hors zone commerciale]





## ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES SUR LA COMMUNE DE SAINT-LOUIS / CIVIS

Le graphique ci-contre permet de suivre l'évolution de la zone commerciale de Bel-Air sur la période 2004-2016. Ainsi on observe que, si en 2004 une grande partie de la zone commerciale fait l'objet d'un projet identifié, celui-ci est abandonné dès 2008 avant d'être repris en 2011 et de se concrétiser en 2016.

Les surfaces hors activités [comprenant les parkings et les habitations] sont importantes sur la zone commerciale (3,16 hectares), dû principalement aux parkings. Cette zone compte également une parcelle en projet avec l'implantation prochaine d'un établissement de restauration rapide qui viendra augmenter la part de la surface occupée par une activité. Celle-ci s'élève d'ailleurs à 4,27 hectares et se compose principalement d'un centre commercial et d'un magasin de bricolage.

Sur la période 2004-2016 et concernant les zones d'activités économiques (hors zone commerciale), on remarque une évolution relativement forte du poids des filières d'activités au sein des ZAE de la commune.

On note ainsi que certaines filières ont vu leur poids diminuer, à l'instar de la filière «Eau, énergie, déchets», mais aussi du «Commerce de détail et services aux particuliers», de la filière «Autres», et surtout du «BTP».

D'autres encore ont vu leur poids considérablement augmenter comme la filière «Production» entre 2011 et 2016.

De manière moins importante, on note également une augmentation de la surface dédiée aux filières «Logistique, transport et commerce de gros» et «Automobile».

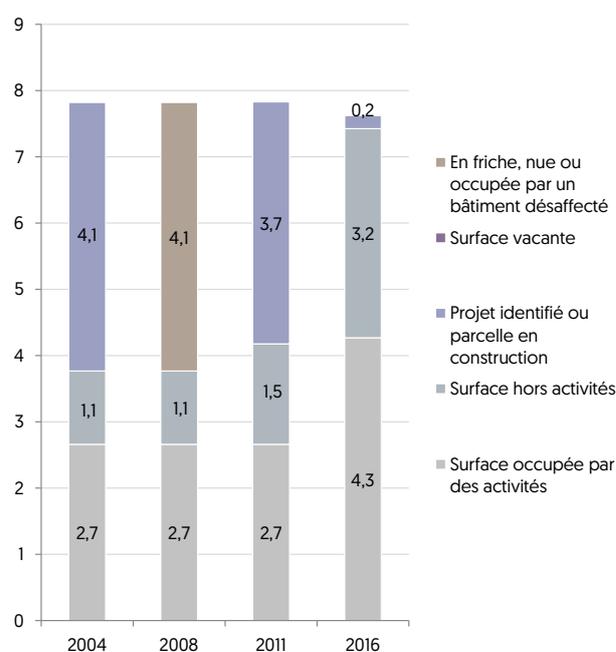


Figure 39 : Evolution et répartition en hectares des surfaces répertoriées dans la zone commerciale de Bel-Air entre 2004 et 2016

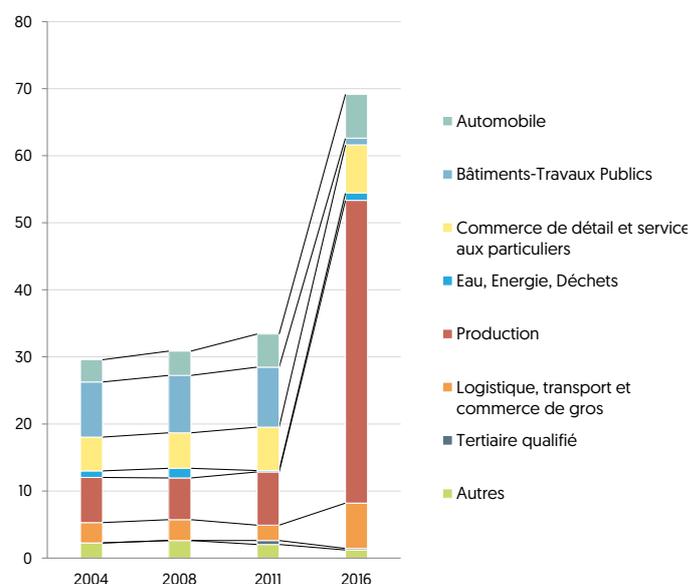


Figure 40 : Evolution de la surface occupée en hectares par chaque filière d'activités dans les zones d'activités économiques entre 2004 et 2016 (hors zone commerciale)



Au vu de l'évolution de la méthode 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-Louis 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 [cf. figure n°41], c'est la filière «Production» qui représente la filière dominante dans les zones d'activités de la commune de Saint-Louis, avec 69% de la surface occupée par des activités qui lui est dédiée. Vient ensuite la filière «Commerce de détail et services aux particuliers» avec 11% des surfaces qui lui sont dédiées, puis la filière «Automobile» avec 10%. A elles trois, ces filières occupent ainsi près de 90% des surfaces dédiées aux activités des ZAE de Saint-Louis.

Si on intègre cette fois la zone commerciale à l'analyse [cf. figure n°42], 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 62%. Cela s'explique par la forte représentation de ce secteur d'activités dans les différentes zones d'activités de la commune et notamment au sein de la ZAE du Gol, avec l'usine sucrière. Les filières «Commerce de détail et services aux particuliers» occupe alors la seconde position avec 15% des surfaces dédiées. Enfin, on retrouve là encore en troisième position la filière «Automobile» avec 9% de la surface dédiée à ce secteur d'activités et qui occupe la même part que le secteur «Logistique, transport et commerce de gros».

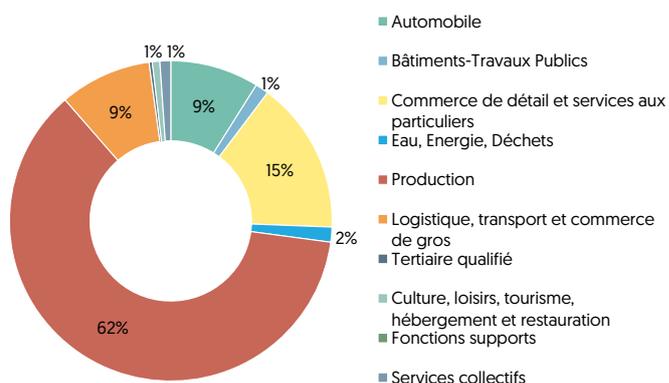


Figure 41 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans les zones d'activités de Saint-Louis en 2016 (hors zone commerciale et zone de fait)

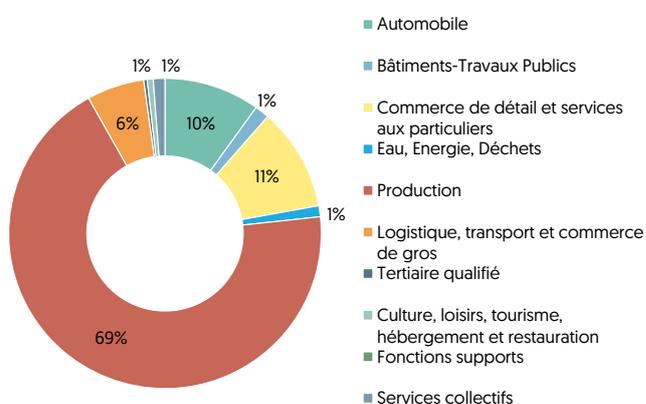


Figure 42 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans les zones d'activités de Saint-Louis en 2016 (dont zone commerciale et zone de fait)





# Saint-Louis

## FICHES PAR ZONE D'ACTIVITÉS

|                                      |    |
|--------------------------------------|----|
| ZAE Du Gol .....                     | 57 |
| ZI N°1.....                          | 59 |
| ZI N°2.....                          | 61 |
| ZI N°3.....                          | 63 |
| ZAE De Bel-Air .....                 | 65 |
| Zone Commerciale De Bel-Air.....     | 67 |
| Projet De ZAE De La Riviere .....    | 69 |
| Projet De ZAE Secteur Du Gol 1 ..... | 70 |
| Projet De ZAE Secteur Du Gol 2 ..... | 71 |



# ZAE DU GOL

Localisée en entrée de ville de la commune de Saint-Louis et à proximité directe de la RN 1 (2x2 voies), la zone d'activités économiques du Gol bénéficie d'une surface relativement importante et s'est développée en périphérie de l'usine sucrière. Sa localisation stratégique lui permet aujourd'hui d'être particulièrement attractive, en atteste son taux d'occupation important. De nouvelles parcelles sont aujourd'hui en cours de construction au sein de la zone d'activités et permettront ainsi d'augmenter la capacité d'accueil des entreprises.



## ZAE DU GOL

### Gestionnaire / Aménageur :

Société Foncière de la Plaine

Date de création : 2003

Surface globale de la zone

d'activités : 33,73 ha

Surface dédiée aux activités (hors espaces publics) : 31,02 ha

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

**Classement au PLU : UE :** Cette zone couvre l'ensemble des espaces destinés à accueillir des activités économiques à vocation de production, de transformation et de conditionnement, ainsi que les activités de recherche, de formation et d'enseignement qui valorisent le pôle économique

**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 sur le site et d'une déchetterie à proximité (Pierrefonds)

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

**Taux d'occupation :** 100%

**Statut d'occupation :** Propriétaire

**Nombre d'entreprises :** 18

**Densité d'entreprises :** 0,53 entreprise/ha

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

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

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

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

**Accessibilité :** A proximité de la 2x2 voies [RN1]

Accessible par transport en commun



# ANALYSE DE LA ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

La zone d'activités du Gol présente une forte spécialisation dans le secteur de la production, dû principalement à la présence de l'usine sucrière. Le taux d'occupation de cette filière est ainsi de 78%, loin devant la part de la surface occupée par les autres filières. De manière plus marginale, on note toutefois la présence de la filière «Automobile» qui occupe tout de même 12% de la ZAE du Gol.

Lorsque l'analyse se concentre sur la surface parcellaire de la zone d'activités, c'est-à-dire hors espaces publics et voiries, on observe que celle-ci est bien occupée par des activités économiques à hauteur de 93%. Ce taux élevé vient ainsi conforter la décision d'agrandissement de la zone, qui donne lieu aujourd'hui à plusieurs parcelles sur lesquelles des projets d'implantation sont d'ores et déjà identifiés. Les parcelles en projet ou en cours de construction représentent ainsi 6% de la surface parcellaire de la ZAE du Gol. Enfin, on note la présence d'un parking occupant alors 1% de la zone d'activités.

Si on s'intéresse à l'évolution du poids de chaque filière d'activités présente au sein de la ZAE du Gol, on remarque tout d'abord, la forte augmentation de la filière «Production» dû à la prise en compte de l'usine sucrière.

On note également la forte diminution du poids du «BTP» et de l'«Automobile» entre 2011 et 2016 après une progression forte entre 2004 et 2011. Cette observation est également valable pour la filière «Logistique, transport et commerce de gros». Au-delà de ces observations, on note également l'implantation de nouvelles filières d'activités en 2016, telle que le «Tertiaire qualifié» et le «Commerce de détail et services aux particuliers».

On observe aussi la diminution des parcelles en friche ou nues qui disparaissent en 2016 au profit de projets d'implantation et de nouvelles parcelles en construction.

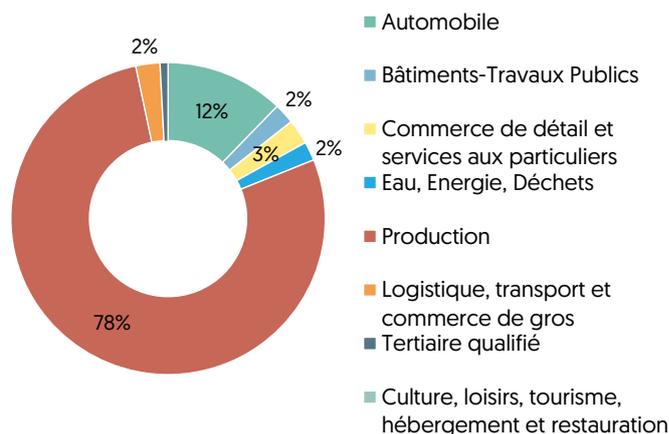


Figure 43 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans la zone d'activités en 2016

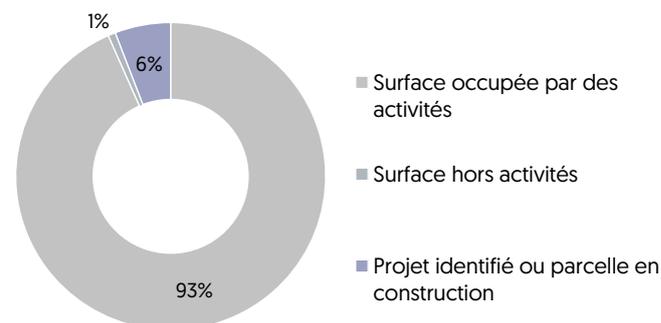


Figure 44 : Répartition du foncier dédié aux activités dans la zone d'activités en 2016

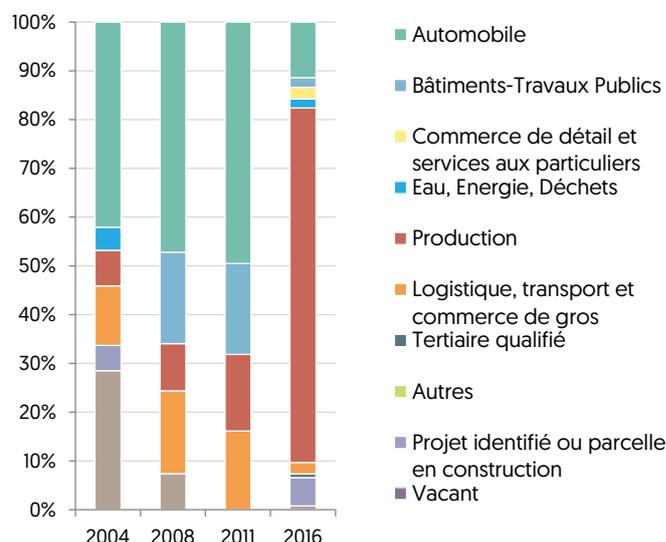
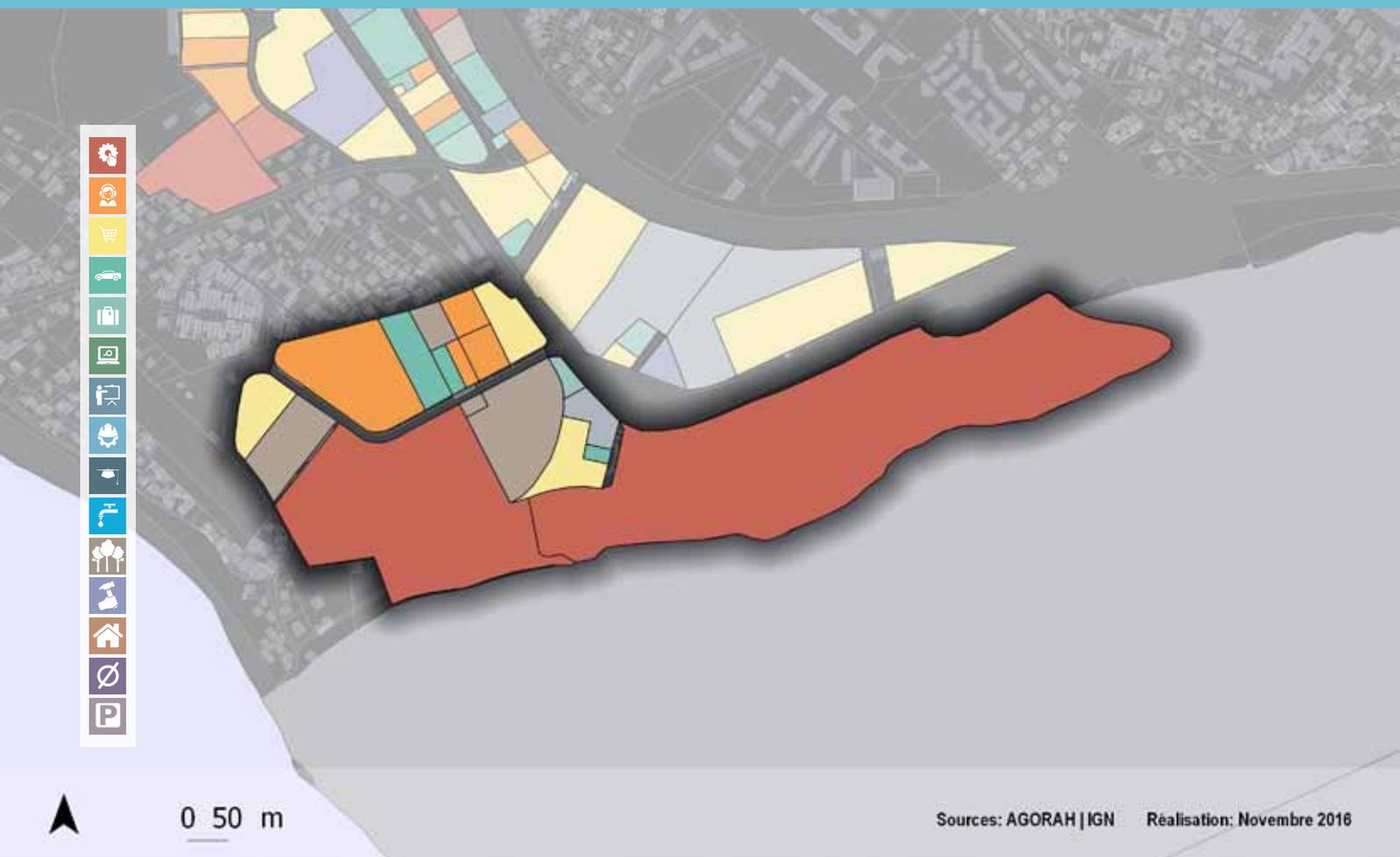


Figure 45 : Evolution de la part des surfaces occupées par chaque filière d'activités de 2004 à 2016

# ZI N°1

Localisée à proximité directe de la majorité des zones d'activités de la commune de Saint-Louis, la zone industrielle n°1 constitue ainsi le quartier économique de la commune, situé à Bel-Air. La ZI n°1 dispose ainsi d'un accès direct par la RN1 [2x2 voies] et bénéficie d'une superficie relativement importante. On note une part non négligeable de la zone d'activités occupée par les entreprises spécialisées dans la fabrication d'éléments en béton pour la construction.



Sources: AGORAH | IGN Réalisation: Novembre 2016

## ZI N°1

**Gestionnaire / Aménageur :** SEDRE

**Date de création :** 1976

**Surface globale de la zone d'activités :** 24,56 ha

**Surface dédiée aux activités (hors espaces publics) :** 23,86 ha

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

**Classement au PLU : UE :** Cette zone couvre l'ensemble des espaces destinés à accueillir des activités économiques à vocation de production, de transformation et de conditionnement, ainsi que les activités de recherche, de formation et d'enseignement qui valorisent le pôle économique / **US :** Cette zone couvre l'ensemble des espaces destinés à accueillir des activités économiques et commerciales.

**Vocation au PLU :** Activités économiques et commerciales

**Activités dominantes :** Production

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

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

**Taux d'occupation :** 89,74%

**Statut d'occupation :** Propriétaire

**Nombre d'entreprises :** 12

**Densité d'entreprises :** 0,45 entreprise/ha

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

**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 :** A proximité de la 2x2 voies [RN1]

Accessible par transport en commun



# ANALYSE DE LA ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

En 2016, la zone industrielle n°1 de la commune de Saint-Louis affiche une forte spécialisation dans la filière d'activités de la «Production», notamment dû à l'implantation de plusieurs entreprises spécialisées dans la fabrication d'éléments en béton pour la construction. Ainsi la «Production» se voit dédier 78% de la surface réellement occupée par une activité économique. On observe également que la «Logistique, transport et commerce de gros» et le «Commerce de détail et services aux particuliers» représentent des filières d'activités importantes avec respectivement 11% et 7%.

Si on s'intéresse à la surface parcellaire de la ZI n°1, c'est-à-dire hors espaces publics et voiries internes, on s'aperçoit que 89% de celle-ci est réellement occupée par des activités économiques. On note toutefois une part significative [10%] de la zone industrielle considérée comme en friche, nue, ou occupée par un bâtiment désaffecté, ce qui est notamment dû à une parcelle relativement grande et sur laquelle une entreprise a mis fin à son activité. Enfin, on recense un parking au sein de la ZI n°1, occupant ainsi 1% de la surface réellement occupée par des activités économiques.

En observant l'évolution du poids des filières d'activités sur la zone industrielle n°1, sur la période 2004-2016, on note tout d'abord une forte diminution de la filière «BTP» au profit de la filière «Production» entre 2011 et 2016. Cela s'explique principalement par un affinage de la nomenclature d'activités cette dernière année. Cela a ainsi eu pour effet de reclasser les entreprises spécialisées dans la fabrication d'éléments en béton pour la construction au sein de la filière «Production». On note également une diminution du poids de l'«Automobile» entre 2011 et 2016 après une évolution croissante entre 2004 et 2011. La même analyse peut être faite concernant le «Commerce de détail et services aux particuliers».

Enfin, on note une augmentation significative du poids des parcelles en friche, nues ou occupées par un bâtiment désaffecté après leur disparition entre 2008 et 2011.

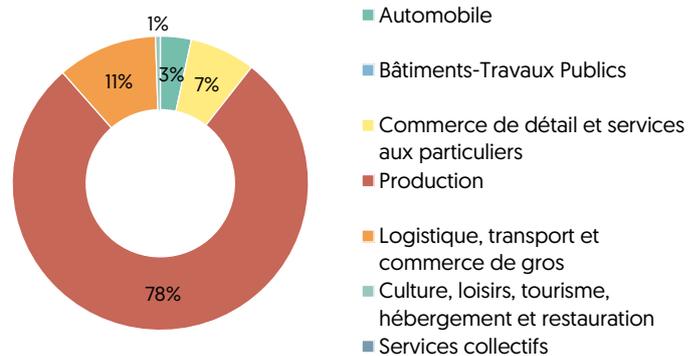


Figure 46 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans la zone d'activités en 2016

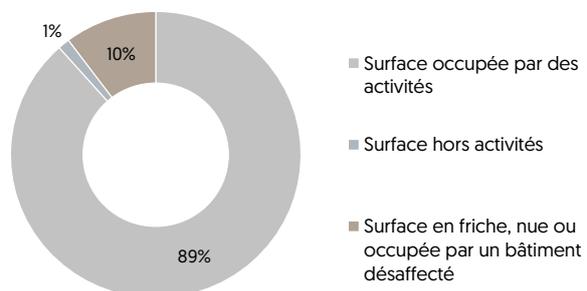


Figure 47 : Répartition du foncier dédié aux activités dans la zone d'activités en 2016

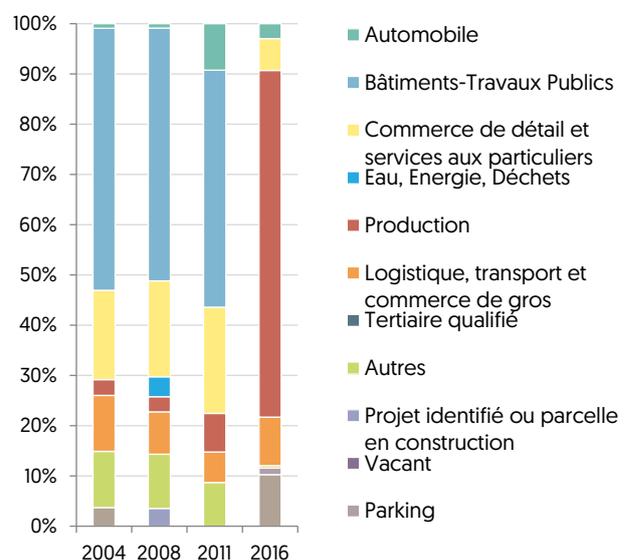


Figure 48 : Evolution de la part des surfaces occupées par chaque filière d'activités de 2004 à 2016

## ZI N°2

Localisée au sein du quartier économique de la commune de Saint-Louis, la zone industrielle n°2 possède également un accès privilégié par la Route Nationale 1. Elle affiche une superficie relativement restreinte. Toutefois, au vu du nombre de parcelles actuellement en projet ou en cours de construction, on note une dynamique importante. Au fil des années, on observe une augmentation du poids de la filière «Commerce de détail et services aux particuliers» qui tend ainsi à dévier la vocation première et industrielle de la zone vers une vocation de plus en plus commerciale.



### ZI N°2

**Gestionnaire / Aménageur :** SEDRE

**Date de création :** 1976

**Surface globale de la zone d'activités :** 6,3 ha

**Surface dédiée aux activités (hors espaces publics) :** 5,9 ha

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

**Classement au PLU : UE :** Cette zone couvre l'ensemble des espaces destinés à accueillir des activités économiques à vocation de production, de transformation et de conditionnement, ainsi que les activités de recherche, de formation et d'enseignement qui valorisent le pôle économique / **US :** Cette zone couvre l'ensemble des espaces destinés à accueillir des activités économiques et commerciales.

**Vocation au PLU :** Activités économiques et commerciales

**Activités dominantes :** Production

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

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

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

**Taux d'occupation :** 100%

**Statut d'occupation :** Propriétaire

**Nombre d'entreprises :** 8

**Densité d'entreprises :** 1,11 entreprises/ha

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

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

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

**Projet d'extension :** projet d'extension à moyen/long terme

**Accessibilité :** A proximité de la 2x2 voies [RN1]

Accessible par transport en commun



# ANALYSE DE LA ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

La zone industrielle n°2 sur la commune de Saint-Louis laisse apparaître 3 filières d'activités se partageant la surface d'accueil de la zone. Ainsi, on note tout d'abord la présence de la filière «Production» qui occupe la part la plus importante de la zone industrielle avec 40%. Vient ensuite le «Commerce de détail et services aux particuliers» qui se voit dédier 38% de la surface de la ZI n°2. Enfin, la «Logistique, transport et commerce de gros» occupe 22% de la surface d'accueil de la zone industrielle.

En termes de surface réellement dédiée aux activités économiques, la zone industrielle n°2 affiche un pourcentage élevé, proche des 73%. De plus, une part significative [27%] de la surface parcellaire fait aujourd'hui l'objet de projets d'implantation ou encore correspondent à des parcelles en cours de construction. Cette surface viendra ainsi, à terme, alimenter la surface réellement occupée par des activités.

L'analyse se porte ensuite sur le poids de chaque filière d'activités sur la ZI n°2 pour la période 2004-2016. On observe tout d'abord la disparition de deux filières d'activités entre 2004 et 2008, à savoir le «BTP» et la filière «Eau, énergie, déchets». A contrario, le «Commerce de détail et services aux particuliers» a connu une augmentation de son poids relativement importante, notamment entre 2011 et 2016. La même analyse peut également être réalisée pour la filière «Logistique, transport et commerce de gros».

La surface en friche, nue, ou occupée par un bâtiment désaffecté a, quant à elle, fortement diminué au fil des années et totalement disparu en 2016 au profit de parcelles sur lesquelles un projet d'implantation est identifié.

Enfin, les parcelles occupées par des habitations entre 2004 et 2011 ont été déclassées en 2016 et ne font plus partie de la zone d'activités.

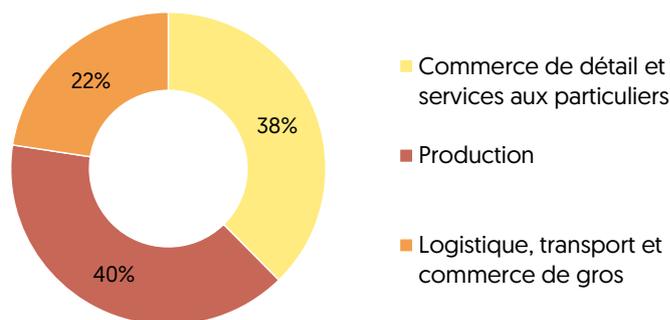


Figure 49 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans la zone d'activités en 2016

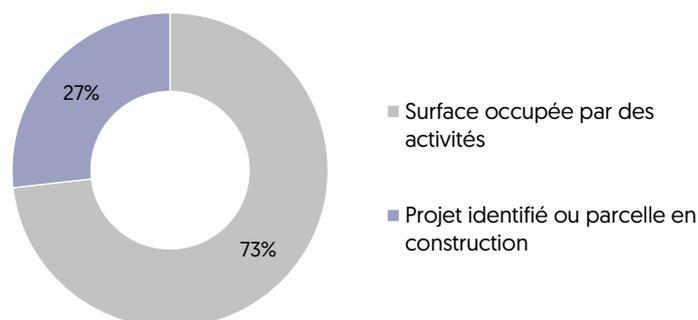


Figure 50 : Répartition du foncier dédié aux activités dans la zone d'activités en 2016

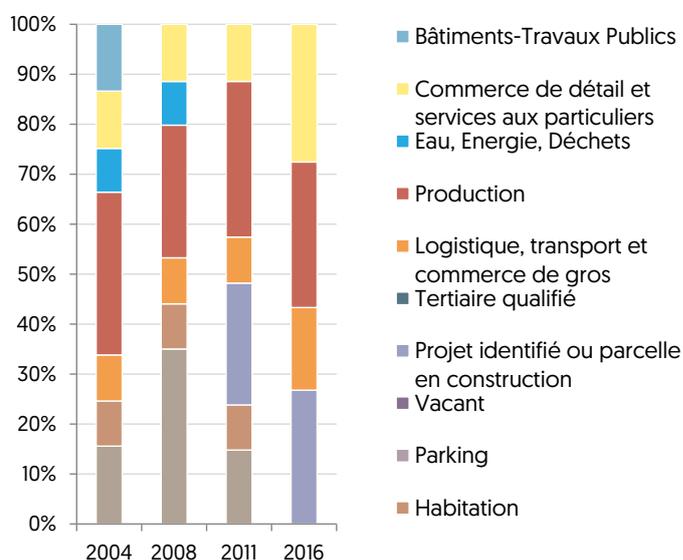
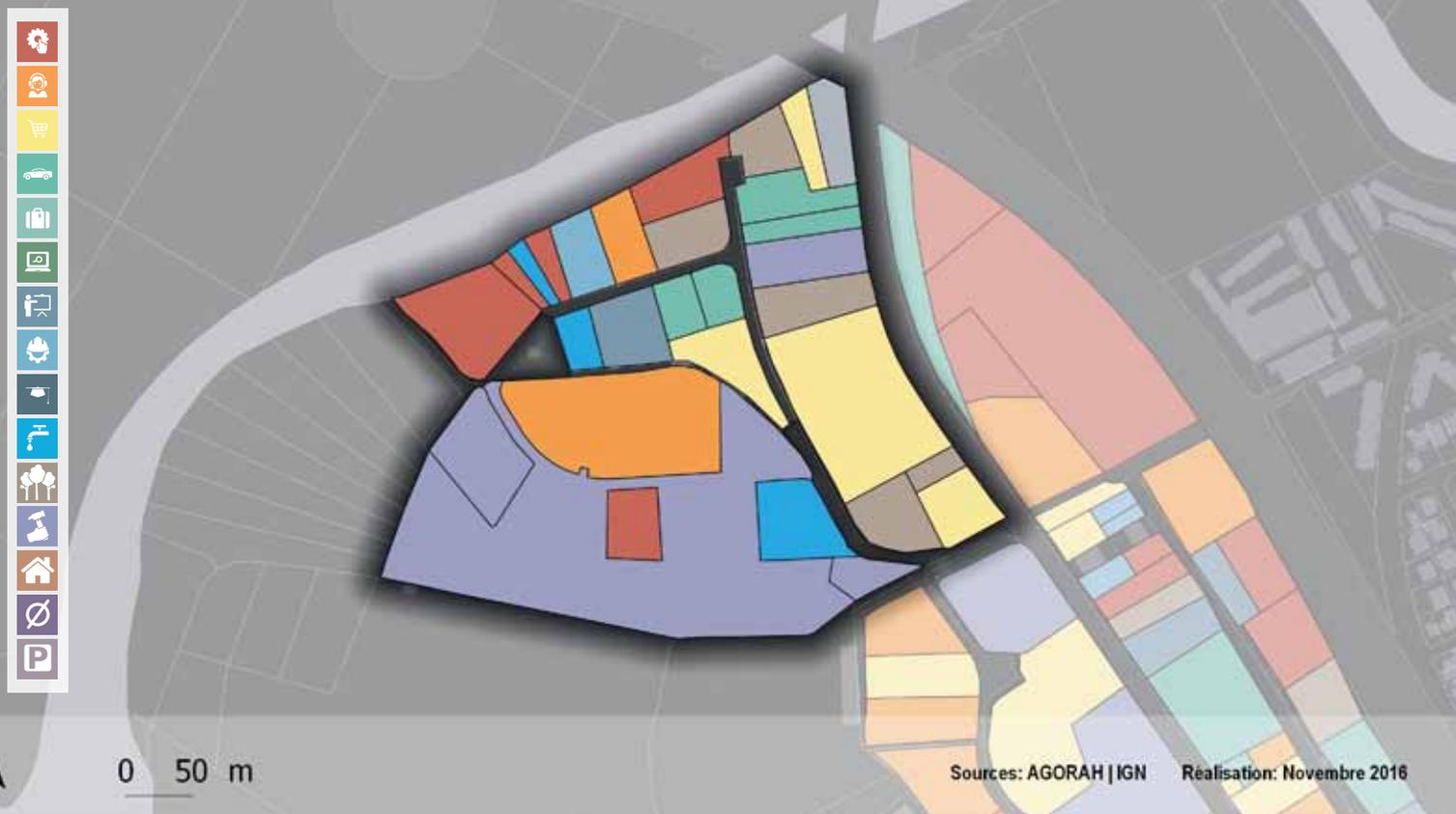


Figure 51 : Evolution de la part des surfaces occupées par chaque filière d'activités de 2004 à 2016

# ZI N°3

La Zone Industrielle n°3 a été créée en 1989 et se localise au sein du quartier économique de la commune de Saint-Louis, à Bel-Air. Elle bénéficie d'un accès direct à la Route Nationale 1 (2x2 voies) et d'une surface relativement restreinte par rapport aux autres ZAE de la commune. La vocation industrielle de la zone tend à se réduire au profit d'une vocation commerciale, comme en atteste les nombreuses entreprises de ce secteur d'activités implantées aujourd'hui sur la ZI n°3.



## ZI N°3

**Gestionnaire / Aménageur :** La Ville de Saint-Louis

**Date de création :** 1989

**Surface globale de la zone d'activités :** 12,18 ha

**Surface dédiée aux activités (hors espaces publics) :** 11,76 ha

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

**Classement au PLU : UE :** Cette zone couvre l'ensemble des espaces destinés à accueillir des activités économiques à vocation de production, de transformation et de conditionnement, ainsi que les activités de recherche, de formation et d'enseignement qui valorisent le pôle économique / **US :** Cette zone couvre l'ensemble des espaces destinés à accueillir des activités économiques et commerciales / **1AUe :** correspond aux espaces d'urbanisation prioritaire identifiés par le SAR. Ces zones devront accueillir les opérations d'aménagement et de construction nouvelles avant toute nouvelle extension urbaine. La zone 1AUe est destinée à accueillir des activités économiques

**Vocation au PLU :** Activités économiques et commerciales

**Activités dominantes :** Production

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

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

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

**Taux d'occupation :** 91%

**Statut d'occupation :** Propriétaire

**Nombre d'entreprises :** 20

**Densité d'entreprises :** 1,64 entreprises/ha

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

**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 :** A proximité de la 2x2 voies [RN1]

Accessible par transport en commun



# ANALYSE DE LA ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

En 2016, on observe des filières d'activités diverses présentes au sein de la zone industrielle n°3 de la commune de Saint-Louis. Toutefois, on note que la filière «Commerce de détail et services aux particuliers» occupe la plus grande part de la surface dédiée aux activités de la zone industrielle avec 30%. D'autres filières d'activités occupent également une surface significative : la «Logistique, transport et commerce de gros» avec 23% de la surface qui lui est dédiée, la «Production» avec 19% et l'«Automobile» avec 11%. Enfin, de manière plus marginale, on compte des entreprises des filières «Services collectifs», «BTP» et «Eau, énergie, déchets».

Si on s'intéresse à la surface parcellaire de la ZI n°3, on observe que celle-ci est réellement occupée par des activités économiques à hauteur de 52%. 2% de la zone industrielle est classée comme surface dite hors activités, ce qui correspond ici à la présence d'un parking. La ZI n°3 affiche également une part importante de parcelles faisant l'objet de projets d'implantation d'entreprises qui représentent ainsi 37% de la surface parcellaire de la zone. Enfin, on note une part significative [9%] de la zone actuellement considérée comme en friche, nue, ou occupée par un bâtiment désaffecté.

Sur la période 2004-2016, on observe une évolution du poids des filières d'activités présentes au sein de la zone industrielle n°3.

Ainsi, on note une diminution du poids de la filière «Commerce de détail et services aux particuliers» entre 2004 et 2016. Le secteur du «BTP» a, quant à lui, connu une augmentation de son poids jusqu'en 2011 avant de voir celui-ci fortement diminuer en 2016.

D'autres filières ont vu leur poids augmenté, c'est le cas par exemple de la filière «Eau, énergie, déchets» et la «Logistique, transport et commerce de gros».

Les parcelles en construction en 2008 ont vu leur nombre augmenter fortement entre 2011 et 2016, dû notamment à l'agrandissement de la zone sur sa partie Est. On note également l'apparition de parcelles en friche en 2016.

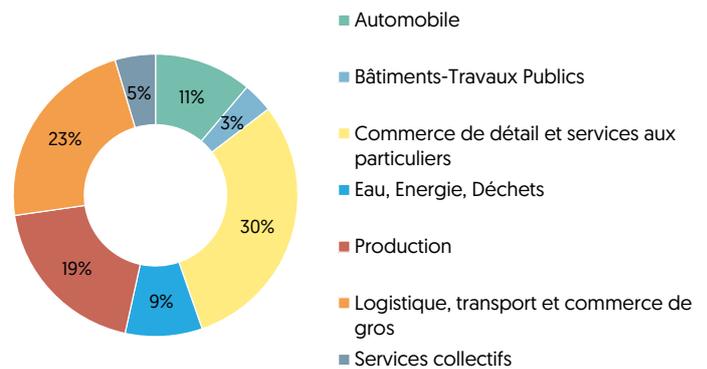


Figure 52 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans la zone d'activités en 2016

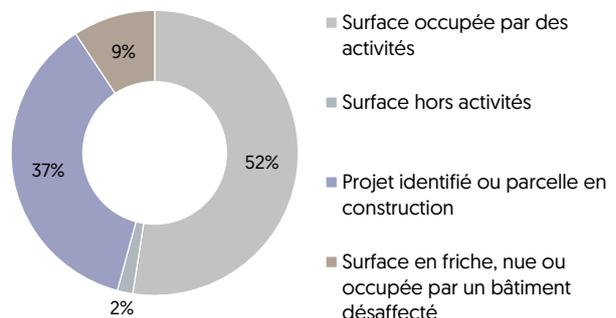


Figure 53 : Répartition du foncier dédié aux activités dans la zone d'activités en 2016

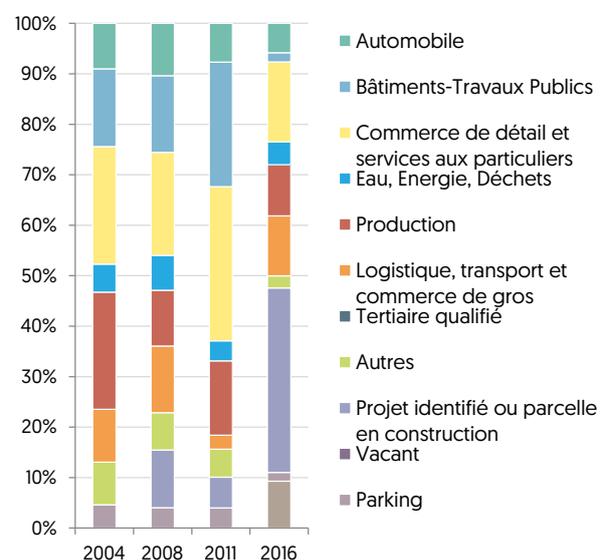


Figure 54 : Evolution de la part des surfaces occupées par chaque filière d'activités de 2004 à 2016

# ZAE DE BEL-AIR

La zone d'activités économiques de Bel-Air a été créée en 1997 et dispose d'une superficie relativement importante. Elle se localise à l'instar de la plupart des ZAE de la commune de Saint-Louis, sur le quartier de Bel-Air, véritable quartier économique de la ville. Le secteur de la production y est prédominant sur cette zone qui affiche un taux d'occupation de près de 100%, confirmant l'attractivité de celle-ci. Disposant d'un accès direct par la RN 1, elle bénéficie également d'une excellente visibilité depuis cette voie principale.



## ZAE DE BEL-AIR

### Gestionnaire / Aménageur :

SEMADER et Privé

**Date de création :** 1997

**Surface globale de la zone**

**d'activités :** 10,09 ha

**Surface dédiée aux activités (hors espaces publics) :** 8,96 ha

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

**Classement au PLU : US :** Cette zone couvre l'ensemble des espaces destinés à accueillir des activités économiques et commerciales.

**Vocation au PLU :** Activités économiques et commerciales

**Activités dominantes :** Activités commerciales

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

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

**Taux d'occupation :** 96%

**Statut d'occupation :** Propriétaire / Atelier-relais en location

**Nombre d'entreprises :** 36

**Densité d'entreprises :** 3,6 entreprises / ha

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

**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 :** Accès direct par la 2x2 voies [RN1]

Accessible par transport en commun



# ANALYSE DE LA ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

La zone d'activités économiques de Bel-Air présente plusieurs secteurs d'activités occupant des surfaces relativement importantes. Ainsi, on distingue plus particulièrement 4 filières dont la surface dédiée peut être soulignée : la «Production» se présente comme la filière dominante sur la ZAE de Bel-Air avec 38% de la surface occupée par ce secteur d'activités. Le secteur «Automobile» apparaît comme la seconde filière dominante puisque celui-ci occupe 18% de la ZAE. Viennent ensuite les filières «Logistique, transport et commerce de gros» et «Commerce de détail et services aux particuliers» occupant respectivement 16% et 17% des parcelles.

Si on s'intéresse uniquement à la surface dédiée aux activités [hors espaces publics], on observe une forte proportion de celle-ci réellement occupée par des activités économiques, s'élevant ainsi à 96%. On note toutefois que 4% de cette même surface correspond à des parcelles actuellement en friche, nues, ou occupées par un bâtiment désaffecté.

Sur la période 2004-2016, on note une certaine stabilité du poids de chaque filière d'activités économiques présente au sein de la ZAE de Bel-Air, à l'instar des filières dominantes qui sont restées stables sur l'ensemble de la période : «Production», «Commerce de détail et services aux particuliers» et «Automobile».

Toutefois on peut noter la progression de la filière «Logistique, transport et commerce de gros» sur la période 2004-2016 et particulièrement entre 2011 et 2016. De même, la filière «Autres» a un poids important sur la zone d'activités cette dernière année. A contrario le secteur du «BTP» a vu son poids diminuer pour atteindre son niveau le plus bas en 2016.

Au niveau des parcelles faisant l'objet de projets, on note une diminution au fil des années. Certains ont toutefois été abandonnés et sont venus alimenter le poids des parcelles en friche, nues ou occupées par un bâtiment désaffecté en 2016, alors qu'aucune n'était identifiée dans cette catégorie en 2011.

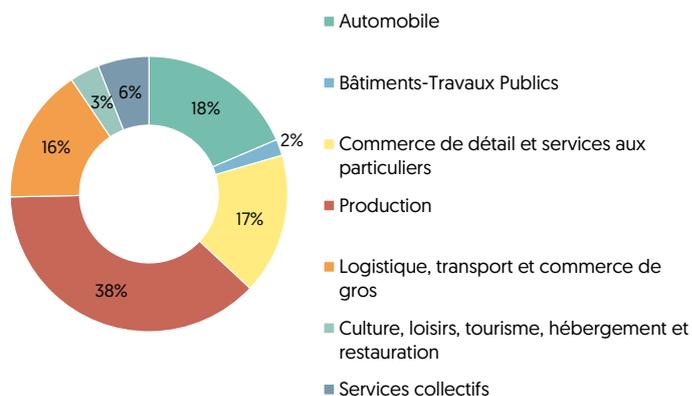


Figure 55 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans la zone d'activités en 2016

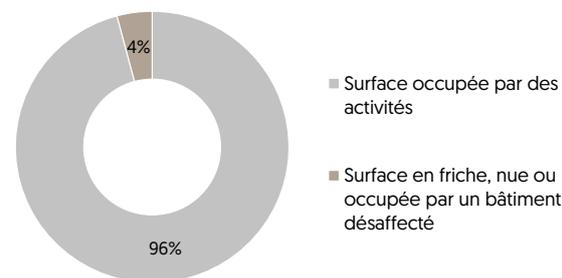


Figure 56 : Répartition du foncier dédié aux activités dans la zone d'activités en 2016

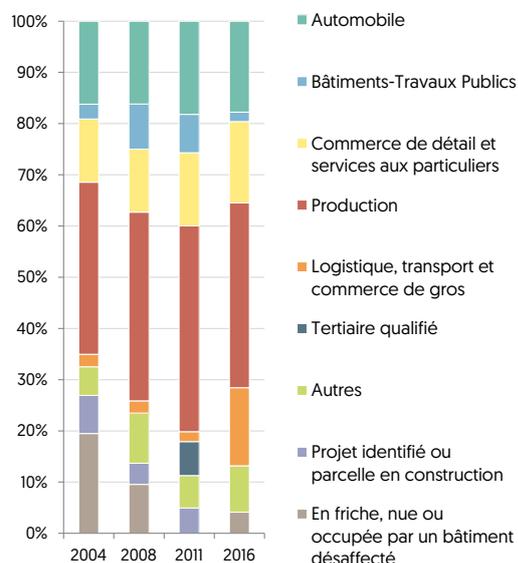
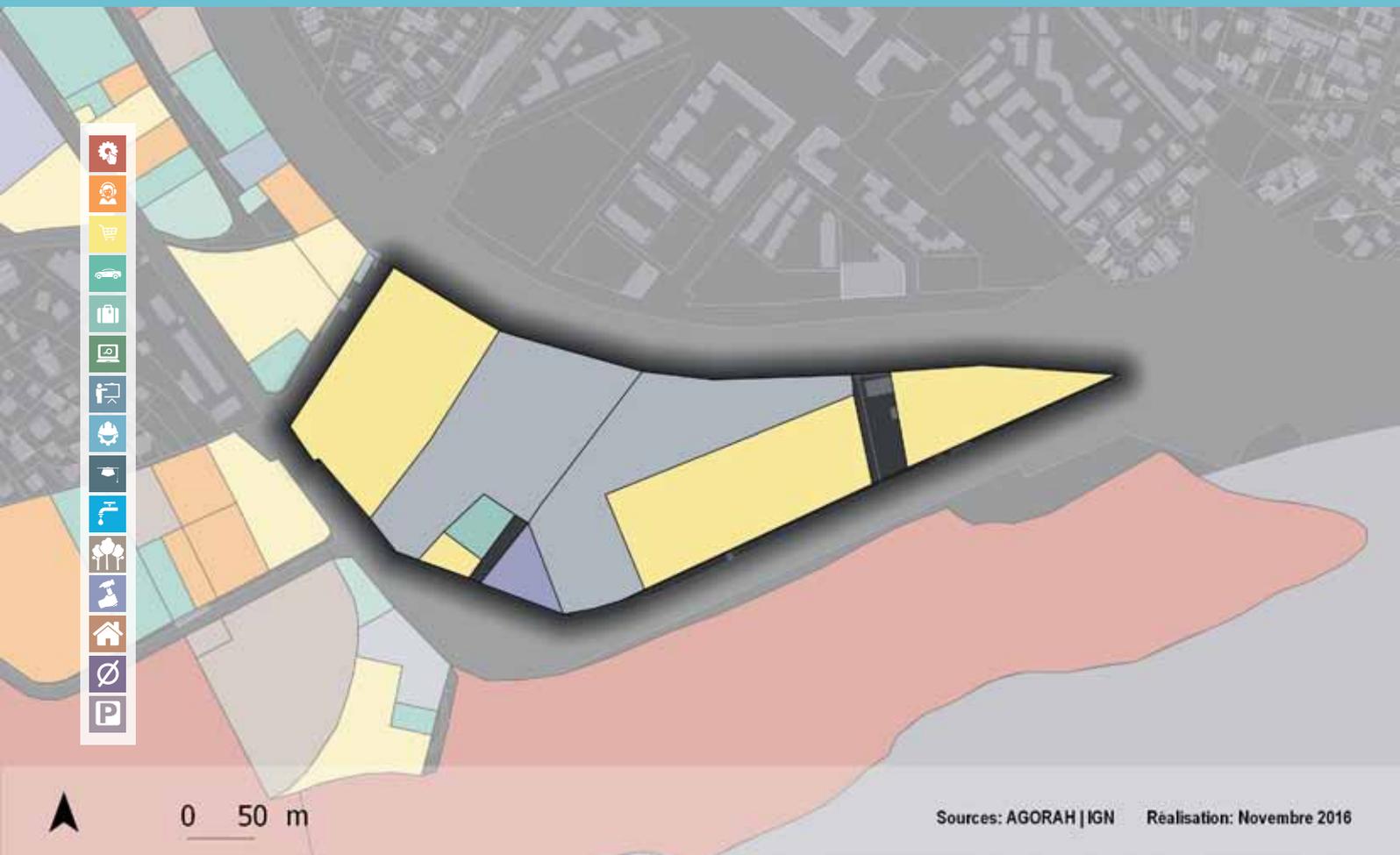


Figure 57 : Evolution de la part des surfaces occupées par chaque filière d'activités de 2004 à 2016

# ZONE COMMERCIALE DE BEL-AIR

Localisée à proximité directe de la zone d'activités économiques de Bel-Air, la zone commerciale a été créée la même année et bénéficie d'une superficie équivalente. Suite aux nombreux projets qui se sont concrétisés sur la période 2004-2016, elle affiche aujourd'hui un taux d'occupation élevé et un nombre d'entreprises importants. Ces dernières, en cohérence avec la vocation de la zone commerciale, exerce toutes une activité de commerce de détail et services aux particuliers. Aujourd'hui plus qu'une seule parcelle est en cours de construction pour l'implantation d'un établissement de restauration rapide.



## ZONE COMMERCIALE DE BEL-AIR

### Gestionnaire / Aménageur :

SEMADER et Privé

Date de création : 1997

Surface globale de la zone

d'activités : 7,93 ha

Surface dédiée aux activités (hors espaces publics) : 7,62 ha

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

**Classement au PLU : US :** Cette zone couvre l'ensemble des espaces destinés à accueillir des activités économiques et commerciales.

**Vocation au PLU :** Activités économiques et commerciales

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

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

**Activités dominantes :** Activités commerciales

**Taux d'occupation :** 100%

**Statut d'occupation :** Propriétaire

**Nombre d'entreprises :** 24

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

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

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

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

**Accessibilité :** A proximité de la 2x2 voies [RN1]

Accessible par transport en commun



# ANALYSE DE LA ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

En cohérence avec sa vocation, la zone commerciale de Bel-Air affiche une forte spécialisation dans le secteur du «Commerce de détail et services aux particuliers». La filière s'étale ainsi sur la quasi-totalité de la surface occupée par des activités économiques et atteint un pourcentage de 97%. On distingue toutefois un établissement de restauration rapide implanté au sein de la zone, ce qui explique alors les 3% dédiés à la filière «Culture, loisirs, tourisme, hébergement et restauration».

Lorsqu'on s'intéresse uniquement à la surface parcellaire de la zone commerciale de Bel-Air, hors espaces publics et voiries, on s'aperçoit que la zone est réellement occupée par des activités économiques à hauteur de 56%, soit un peu plus de la moitié. En effet, une partie importante de la zone est dédiée aux parkings du centre commercial et des différents grands magasins que compte la zone. Ainsi c'est près de la moitié [43%] de la zone commerciale qui est dédiée aux parkings et donc classés en tant que surface hors activités. Enfin on note une parcelle qui accueillera prochainement un établissement de restauration rapide, actuellement en construction et représentant 3% de la surface parcellaire.

L'analyse de l'évolution du poids de chaque filière d'activités présente sur la zone commerciale de Bel-Air est proposée sur la période 2004-2016.

On s'aperçoit ainsi qu'en 2004 une grande partie de la zone faisait l'objet d'un projet identifié. Ainsi, seul le centre commercial était créé à cette période. En 2008, la surface en projet a basculé en tant que friche. Cela peut être dû à l'abandon du premier projet formulé. De même, la filière «Automobile» a disparu au profit de la filière «Autres».

Suite à l'abandon du premier projet, un autre projet a ainsi été identifié en 2011. Celui-ci s'est concrétisé entre 2011 et 2016. On note alors que cette dernière année, la surface dédiée au commerce a augmenté. De même, avec la livraison des nouvelles surfaces commerciales, la surface réservée au parking s'est également agrandie en 2016.

La surface restant en projet s'est considérablement rétrécie cette dernière année et ne concerne plus qu'une parcelle, qui viendra alimenter la surface dédiée à la filière «Autres», qui comprend la filière «Culture, loisirs, tourisme, hébergement et restauration».



Figure 58 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans la zone d'activités en 2016

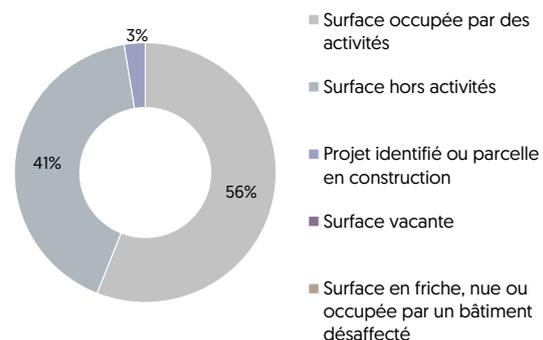


Figure 59 : Répartition du foncier dédié aux activités dans la zone d'activités en 2016

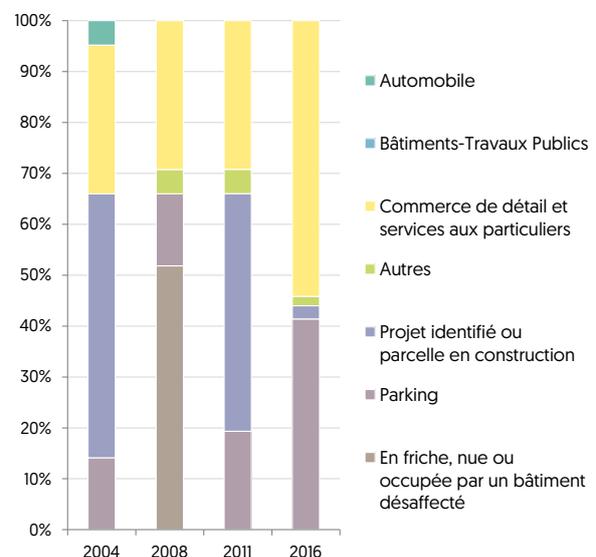
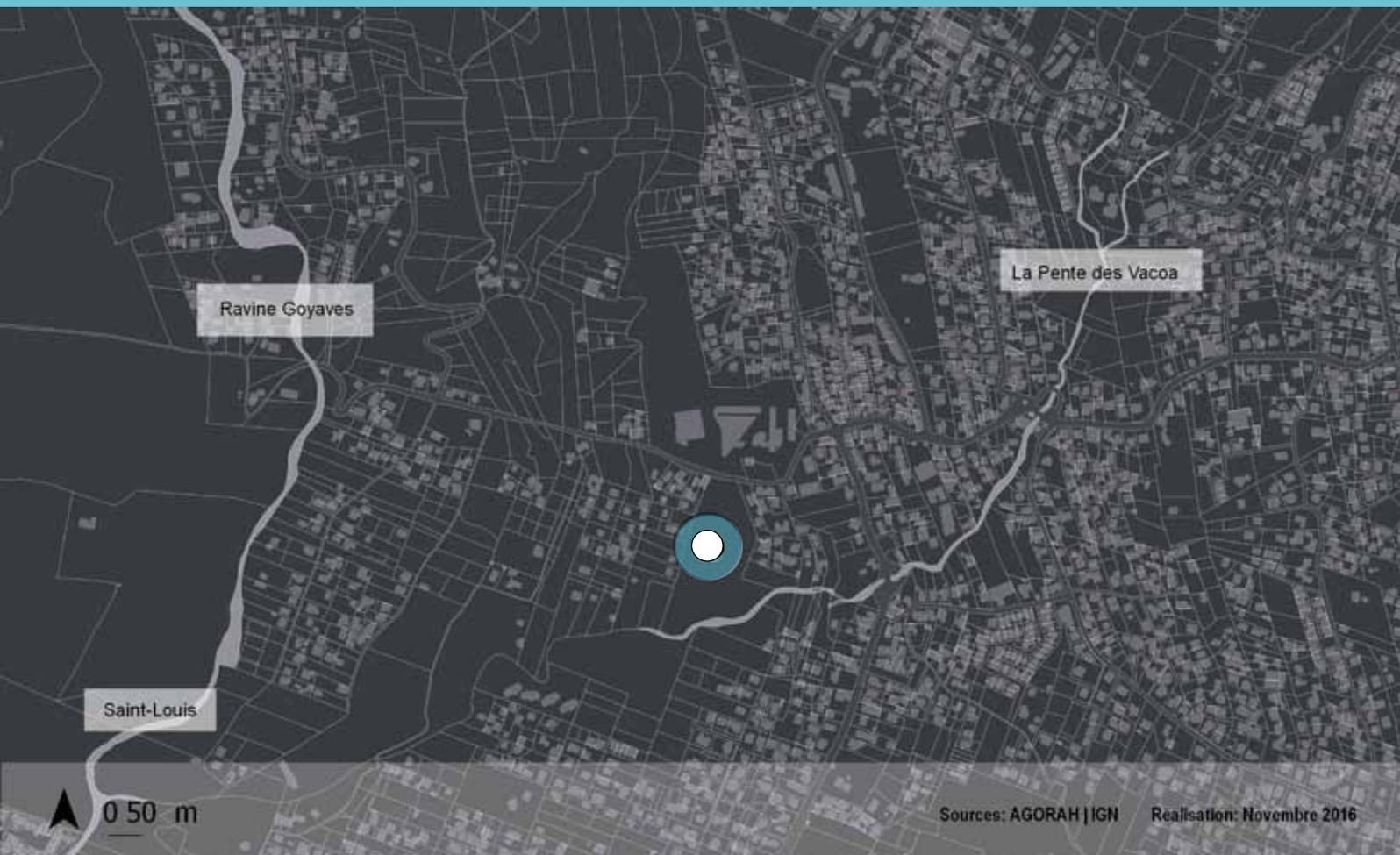


Figure 60 : Evolution de la part des surfaces occupées par chaque filière d'activités de 2004 à 2016

# PROJET DE ZAE DE LA RIVIERE

La future zone d'activités économiques se localise sur le quartier de la Rivière Saint-Louis et se développera sur une surface d'un plus de deux hectares. Le projet étant d'ores et déjà identifié, l'aménagement de la zone devrait s'opérer rapidement et ainsi permettre l'implantation de nouvelles entreprises. Une réflexion sur une future extension de cette zone est également prévue sur le même quartier afin d'offrir une plus grande capacité d'accueil aux entreprises.



## PROJET DE ZAE DE LA RIVIERE

**Date de création :** Court/moyen terme

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

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

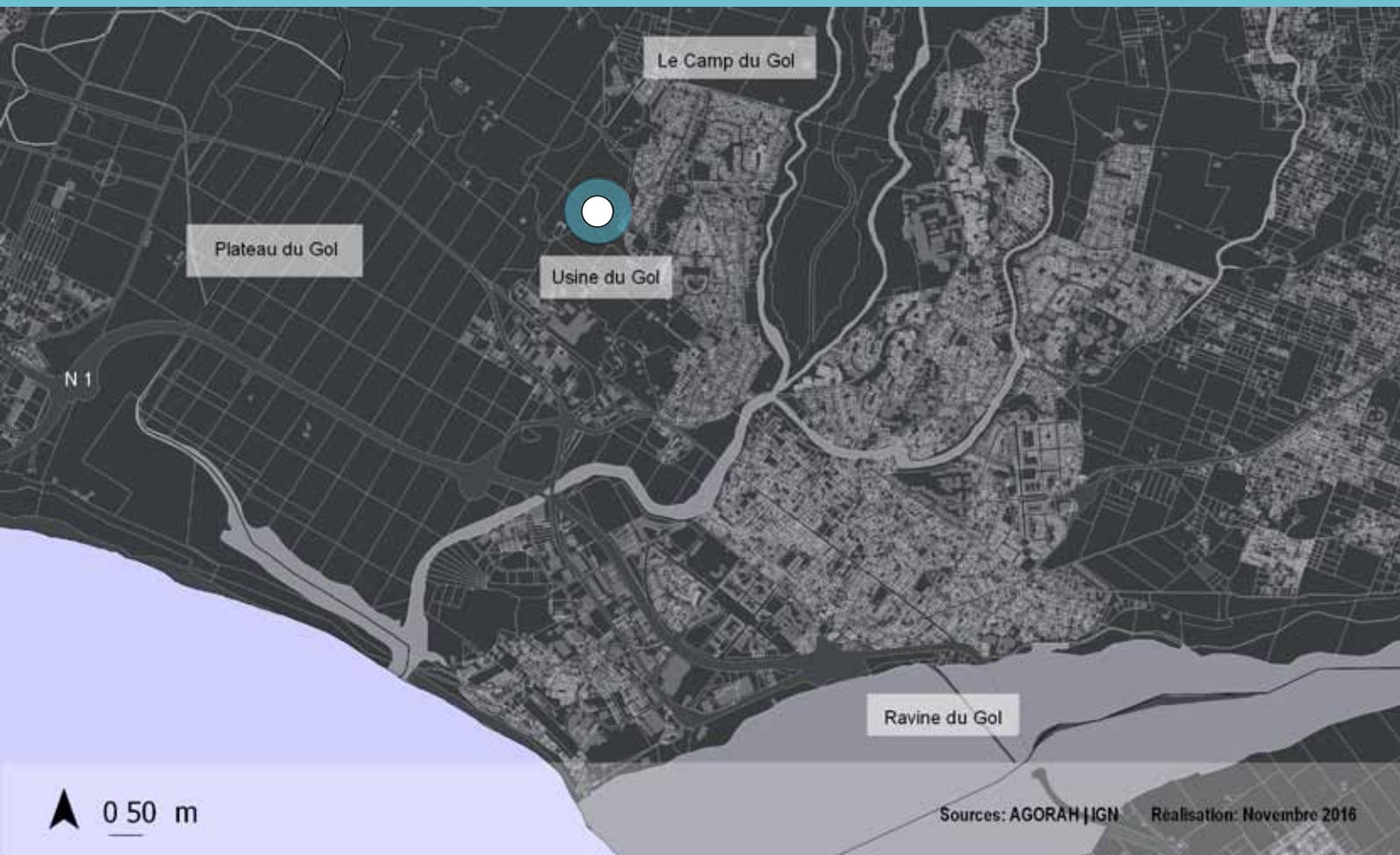
**Classement au PLU : 1AUE :** correspond aux espaces d'urbanisation prioritaire identifiés par le SAR. Ces zones devront accueillir les opérations d'aménagement et de construction nouvelles avant toute nouvelle extension urbaine.

**Vocation au PLU :** Activités économiques

**Accessibilité :** Chemin la Ouette



# PROJET DE ZAE SECTEUR DU GOL 1



## PROJET DE ZAE SECTEUR DU GOL 1

**Date de création :** Moyen terme

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

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

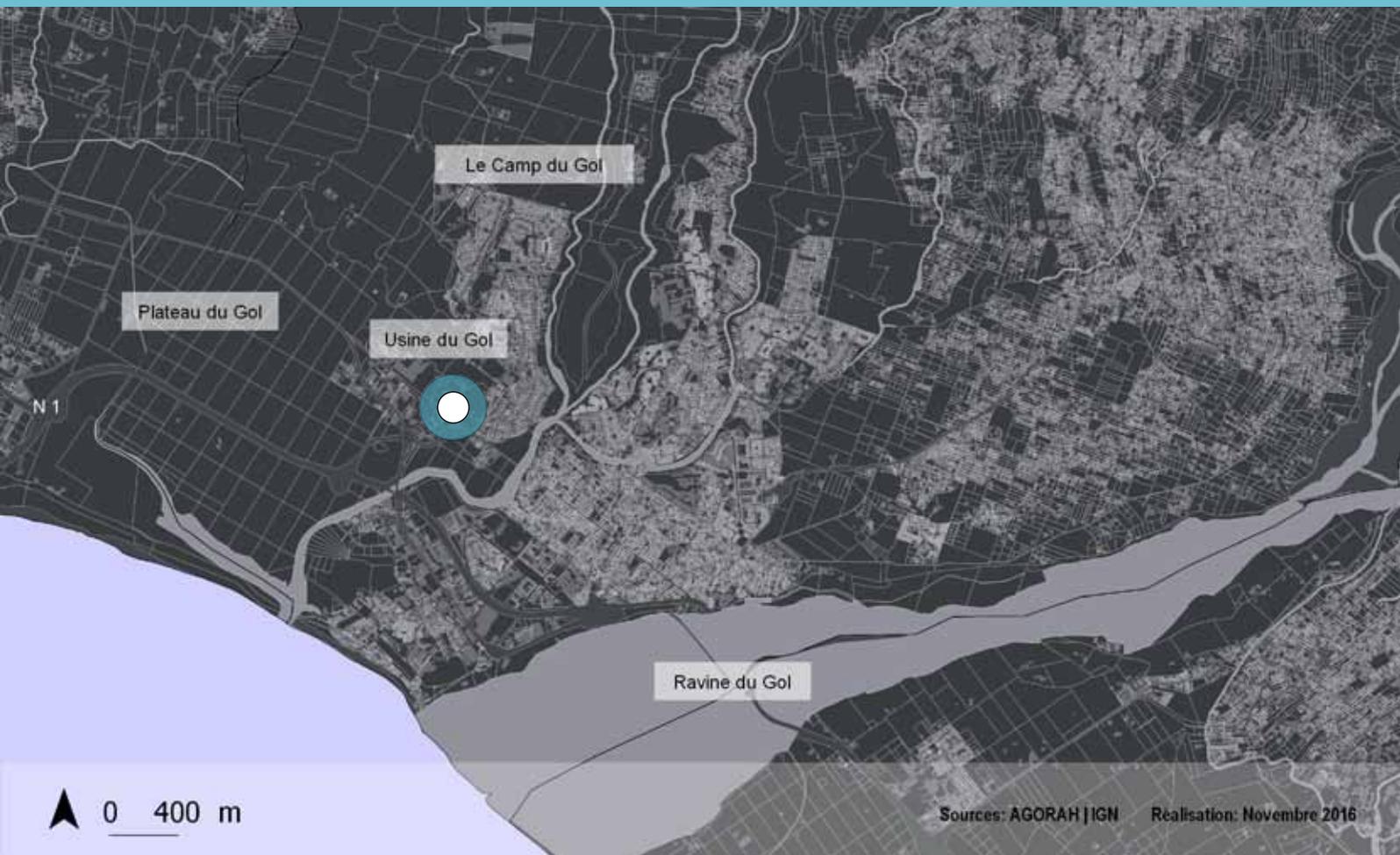
**Classement au PLU : 1AUe oap1 :** correspond aux espaces d'urbanisation prioritaire identifiés par le SAR. Ces zones devront accueillir les opérations d'aménagement et de construction nouvelles avant toute nouvelle extension urbaine.

**Vocation au PLU :** Activités économiques

**Accessibilité :** Rue de Paris



# PROJET DE ZAE SECTEUR DU GOL 2



## PROJET DE ZAE SECTEUR DU GOL 2

**Date de création :** Moyen terme

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

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

**Classement au PLU : 1AUste :** correspondent aux espaces d'urbanisation prioritaire identifiés par le SAR. Ces zones devront accueillir les opérations d'aménagement et de construction nouvelles avant toute nouvelle extension urbaine.

**Vocation au PLU :** Activités économiques

**Accessibilité :** Rue des Topazes

# COMMUNE DE SAINT-PIERRE





# DONNÉES GÉNÉRALES

## COMMUNE DE SAINT-PIERRE / CIVIS



### Saint-Pierre

Saint-Pierre, ville la plus peuplée de la CIVIS joue un rôle central sur le territoire de l'intercommunalité. Elle accueille plus de 80 000 habitants, soit près de 50% de la population totale de l'EPCI, sur une superficie de 9 600 hectares. Saint-Pierre connaît une croissance démographique positive de +1,4%/an sur la période 2007 et 2012.

On dénombre également un peu plus de 8 000 établissements économiques implantés sur le territoire de la commune et 33 000 emplois, contribuant ainsi à son attractivité relativement importante.



**9 600** hectares

**256** hectares dédiés aux zones économiques



**8 000** établissements économiques

**59.7%** des emplois de la CIVIS



**80 000** habitants

**50%** de la population de la CIVIS

**+1.4%** de croissance démographique





# DONNÉES GÉNÉRALES

## COMMUNE DE SAINT-PIERRE / CIVIS

Les zones d'activités de la commune de Saint-Pierre représentent une surface globale de 256 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 222 hectares. Ainsi ce sont 34 hectares soit 13,2% 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 la zone industrielle n°2 avec près de 39 hectares. On note également plusieurs zones d'activités de proximité et de taille restreinte dont 3 ayant une surface inférieure à 5 hectares.

Le territoire de Saint-Pierre compte plusieurs zones économiques stratégiques à l'échelle intercommunale et régionale avec notamment la présence du Parc Technologique Sud ainsi que plusieurs zones d'activités de taille significative et localisées à des points stratégiques.

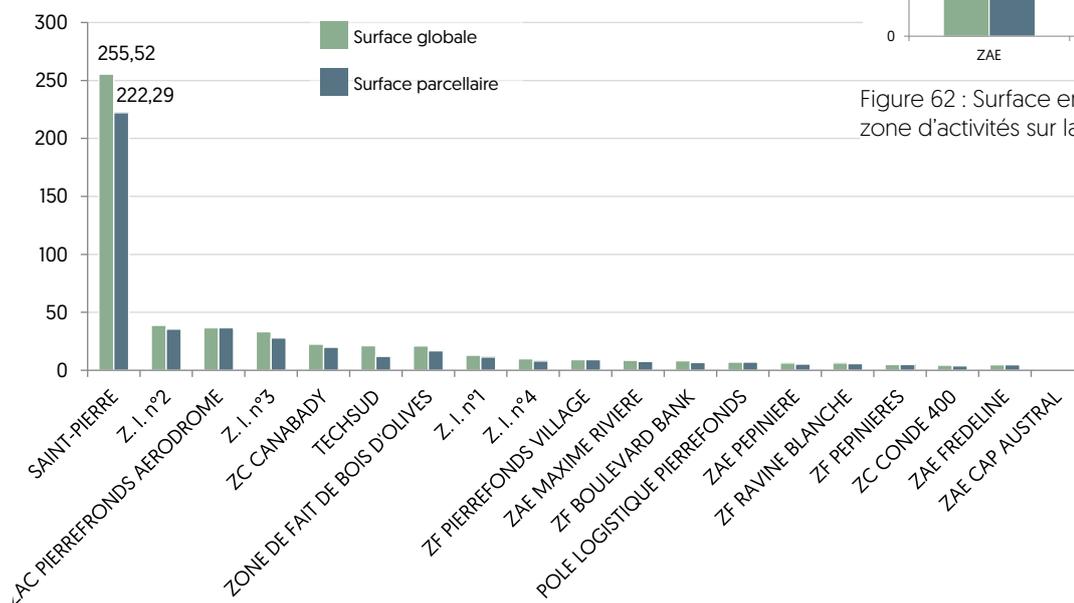


Figure 61 : surface en hectares des zones d'activités existantes sur la commune de Saint-Pierre

**11 zones de production pour une surface de 178.28 hectares**

**2 zones commerciales pour une surface de 26.72 hectares**

**5 zones de fait pour une surface de 49.52 hectares**

**1 zone à potentiel touristique**

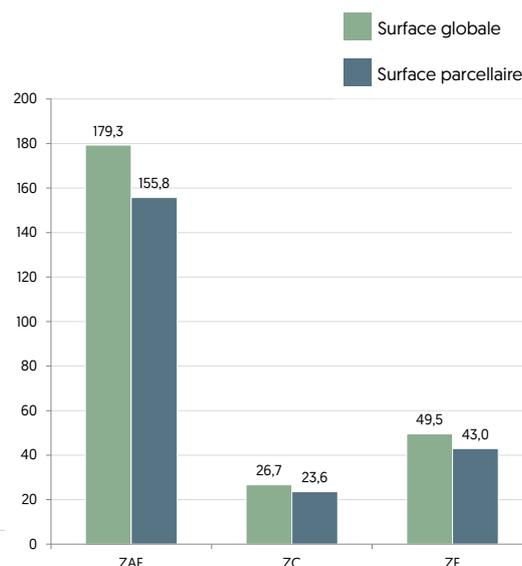


Figure 62 : Surface en hectare de chaque type de zone d'activités sur la commune de Saint-Pierre



## ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES SUR LA COMMUNE DE SAINT-PIERRE / CIVIS

Lorsqu'on s'intéresse uniquement aux surfaces dédiées aux activités dans les zones d'activités économiques (hors zone commerciale et zone de fait), on s'aperçoit qu'en 2004, 69 hectares étaient réellement occupés par des activités économiques. 0,2 hectare était occupé par du parking et/ou de l'habitat (surface hors activités), tandis que 2,20 hectares correspondaient à des parcelles en cours de construction ou faisant l'objet d'un projet déjà identifié. Enfin, 5,61 hectares correspondaient à des parcelles en friche, nues ou occupées par un bâtiment désaffecté.

A partir de 2008, on note une augmentation de la surface occupée par des activités économiques (de 69 ha à 77,3 ha) grâce à la livraison de nouvelles zones d'activités (ZAE Frédeline, ZI n°4, Techsud, ...). Avec ces zones nouvellement créées on note également une forte augmentation de la part de la surface correspondant aux parcelles en projet ou en cours de construction (11,83 ha) (notamment sur la Techsud et la ZI n°4). Toutefois, les parcelles classées en tant que friche, nues ou occupées par un bâtiment désaffecté voient leur nombre augmenter et atteindre plus de 9 ha en 2008.

L'année 2011 affiche toujours une progression de la surface réellement occupée par des activités économiques qui représente ainsi une surface totale de 83,1 hectares. Cela est principalement dû à l'installation de nouvelles entreprises sur les parcelles qui étaient en cours de construction ou en projet en 2011, comme en atteste la baisse de la surface occupée par cette catégorie cette même année. Là encore, on note une augmentation de la surface accaparée par des parcelles en friche, nues ou occupées par un bâtiment désaffecté (11,12 ha).

En 2016, les zones d'activités économiques de Saint-Pierre ont vu leur périmètre évoluer, d'autres encore se sont créées et de nombreux projets sont à l'étude avec notamment l'extension de la ZI n°4 et la réalisation de la ZAC Pierrefonds

Aérodrome.

Ainsi, en 2016, on note une surface réellement occupée par des activités économiques qui s'élève à 99,8 hectares et une surface classée hors activités plus importante (3,2 ha) dû principalement à une augmentation des parkings existants au sein des zones d'activités. On observe également 0,58 hectare qui correspond à des parcelles disponibles. Enfin on note une diminution de moitié des parcelles en friche, nues ou occupées par un bâtiment désaffecté par rapport à 2011 qui totalisent aujourd'hui 5,26 hectares.

L'évolution la plus importante se trouve au sein de la surface en projet et/ou en cours de construction, qui s'élève en 2016 à 46,9 hectares. Cela est principalement dû à la récente livraison de la 1ère tranche de la ZAC Pierrefonds Aérodrome, ainsi qu'aux nombreuses parcelles en cours de construction sur la Techsud.

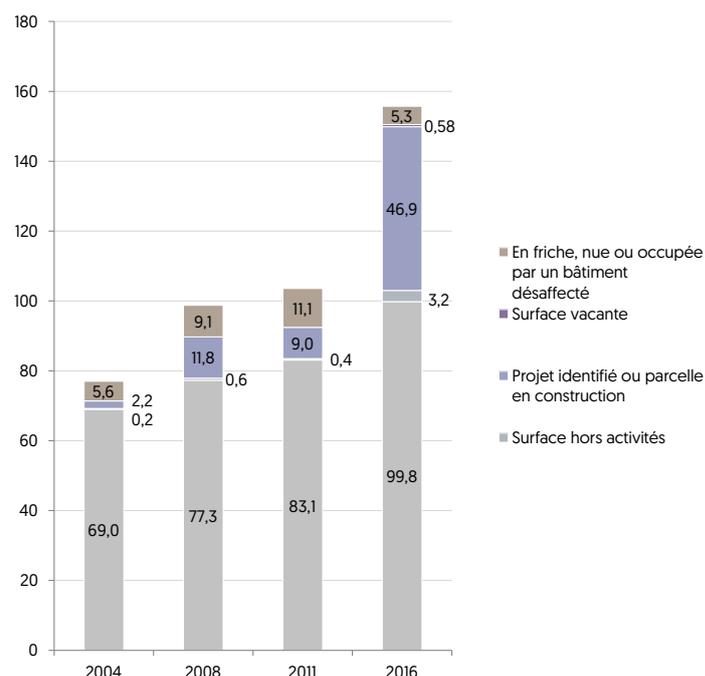


Figure 63 : Evolution et répartition en hectares des surfaces répertoriées dans les zones d'activités économiques entre 2004 et 2016 (hors zone commerciale et zone de fait)



## DONNÉES GÉNÉRALES COMMUNE DE SAINT-PIERRE / CIVIS

En 2016, l'observatoire a recensé 5 zones de fait sur la commune de Saint-Pierre.

On observe qu'au sein des zones de fait, la surface réellement occupée par des activités économiques est particulièrement forte et s'élève ainsi à 34,14 hectares en 2016.

On note toutefois que 2,69 hectares sont classés en tant que surface hors activités. Cela est principalement dû à la présence de parkings de taille relativement importante, notamment sur la zone de fait de Ravine Blanche à Saint-Pierre, qui accueille également depuis peu un parking-relais venant alors augmenter la surface occupée par cette catégorie.

On remarque également des parcelles en friche au sein de ces zones de fait, qui totalisent une surface de 1,31 hectare.

Enfin, on recense de nombreux projets, particulièrement au sein de la zone de fait de Pierrefonds Village et du Boulevard Bank, qui représentent une surface totale de 4,63 hectares.

Cette dernière année, l'observatoire a également recensé la zone commerciale de Canabady et celle de Condé 400.

Les surfaces hors activités (comprenant les parkings et les habitations) sont importantes sur les zones commerciales (près de 7 hectares en 2016), dû principalement au parking.

Ces zones sont attractives, particulièrement la zone commerciale (ZC) de Canabady dont la zone de chalandise est importante et rayonne sur l'ensemble de la région Sud de l'île. On retrouve un nombre important d'entreprises du secteur commercial et de manière plus marginale, du secteur automobile. De nombreux projets devraient prendre place au sein de la ZC Canabady dans les prochaines années, en atteste la part occupée par la catégorie «Projet identifié ou en construction» [3,39 ha en 2016].

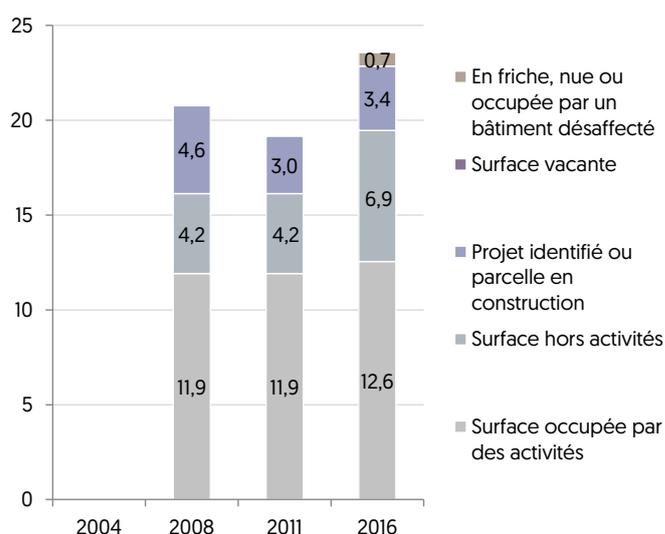


Figure 64 : Evolution et répartition en hectares des surfaces répertoriées dans les zones de fait

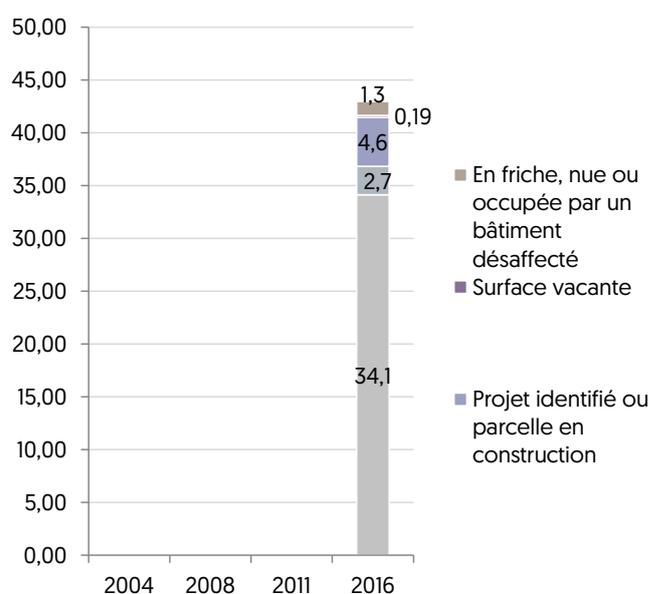


Figure 65 : Evolution et répartition en hectares des surfaces répertoriées dans les zones commerciales



# ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES SUR LA COMMUNE DE SAINT-PIERRE / CIVIS

Sur la période 2004-2016 et concernant les zones d'activités économiques, on remarque que la filière d'activités dominante est restée la même, à savoir la filière «Production». Sa surface dédiée reste d'ailleurs relativement stable au cours de cette période et représente une part relativement importante des surfaces occupées par des activités économiques avec plus de 30 hectares au sein des ZAE.

La filière «Logistique, transport et commerce de gros» reste également importante et a connu une augmentation significative durant cette période et occupe plus de 28 ha au sein des ZAE de Saint-Pierre.

La filière «Commerce de détail et services aux particuliers» occupe aussi une surface relativement importante au sein des zones d'activités économiques, notamment dans la ZI n°1 qui tend à voir sa vocation basculer de plus en plus vers le commerce.

De même, on note une augmentation de la surface occupée par les filières «Automobile» [de 7,2 ha en 2004 à 9,1 ha en 2016], «Autres» [de 6,9 ha à 12 ha], et «Eau, énergie, déchets» [de 1,1 ha à 2,32 ha].

La filière «Tertiaire qualifié» a également connu une augmentation sur la période 2004-2016 et devrait continuer à occuper une surface de plus en plus importante, à mesure du développement du Parc Technologique Sud.

A contrario, la filière «BTP» a connu une baisse relativement importante en termes de surface dédiée, passant de 5,4 ha en 2004 à 2,83 ha en 2016, et ce, au profit des filières d'activités qui ont ainsi connu une augmentation de leur surface dédiée.

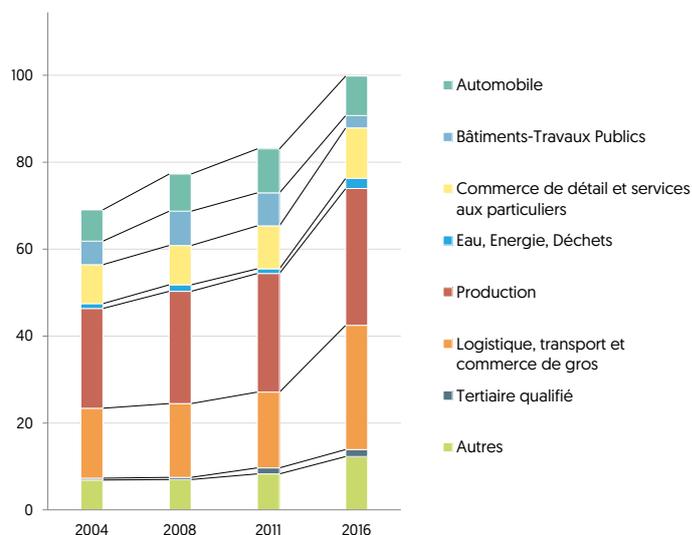


Figure 66 : Evolution de la surface occupée en hectares par chaque filière d'activités dans les zones d'activités économiques entre 2004 et 2016 (hors zones commerciales et zone de fait)



Au vu de l'évolution de la méthode 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-Pierre en 2016. Cette analyse a été réalisée une première fois sans tenir compte des zones commerciales et des zones de fait, puis en intégrant celles-ci.

Lorsqu'on s'intéresse au premier graphique, ne tenant pas compte des zones commerciales et des zones de fait [cf. figure n°67], ce sont les filières «Production» et «Logistique, transport et commerce de gros» qui représentent les filières dominantes dans les zones d'activités de la commune de Saint-Pierre, avec respectivement 31% et 29% de la surface occupée par des activités qui leur sont dédiés. Viennent ensuite les filières «Commerce de détail et services aux particuliers» et «Automobile» avec respectivement 12% et 9% de la surface totale qui leur sont dédiés. A elles quatre, ces filières occupent 80% des surfaces dédiées au sein des ZAE de la commune.

Si on intègre cette fois les zones commerciales et les zones de fait à l'analyse [cf. figure n°68], 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 31%. Cela s'explique par la forte représentation de ce secteur d'activités au sein des ZAE de Saint-Pierre ainsi que sur la zone de fait de Bois d'Olives. On note toutefois une légère augmentation du secteur «Commerce de détail et services aux particuliers» dû à l'intégration des deux zones commerciales que compte la commune. La filière «Logistique, transport et commerce de gros» conserve toutefois sa seconde place, derrière la «Production».

D'une manière générale, on observe une certaine spécialisation des ZAE de la commune de Saint-Pierre dans les filières «Production» et «Logistique, transport et commerce de gros». La zone de fait de Ravine Blanche se positionne comme une véritable extension de la Zi n°1 et reprend ainsi les

mêmes caractéristiques que cette dernière avec un secteur automobile ayant un poids important. Les zones commerciales, quant à elles, affichent une forte concentration de commerces en cohérence avec leur vocation.

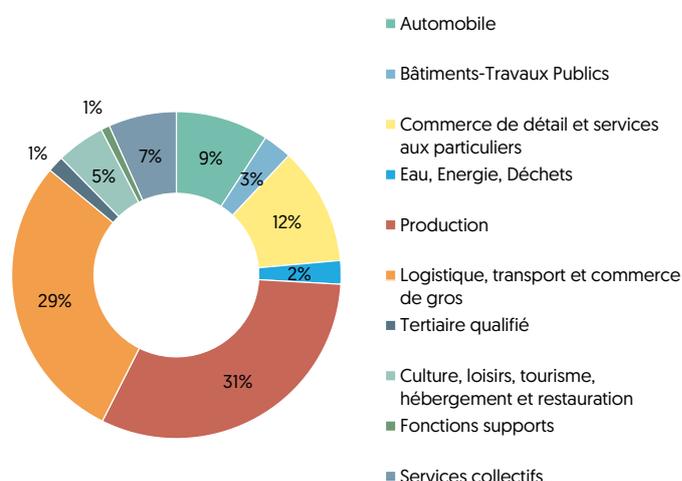


Figure 67 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans les zones d'activités de Saint-Pierre en 2016 (hors zones commerciales et zone de fait)

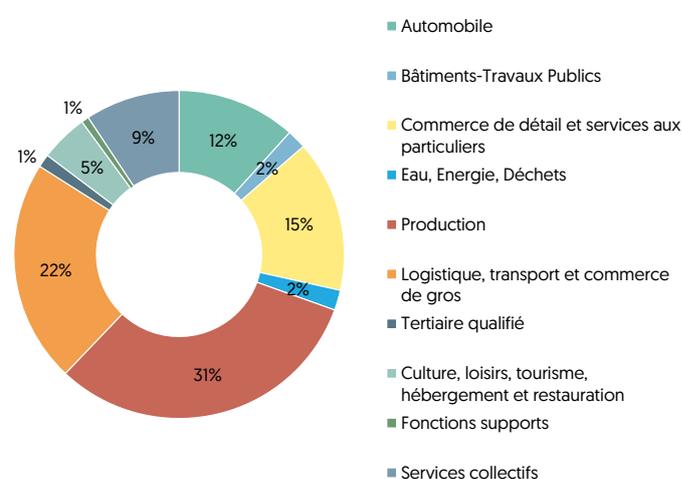


Figure 68 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans les zones d'activités de Saint-Pierre en 2016 (dont zone commerciale et zone de fait)



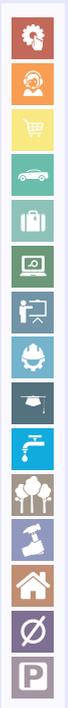
# Saint-Pierre

## FICHES PAR ZONE D'ACTIVITÉS

|   |     |
|---|-----|
| ZI N°1.....   | 81  |
| ZI N°2.....   | 83  |
| ZI N°3.....   | 85  |
| ZI N°4 (Phase 1).....   | 87  |
| ZAE Pepiniere.....  | 89  |
| ZAE Fredeline.....  | 91  |
| ZAE Maxime Riviere.....   | 93  |
| Parc Technologique Sud.....                                       | 95  |
| ZAE Cap Austral.....  | 97  |
| ZAC Pierrefonds Aerodrome (Tranche 1).....                        | 99  |
| Pole Logistique De Pierrefonds Aerodrome.....                     | 100 |
| Zone Commerciale Canabady.....                                    | 101 |
| Zone Commerciale Conde 400.....                                   | 103 |
| Zone De Fait De Ravine Blanche.....                               | 105 |
| Zone De Fait De Bois D'olives.....                                | 107 |
| Zone De Fait Du Boulevard Bank.....                               | 109 |
| Zone De Fait Pepiniere.....                                       | 111 |
| Zone De Fait De Pierrefonds Village.....                          | 113 |
| Projet D'extension De La ZI N°4.....                              | 115 |
| Projet De La ZAC Pierrefonds Aerodrome (Tranche 2).....           | 116 |
| Projet D'extension De La Zone Commerciale Canabady.....           | 117 |
| Zone A Potentiel Touristique Du Front De Mer De Saint-Pierre..... | 118 |

# ZI N°1

La zone industrielle n°1 se localise sur le quartier de la Ravine Blanche et bénéficie d'un accès direct par la RN 3 (2x2 voies). Créée en 1968, elle fait partie des premières zones d'activités économiques réalisées sur l'île. Sa position à proximité directe de la côte et l'implantation d'un centre commercial en son sein, participent à son évolution de plus en plus affirmée vers une vocation commerciale, confirmée par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Pierre. La zone affiche un taux d'occupation important laissant transparaître une attractivité forte. Cette dernière reste d'ailleurs dynamique et deux parcelles de taille importante sont actuellement en cours de construction.



Sources: AGORAH | IGN Réalisation: Novembre 2016

## ZI N°1

**Gestionnaire / Aménageur :** Ville de Saint-Pierre et Privé

**Date de création :** 1968

**Surface globale de la zone**

**d'activités :** 12,96 ha

**Surface dédiée aux activités (hors espaces publics) :** 11,4 ha

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

**Classement au PLU : U4fm :** couvre la ZI n°1 (Ravine Blanche) dont les dispositions réglementaires visent à garantir la mutation de cette zone en zone mixte regroupant de l'habitat, des activités tertiaires et de loisirs.

**Vocation au PLU :** Activités économiques et commerciales

**Activités dominantes :** Activités commerciales

**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 [Pierrefonds]

**Présence de service aux entreprises :** Présence de services de restauration, de commerce et services aux entreprises au sein de la zone

**Taux d'occupation :** 98,36%

**Statut d'occupation :** Propriétaire

**Nombre d'entreprises :** 41

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

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

**Surface concernée par une prescription du PPR :** 1,8 ha

**Surface concernée par une interdiction du PPR :** 1,5 ha

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

**Accessibilité :** Accessible par la Route Nationale 1  
Accessible par transport en commun



# ANALYSE DE LA ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

La Zone Industrielle n°1 tend à changer de vocation en accueillant de plus en plus des entreprises du secteur commercial avec notamment l'implantation du centre commercial Grand Large.

Ainsi en 2016, bien que la filière «Logistique, transport et commerce de gros» occupe une plus grande part de la surface parcellaire [23%] de la ZI n°1, on observe que les entreprises du secteur commercial bénéficient de la surface dédiée la plus importante avec un taux s'élevant à 36% en 2016. L'«Automobile» a également une place importante sur la zone [24% de la surface dédiée]. Enfin, on note l'implantation de quelques associations et des services de l'Etat, ce qui explique les 17% de la surface dédiée aux services collectifs.

Lorsqu'on s'intéresse à la surface dédiée aux activités [hors espaces publics], on note que la ZI n°1 est réellement occupée à plus de 73% par des activités économiques. Toutefois, la surface hors activités reste relativement importante [18%] et correspond principalement à la présence d'un parking au sein de la zone, dédié au centre commercial.

On ne recense aucune parcelle en friche, nue, ou occupée par un bâtiment désaffecté, toutefois quelques parcelles de taille importante sont actuellement en construction au sein de la ZI n°1 et représentent ainsi 9% de la surface parcellaire.

Lorsqu'on s'intéresse à l'évolution de la ZI n°1 sur la période 2004-2016, on observe que les deux filières dominantes sont restées les mêmes, à savoir «Logistique, transport et commerce de gros» et «Commerce de détail et services aux particuliers». La première de ces filières a toutefois connu une diminution significative en 2016.

Un certain nombre d'autres filières ont, quant à elles, connu une diminution de la surface qui leur était dédiée comme pour la filière «Automobile» qui reste toutefois un secteur d'activités important sur la zone. D'autres encore ont complètement disparu : les filières «Production», «Tertiaire qualifié» et «BTP».

Il est également à noter la disparition des parcelles en friche, nues, ou occupées par un bâtiment désaffecté en 2016 au profit de la catégorie «Projet identifié ou parcelle en construction».

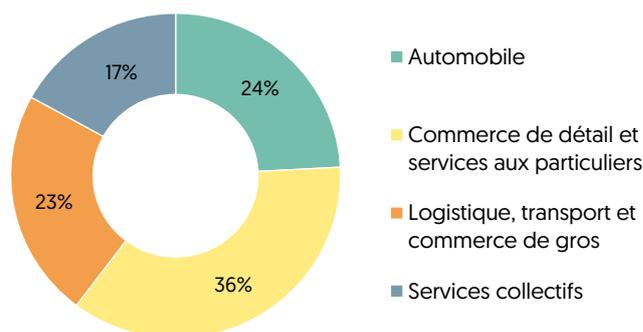


Figure 69 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans la zone d'activités en 2016

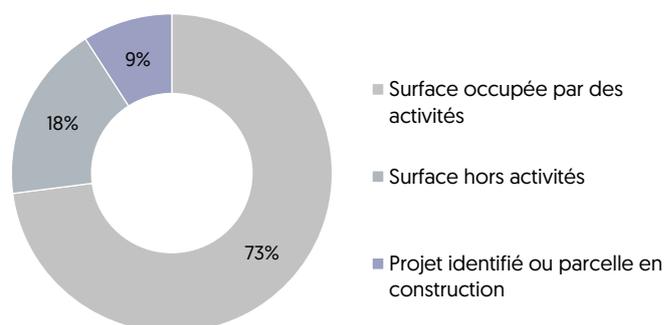


Figure 70 : Répartition du foncier dédié aux activités dans la zone d'activités en 2016

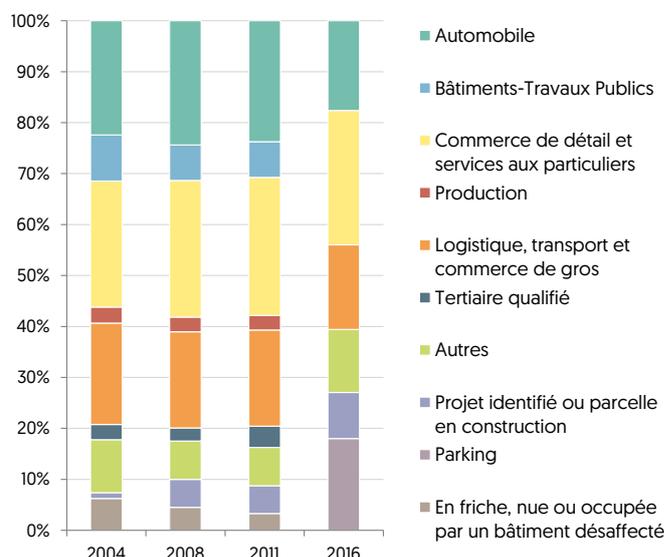
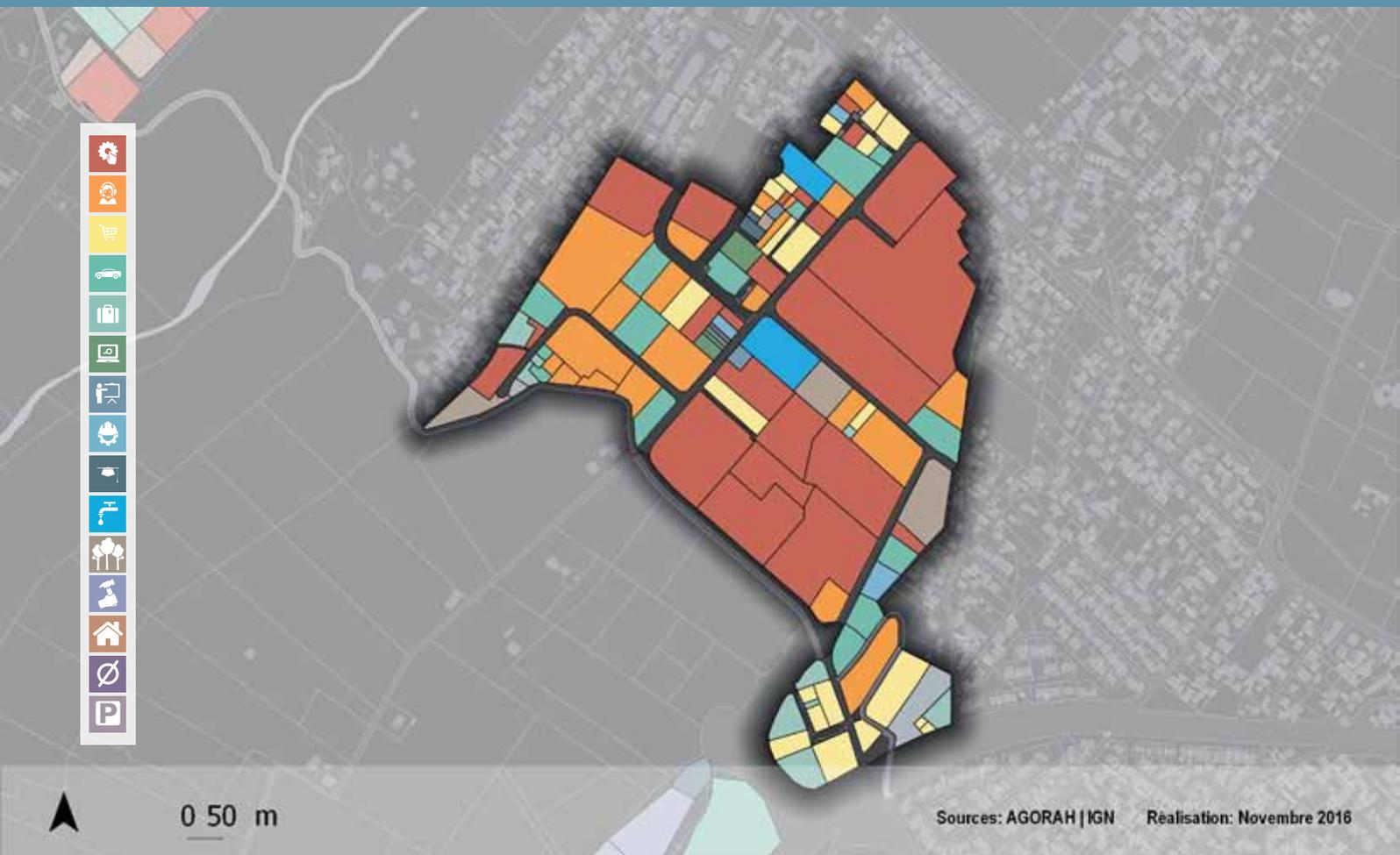


Figure 71 : Evolution de la part des surfaces occupées par chaque filière d'activités de 2004 à 2016

# ZI N°2

Localisée sur le quartier de la Ligne Paradis, la zone industrielle n°2 développe la surface dédiée aux activités économiques la plus importante de la commune de Saint-Pierre. Elle bénéficie d'un accès direct par la Route Nationale 3 (2x2 voies) et accueille de nombreuses entreprises du secteur de la production. Parmi ces dernières, on compte des groupes importants à l'échelle locale ayant basés leur complexe de production au sein de la zone industrielle, qui a ainsi gardé sa vocation première malgré une création remontant à 1978.



Sources: AGORAH | IGN Réalisation: Novembre 2016

## ZI N°2

**Gestionnaire / Aménageur :** Ville de Saint-Pierre et Privé

**Date de création :** 1978

**Surface globale de la zone d'activités :** 38,7 ha

**Surface dédiée aux activités (hors espaces publics) :** 35,02 ha

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

**Classement au PLU : U4 :** couvre l'ensemble des espaces dont l'occupation et l'utilisation des sols est spécialisée. Il s'agit essentiellement des zones d'activités économiques correspondant aux zones industrielles, artisanales et commerciales.

**Vocation au PLU :** Activités économiques 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 des déchets sur site et d'une déchetterie à proximité [Pierrefonds]

**Présence de service aux entreprises :** Présence de services de restauration, de commerce et services aux entreprises à proximité

**Taux d'occupation :** 95,9%

**Statut d'occupation :** Propriétaire

**Nombre d'entreprises :** 100

**Densité d'entreprises :** 2,58 entreprises/ha

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

**Surface concernée par une prescription du PPR :** 1,4 ha

**Surface concernée par une interdiction du PPR :** 10,5 ha

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

**Accessibilité :** Accessible par la route nationale 3  
Accessible par transport en commun



# ANALYSE DE LA ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

La ZI n°2 est caractérisée par une forte présence du secteur «Production» qui représente plus de la moitié [52%] de sa surface totale. En effet, on enregistre un nombre important d'entreprises spécialisées dans la fabrication de denrées alimentaires et de boissons.

On note également la présence significative d'entreprises du secteur «Logistique, transport et commerce de gros» [20%], relativement nombreuses et occupant des surfaces importantes.

A elles deux, ces filières d'activités occupent ainsi plus de 70% de la zone industrielle en 2016.

Lorsqu'on s'intéresse à la surface dédiée aux activités de la ZI n°2, c'est-à-dire la surface hors espaces publics, on note que celle-ci est réellement occupée par des activités économiques à hauteur de 93%. La surface hors activités reste donc marginale et ne représente que 2% de la surface totale, correspondant à la présence d'un parking.

Finalement, la ZI n°2 connaît une occupation forte de son espace par les entreprises, la surface en friche, nue ou désaffectée est ainsi marginale [4% de la surface totale dédiée aux activités]. On note également un projet identifié sur une parcelle représentant 0,08% de la surface dédiée aux activités de la ZI n°2.

Lorsqu'on s'intéresse à l'évolution de la ZI n°2 sur la période 2004-2016, on observe qu'en 2004 la majorité de la surface de la zone d'activités était constituée de parcelles occupées par la filière «Production». Cette tendance se vérifie d'ailleurs sur l'ensemble de la période où la filière dominante est restée la même.

Finalement, on note une certaine stabilité de la part occupée par chaque filière d'activités sur la période 2004-2016. On note toutefois une augmentation de la part de la surface dédiée à la «Production» [de 14,9 ha en 2004 à 17,11 ha en 2016] et à la «Logistique, transport et commerce de gros» [de 4,5 ha en 2004 à 6,65 ha en 2016].

Les parcelles en friches, nues, ou occupées par un bâtiment désaffecté ont, quant à elles, retrouvé en 2016 leur même niveau qu'en 2004 et restent ainsi marginales.

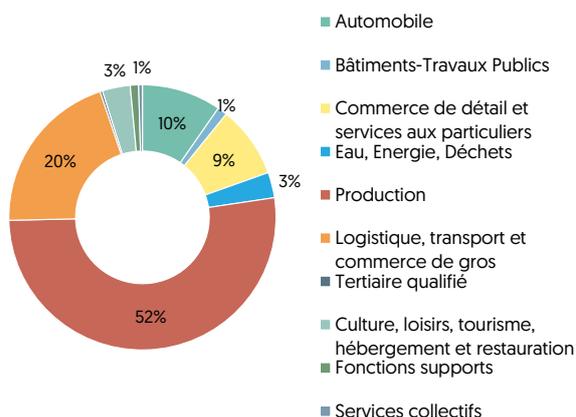


Figure 72 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans la zone d'activités en 2016

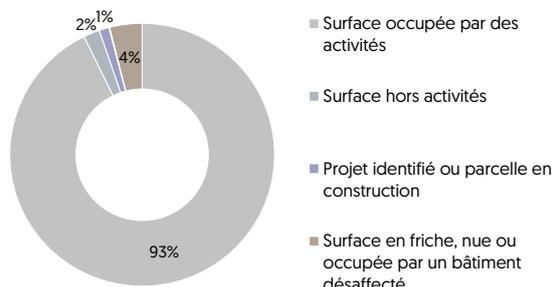


Figure 73 : Répartition du foncier dédié aux activités dans la zone d'activités en 2016

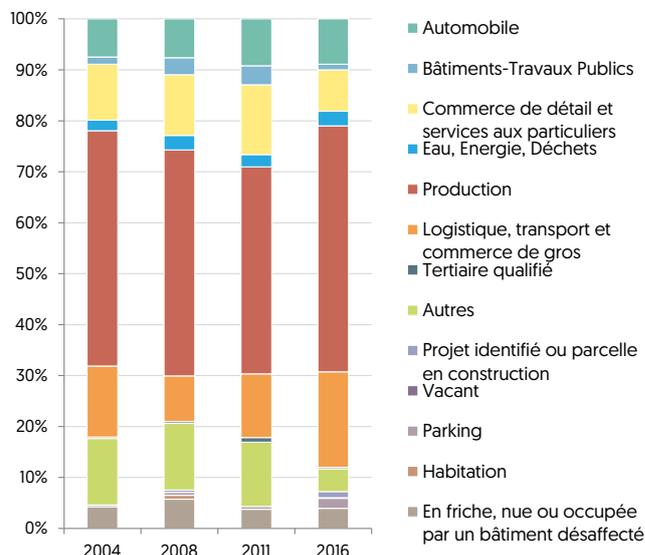
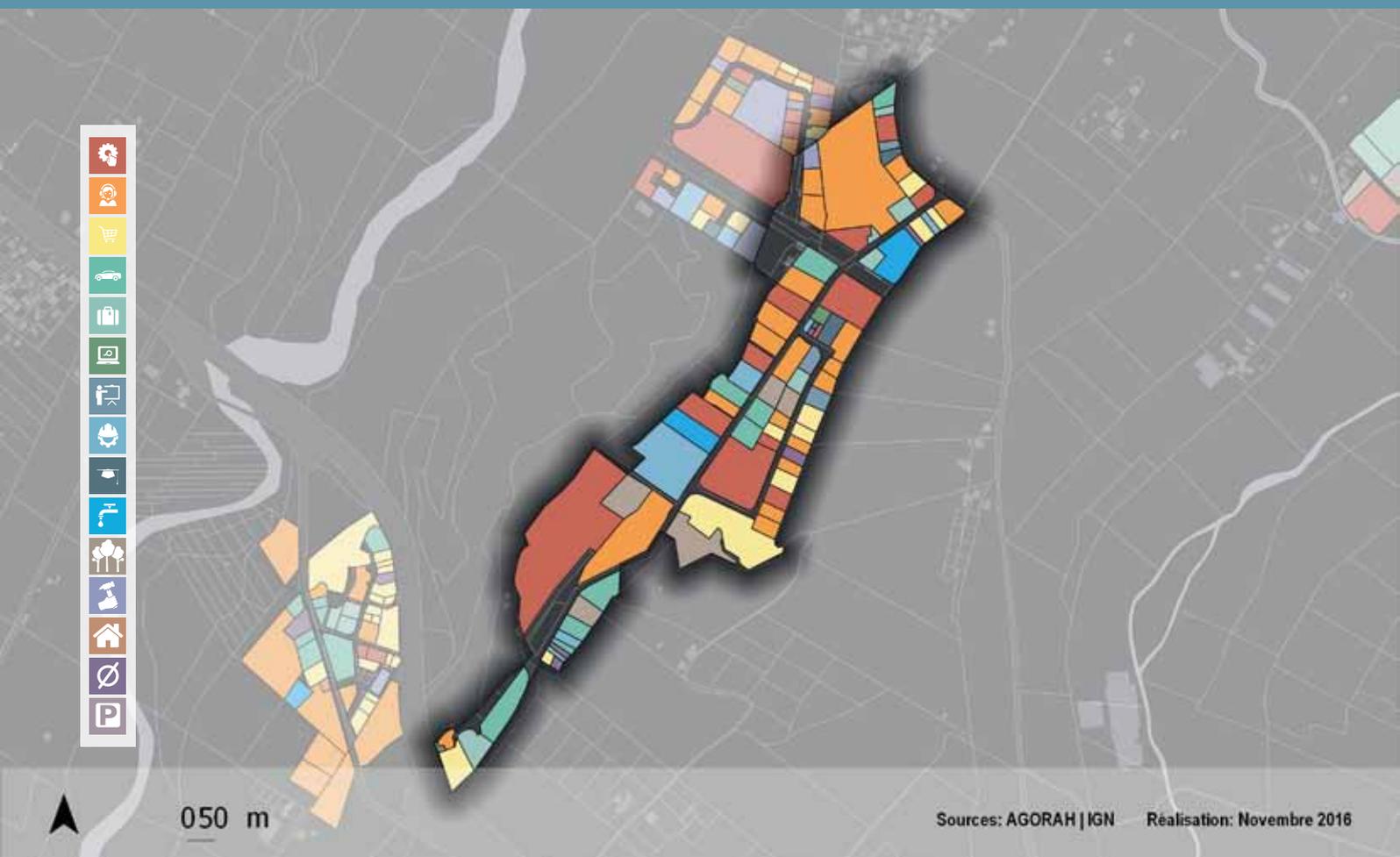


Figure 74 : Evolution de la part des surfaces occupées par chaque filière d'activités de 2004 à 2016

# ZI N°3

Deuxième zone la plus importante en termes de surface dédiée aux activités économiques, la ZI n°3 s'étend tout en longueur, à proximité de la Route Nationale 1 [2x2 voies], par laquelle elle bénéficie d'un accès direct. La zone industrielle propose ainsi des parcelles de taille relativement importante et particulièrement attractives pour les entreprises du secteur de la production et de la logistique, transport, commerce de gros. Ces deux filières occupent d'ailleurs la plus grande part de la surface offerte par la ZI n°3.



## ZI N°3

**Gestionnaire / Aménageur :** Ville de Saint-Pierre et Privé

**Date de création :** 1990

**Surface globale de la zone**

**d'activités :** 33,21 ha

**Surface dédiée aux activités (hors espaces publics) :** 27,8 ha

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

**Classement au PLU : U4 :** couvre l'ensemble des espaces dont l'occupation et l'utilisation des sols est spécialisée. Il s'agit essentiellement des zones d'activités économiques correspondant aux zones industrielles, artisanales et commerciales.

**Vocation au PLU :** Activités économiques et commerciales

**Activités dominantes :** Logistique, transport et commerce de gros / 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 [Pierrefonds]

**Présence de service aux entreprises :** Présence de services de restauration, de commerce et services aux entreprises à proximité

**Taux d'occupation :** 92,3%

**Statut d'occupation :** Propriétaire

**Nombre d'entreprises :** 75

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

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

**Surface concernée par une prescription du PPR :** 0,3 ha

**Surface concernée par une interdiction du PPR :** 1,7 ha

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

**Accessibilité :** Accessible par la Route Nationale 1  
Accessible par transport en commun



# ANALYSE DE LA ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

La Zone Industrielle n°3 est caractérisée par une forte présence des secteurs «Logistique, transport et commerce de gros» et «Production» qui occupent ainsi plus de 60% de sa surface totale. Deux autres filières d'activités se distinguent par la surface qu'elles occupent, à savoir les filières d'activités «Commerce de détail et services aux particuliers» et «Automobile».

On note également la présence significative d'entreprises du secteur du «BTP» [7%] et de l'«Eau, énergie, déchets» [4%]. On retrouve une certaine diversification des filières d'activités présentes sur la ZI n°3, toutefois celles-ci occupent des surfaces relativement restreintes.

Lorsqu'on s'intéresse à la surface dédiée aux activités de la ZI n°3, c'est-à-dire la surface hors espaces publics, on note que celle-ci est réellement occupée par des activités économiques à hauteur de 92%. La surface hors activités reste donc marginale et ne représente que 0,54% de la surface totale et correspond à la présence d'un parking.

Finalement la ZI n°3 connaît une occupation forte de son espace par les entreprises, la surface en friche, nue ou désaffectée reste ainsi faible avec 7% de la surface totale dédiée aux activités.

On note toutefois quelques parcelles recensées comme vacantes sur la zone industrielle et disponibles à la location, ainsi que d'autres faisant l'objet d'un projet identifié.

Lorsqu'on s'intéresse à l'évolution de la ZI n°3 sur la période 2004-2016, on observe une certaine stabilité des filières d'activités présentes sur la zone, avec quel que soit l'année d'observation une dominance des secteurs «Logistique, transport et commerce de gros» et «Production».

On note cependant une diminution relativement importante de la surface occupée par le «BTP» et la «Production» entre 2004 et 2016 au profit de la filière «Logistique, transport et commerce de gros» qui a vu son poids augmenter durant cette même période.

De même, on note l'apparition de la filière «Tertiaire qualifié» à partir de 2011, ainsi que l'augmentation de la surface occupée par les filières «Commerce de détail et services aux particuliers» et «Eau, énergie, déchets».

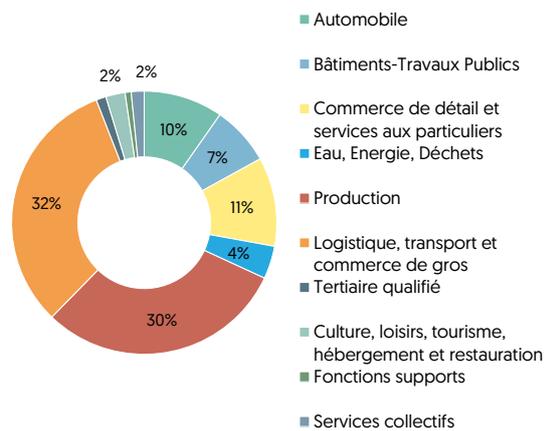


Figure 75 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans la zone d'activités en 2016

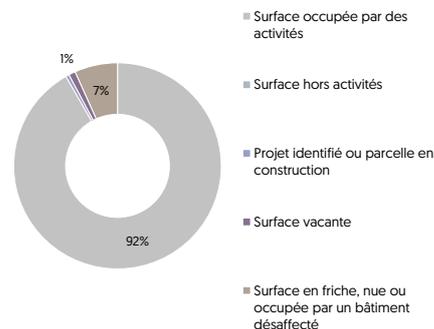


Figure 76 : Répartition du foncier dédié aux activités dans la zone d'activités en 2016

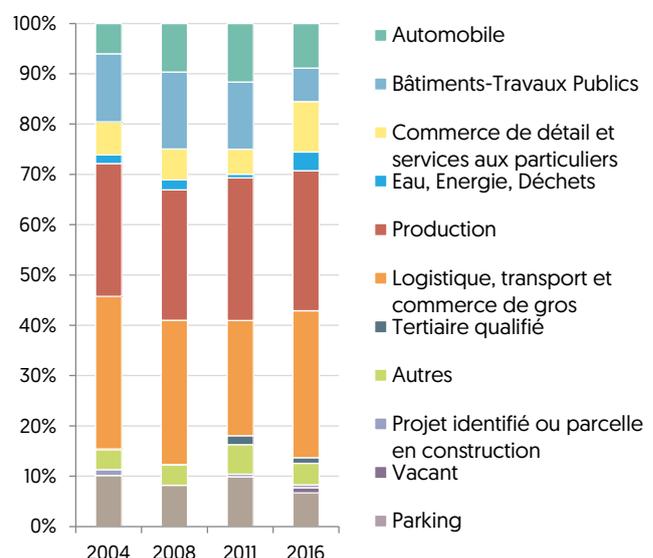


Figure 77 : Evolution de la part des surfaces occupées par chaque filière d'activités de 2004 à 2016

# ZI N°4 (Phase 1)

Située à proximité directe de la partie haute de la ZI n°3, à la frontière Sud du quartier de Bois d'Olives, la zone industrielle n°4 ne développe qu'une superficie restreinte actuellement. En effet, seule la 1ère phase de la zone est aujourd'hui livrée et occupée par des entreprises. Toutefois, un potentiel de 60 hectares est en cours d'aménagement et devrait ainsi permettre l'installation de nombreuses entreprises une fois les travaux terminés, ce qui fera de la ZI n°4 une des zones les plus importantes de Saint-Pierre, en termes de superficie.



Sources: AGORAH | IGN Réalisation: Novembre 2016

## ZI N°4 (Phase 1)

**Gestionnaire / Aménageur :** Ville de Saint-Pierre et Société Foncière des Plaines

**Date de création :** 2006

**Surface globale de la zone d'activités :** 9,92 ha

**Surface dédiée aux activités (hors espaces publics) :** 8,02 ha

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

**Classement au PLU : AU13 :** 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. Il s'agit de se référer au zonage U4.

**Vocation au PLU :** Activités économiques 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 des déchets sur site et d'une déchetterie à proximité [Pierrefonds]

**Présence de service aux entreprises :** Présence de services de restauration, de commerce et services aux entreprises à proximité

**Taux d'occupation :** 98,35%

**Statut d'occupation :** Location

**Nombre d'entreprises :** 29

**Densité d'entreprises :** 2,92 entreprises/ha

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

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

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

**Projet d'extension :** Extension en cours de construction [60 hectares]

**Accessibilité :** Accessible par le Chemin Badamier ou la Rue des Fabriques  
Accessible par transport en commun



# ANALYSE DE LA ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

On observe une certaine spécialisation de la Zone Industrielle n°4 au sein des filières «Production» et «Logistique, transport et commerce de gros». Ces deux filières occupent ainsi plus de 80% de la ZI n°4 en 2016.

On note également la présence des filières «Commerce de détail et services aux particuliers» et «BTP» qui occupent chacune d'elles 8% de la surface de la zone industrielle.

De manière plus marginale, on note également la présence de la filière «Tertiaire qualifié» qui occupe alors 2% de la ZI n°4 et du secteur «Services collectifs» avec 1%.

Lorsqu'on s'intéresse à la surface dédiée aux activités de la ZI n°4, c'est-à-dire la surface hors espaces publics, on note que celle-ci est réellement occupée par des activités économiques à hauteur de 79%. La surface correspondant à des parcelles avec un projet identifié ou en construction est quant à elle particulièrement significative puisqu'elle représente 19% de la surface dédiée aux activités. Une fois les parcelles construites et/ou les projets concrétisés, cette surface viendra ainsi alimenter la part réellement occupée par des activités économiques.

Enfin, on note la présence d'encore une parcelle vacante, qui est ainsi disponible à la location et qui représente 2% de la surface dédiée aux activités économiques de la ZI n°4.

Lorsqu'on s'intéresse à l'évolution de la ZI n°4 sur la période 2004-2016, on observe qu'en 2008, la majorité de la surface parcellaire de la zone est composée de parcelles faisant l'objet d'un projet identifié ou en construction. En effet, la ZI n°4 ayant été créée en 2006, il reste, en 2008, des parcelles dont les projets ne se sont pas encore concrétisés.

Ainsi en 2011, on observe une diminution significative des parcelles en projet au profit des surfaces dédiées aux filières d'activités présentes sur la zone à savoir la logistique, le BTP, la Production et le Tertiaire qualifié.

En 2016, le remplissage de la zone se confirme avec, là encore, une forte diminution des parcelles en projet qui ont laissé place à l'implantation d'entreprises, notamment du secteur de la Production et du Commerce.

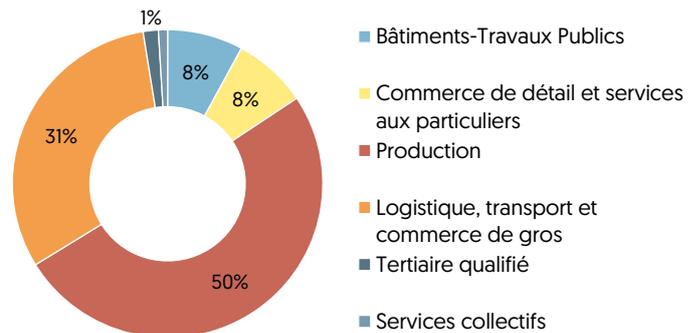


Figure 78 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans la zone d'activités en 2016

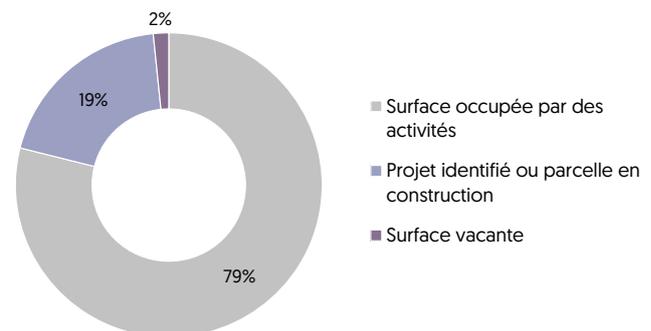


Figure 79 : Répartition du foncier dédié aux activités dans la zone d'activités en 2016

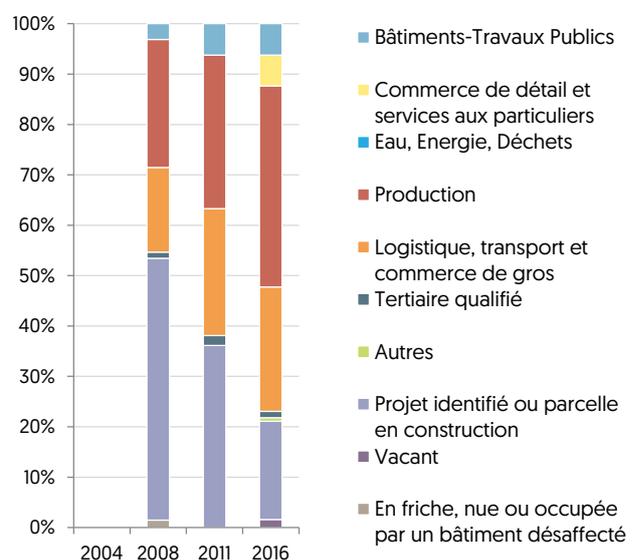


Figure 80 : Evolution de la part des surfaces occupées par chaque filière d'activités de 2004 à 2016

# ZAE PEPINIERE

La zone d'activités économiques Pépinière se situe en face de la partie basse de la ZI n°3, en aval de la Route Nationale 1 [2x2 voies] par laquelle elle bénéficie d'un accès direct. Située le long de cette voie principale, la ZAE Pépinière dispose également d'une bonne visibilité, ce qui explique en partie son attractivité auprès des entreprises. Créée en 2004, les entreprises du secteur commercial ont très rapidement occupé une grande part de la surface développée par la zone d'activités, si bien qu'aujourd'hui le commerce se présente comme la filière dominante de la ZAE.



Sources: AGORAH | IGN Réalisation: Novembre 2016

## ZAE PEPINIERE

**Gestionnaire / Aménageur :** Privé

**Date de création :** 2004

**Surface globale de la zone d'activités :** 6,28 ha

**Surface dédiée aux activités (hors espaces publics) :** 4,38 ha

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

**Classement au PLU : U4 :** couvre l'ensemble des espaces dont l'occupation et l'utilisation des sols est spécialisée. Il s'agit essentiellement des zones d'activités économiques correspondant aux zones industrielles, artisanales et commerciales.

**Vocation au PLU :** Activités économiques et commerciales

**Activités dominantes :** Activités commerciales

**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, de commerce et services aux entreprises à proximité

**Taux d'occupation :** 98%

**Statut d'occupation :** Propriétaire

**Nombre d'entreprises :** 34

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

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

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

**Surface concernée par une interdiction du PPR :** 0,02 ha

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

**Accessibilité :** Accessible par la Route Nationale 1  
Accessible par transport en commun



# ANALYSE DE LA ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

La ZAE Pépinière est caractérisée par une forte présence du secteur «Commerce de détail et services aux particuliers» qui occupe près de 50% de sa surface totale. Deux autres filières d'activités se distinguent par la surface qu'elles occupent, à savoir la filière «Logistique, transport et commerce de gros» avec 29% de la surface qui lui est dédiée et l'«Automobile» avec 15%.

Les 10% restants sont partagés entre les filières «Culture, loisirs, tourisme, hébergement et restauration» [7%] et «Production» [3%].

Lorsqu'on s'intéresse à la surface dédiée aux activités de la ZAE Pépinière, c'est-à-dire la surface hors espaces publics, on note que celle-ci est réellement occupée par des activités économiques à hauteur de 96%. Cela représente un taux particulièrement important et atteste de l'attractivité de la zone d'activités localisée le long de la Route Nationale 1.

On note également une parcelle aujourd'hui en cours de construction et qui représente 2% de la surface dédiée de la ZAE. Enfin, 2% de cette surface sont aujourd'hui classés comme vacants, et ainsi disponibles à la location.

Lorsqu'on s'intéresse à l'évolution de la ZAE Pépinière sur la période 2004-2016, on observe des changements notables quant au poids des différentes filières d'activités au sein de la zone.

Ainsi, si la filière «Logistique, transport et commerce de gros» occupait une surface importante de la ZAE en 2004, celle-ci a fortement diminué en 2016 au profit de la filière «Commerce de détail et services aux particuliers» qui s'est ainsi imposée comme filière dominante cette dernière année.

L'«Automobile» a également connu une augmentation notable du poids qu'il représente au sein de la ZAE, entre 2011 et 2016.

A contrario, la filière «Production» a connu une baisse entre 2004 et 2016, au même titre que les parcelles en friche, nues ou occupées par un bâtiment désaffecté qui ont d'ailleurs totalement disparu en 2016.

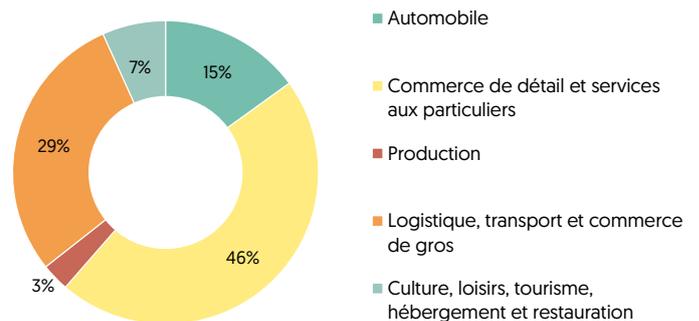


Figure 81 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans la zone d'activités en 2016

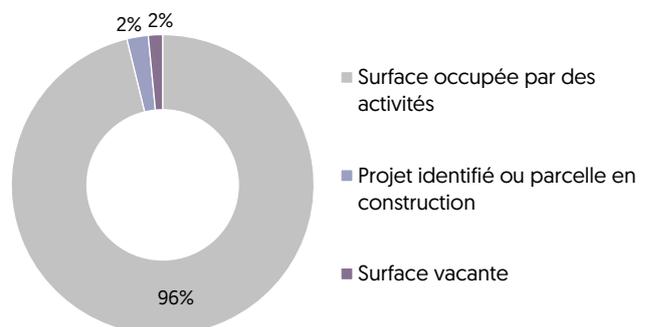


Figure 82 : Répartition du foncier dédié aux activités dans la zone d'activités en 2016

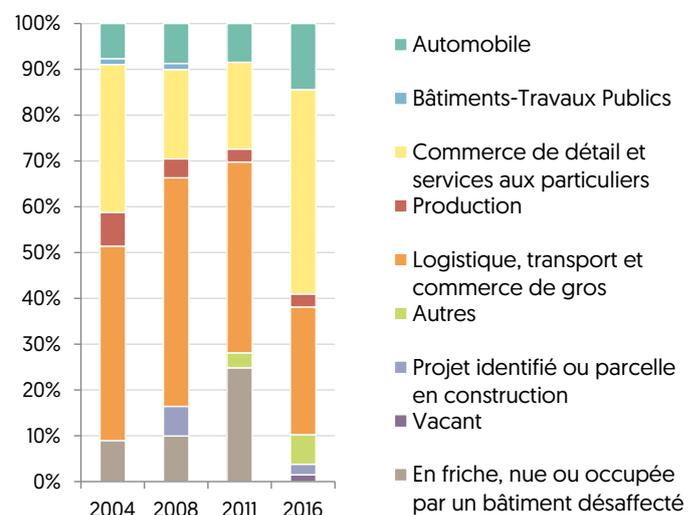
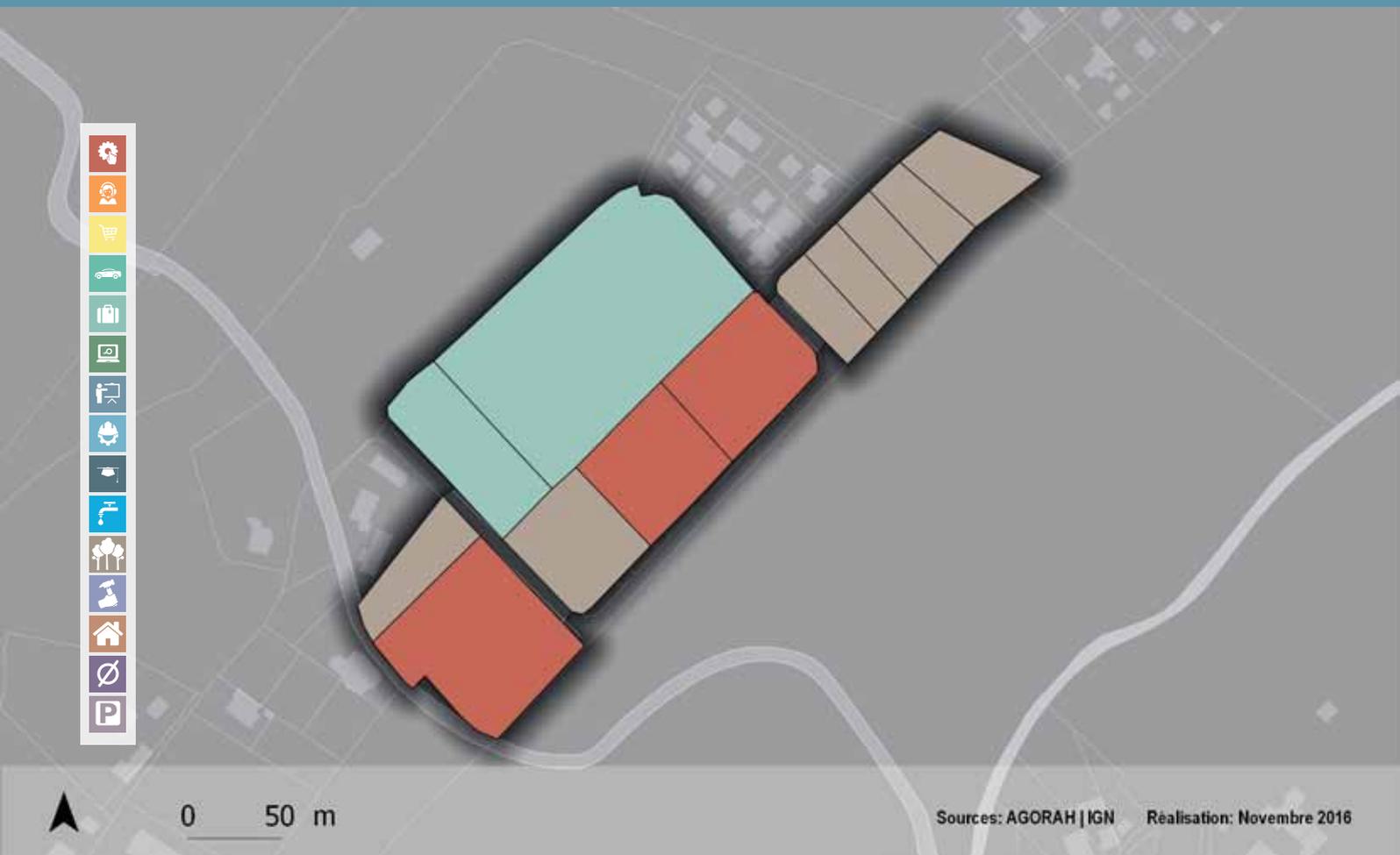


Figure 83 : Evolution de la part des surfaces occupées par chaque filière d'activités de 2004 à 2016

# ZAE FREDELINE

Bénéficiant d'une superficie relativement restreinte, la zone d'activités économiques Frédeline, située sur le quartier du même nom, n'accueille que très peu d'entreprises. Toutefois, on retrouve le complexe productif d'une société importante à La Réunion, spécialisée dans la fabrication de boissons alcoolisées. A elle seule, cette entreprise occupe une grande part de la surface offerte par la zone d'activités. On y retrouve également le musée de La Saga du Rhum. Ainsi on accède à la zone par la Route Départementale 38 et en empruntant le Chemin Frédeline.



## ZAE FREDELINE

**Gestionnaire / Aménageur :**

Groupe Isautier

**Date de création :** 2007

**Surface globale de la zone**

**d'activités :** 4,73 ha

**Surface dédiée aux activités (hors espaces publics) :** 4,63 ha

**Type de centralité urbaine du SAR :**

**Classement au PLU : U4 :** couvre l'ensemble des espaces dont l'occupation et l'utilisation des sols est spécialisée. Il s'agit essentiellement des zones d'activités économiques correspondant aux zones industrielles, artisanales et commerciales.

**Vocation au PLU :** Activités économiques et commerciales

**Activités dominantes :** Culture, loisirs, tourisme, hébergement et restauration

**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, de commerce et services aux entreprises à proximité

**Taux d'occupation :** 71,38%

**Statut d'occupation :** Location

**Prix de location :** Bail à construction : 5 €/m<sup>2</sup>

**Nombre d'entreprises :** 5

**Densité d'entreprises :** 1,06 entreprise/ha

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

**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 Départementale D38  
Accessible par transport en commun



# ANALYSE DE LA ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

On observe uniquement deux secteurs d'activités présents au sein de la ZAE Frédeline qui se partagent la surface d'accueil de manière plus ou moins égalitaire.

On retrouve ainsi la filière «Culture, loisirs, tourisme, hébergement et restauration» qui occupe alors 55% de la surface de la zone d'activités et qui prend la forme d'un musée dédié au rhum.

Les 45% restant sont occupés par la filière «Production» dans laquelle on retrouve l'usine de production d'une marque de boissons alcoolisées de La Réunion.

Si on porte l'analyse sur la surface dédiée aux activités de la ZAE Frédeline, c'est-à-dire la surface hors espaces publics, on observe que 71% de celle-ci est réellement occupée par des activités économiques.

Toutefois, la surface en friche, nue ou occupée par un bâtiment désaffecté est significative et représente 29% de la surface totale dédiée aux activités. Cette surface est notamment due à un nombre encore important de parcelles nues.

Lorsqu'on s'intéresse à l'évolution du poids que représente chaque filière dans la ZAE Frédeline, on remarque tout d'abord, que celle-ci ayant été créée en 2007, le premier recensement prenant en compte cette ZAE s'est réalisé en 2008. Ainsi, on s'aperçoit qu'une grande partie de la surface de la zone correspond, encore à cette date, à des parcelles en cours de construction ou en projet.

On note déjà la présence des filières «Production» et «BTP» en 2008 ainsi qu'une part significative de parcelles considérées comme en friche, nues ou occupées par un bâtiment désaffecté.

En 2011, les projets identifiés ont été abandonnés en atteste la part importante de la zone qu'occupe les parcelles identifiées comme en friche, nues ou occupées par un bâtiment désaffecté.

En 2016, le musée créé occupe plus de la moitié de la zone et la production a vu sa surface dédiée augmenter. Ainsi, la part des parcelles nues a retrouvé un niveau semblable à celui de 2008.

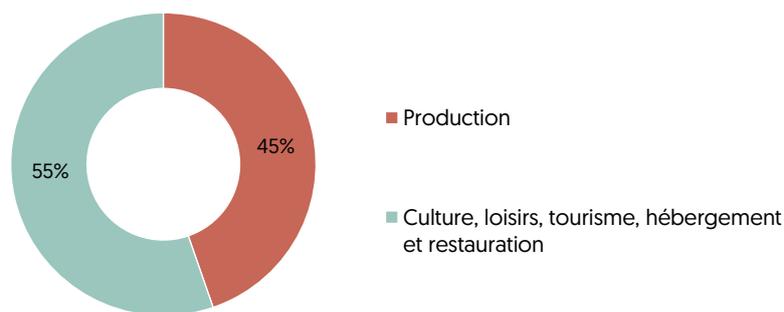


Figure 84 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans la zone d'activités en 2016

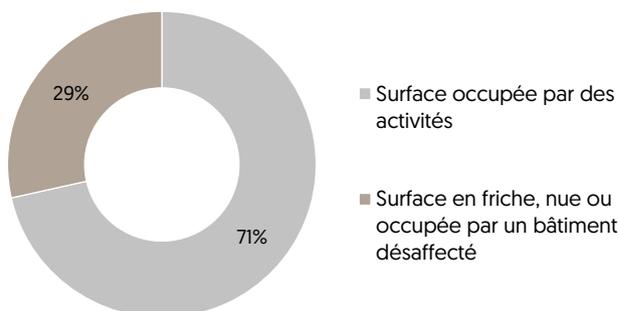


Figure 85 : Répartition du foncier dédié aux activités dans la zone d'activités en 2016

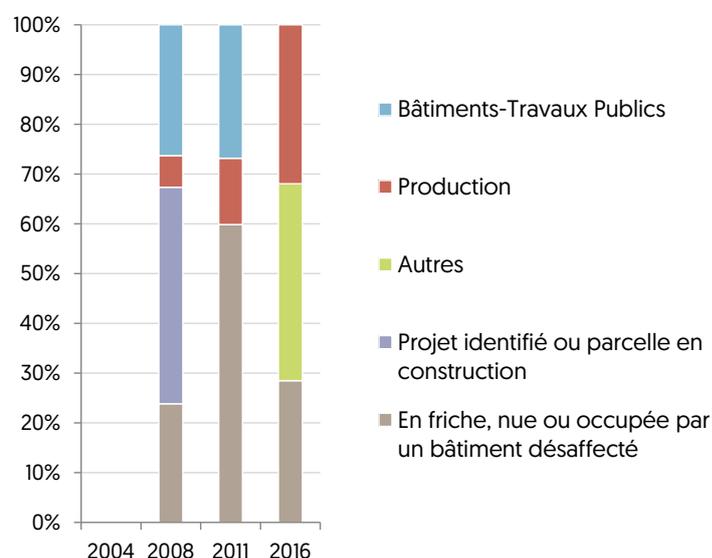


Figure 86 : Evolution de la part des surfaces occupées par chaque filière d'activités de 2004 à 2016

# ZAE MAXIME RIVIERE

La zone d'activités économiques Maxime Rivière se situe à la frontière Est de la commune de Saint-Pierre et bénéficie d'un accès par la Nationale 2 en empruntant par la suite la Départementale 29. Elle bénéficie d'une superficie relativement importante pour une zone dont la vocation reste artisanale et présente une bonne dynamique, en atteste les différentes parcelles en cours de construction ou faisant l'objet d'un projet identifié. Créée en 1994, la ZAE Maxime Rivière affiche un taux d'occupation important, signe d'une attractivité relativement forte.



0 50 m

Sources: AGORAH | IGN Réalisation: Novembre 2016

## ZAE MAXIME RIVIERE

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

**Date de création :** 1994

**Surface globale de la zone**

**d'activités :** 8,5 ha

**Surface dédiée aux activités (hors espaces publics) :** 7,5 ha

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

**Classement au PLU : U4 :** couvre l'ensemble des espaces dont l'occupation et l'utilisation des sols est spécialisée. Il s'agit essentiellement des zones d'activités économiques correspondant aux zones industrielles, artisanales et commerciales.

**Vocation au PLU :** Activités économiques 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 des déchets sur site

**Présence de service aux entreprises :** Présence de services de restauration, de commerce et services aux entreprises à proximité

**Taux d'occupation :** 86,2%

**Statut d'occupation :** Propriétaire

**Prix de vente :** Terrains de 800 à 1 600 m<sup>2</sup> à 70 €/m<sup>2</sup>

**Nombre d'entreprises :** 32

**Densité d'entreprises :** 3,76 entreprises/ha

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

**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 Départementale 29  
Accessible par transport en commun



# ANALYSE DE LA ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

On recense un nombre important de filières d'activités présentes sur la ZAE Maxime Rivière. Mais lorsqu'on s'intéresse à la surface occupée par chacune d'elles, on remarque que la filière «Production» se voit dédier la surface la plus importante et occupe ainsi 32% de la ZAE. Avec 25% de la surface qui lui est dédiée la filière «Logistique, transport et commerce de gros» est également identifiée comme une filière importante au sein de la zone artisanale.

A côté de ces deux filières dominantes, on retrouve également le secteur «Culture, loisirs, tourisme, hébergement et restauration» qui occupe 15% de la surface de la ZAE, vient ensuite l'«Automobile» avec 13%.

Si on porte l'analyse sur la surface dédiée aux activités de la ZAE Maxime Rivière, c'est-à-dire la surface hors espaces publics, on observe que 73% de cette surface est réellement occupée par une activité économique.

En effet, une part importante [15%] de cette surface est occupée par des parcelles en cours de construction ou faisant l'objet d'un projet d'implantation identifié. On note également qu'il reste encore des parcelles en friche sur la zone qui occupent ainsi 9% de la surface parcellaire. Enfin, de manière plus marginale, on observe 1% de la ZAE encore vacant et 2% occupés par des habitations.

Le graphique ci-contre propose de mettre en évidence l'évolution du poids de chaque filière d'activités au sein de la ZAE Maxime Rivière.

On remarque tout d'abord que si les parcelles avec un projet identifié ou en construction étaient nombreuses en 2004, ces dernières ont été occupées par les entreprises en 2008. Cela a permis à la filière «Production» de voir son poids augmenter durant ces quatre années et ainsi de s'établir en tant que filière dominante. La filière «Logistique, transport et commerce de gros» a également connu une augmentation significative de la surface occupée entre 2004 et 2016. Cette dernière année a également permis d'observer l'installation d'une entreprise du secteur «Eau, énergie, déchets» tandis que le commerce est apparu dès 2011.

D'autres filières ont vu leur poids diminuer sur la période 2004-2016, notamment l'«Automobile» et le «BTP».

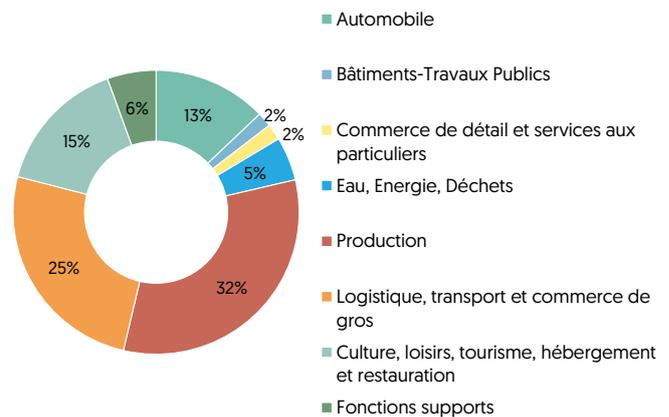


Figure 87 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans la zone d'activités en 2016

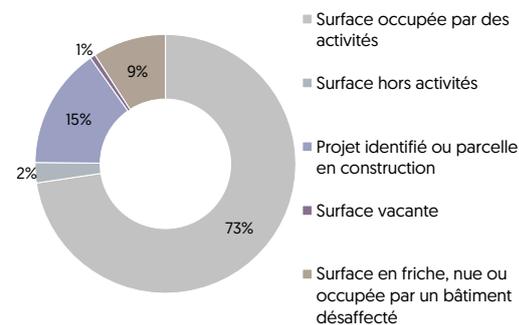


Figure 88 : Répartition du foncier dédié aux activités dans la zone d'activités en 2016

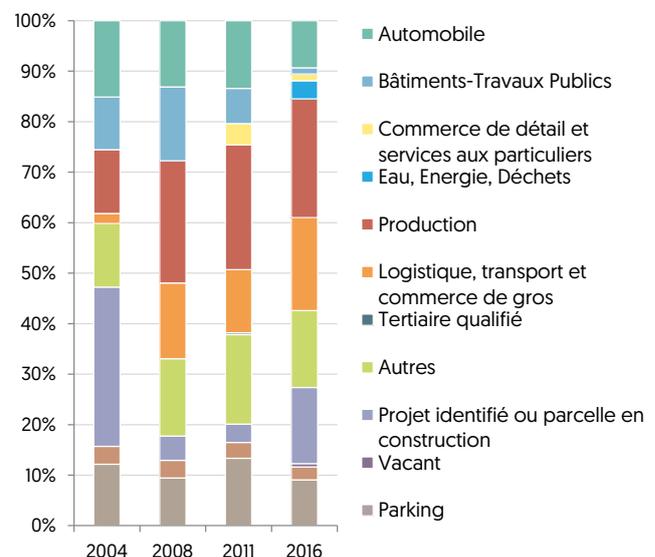


Figure 89 : Evolution de la part des surfaces occupées par chaque filière d'activités de 2004 à 2016

# PARC TECHNOLOGIQUE SUD

Situé au sein de la ZAC Océan Indien, sur le quartier de Terre-Sainte, le Parc Technologique Sud se développe sur une superficie relativement importante. Actuellement, il accueille principalement l'Institut Universitaire de Technologie Sud ainsi que l'antenne du SEAS OI. Toutefois, la Technopole est amenée, à terme, à accueillir de nombreuses entreprises, notamment du secteur tertiaire qualifié avec un volet affirmé de Recherche & Développement, comme tel est le cas pour le Parc Technologique Nord à Saint-Denis.



## PARC TECHNOLOGIQUE SUD

**Gestionnaire / Aménageur :**  
SEMADER

**Date de création :** 2007

**Surface globale de la zone d'activités :** 21,16 ha

**Surface dédiée aux activités (hors espaces publics) :** 11,89 ha

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

**Classement au PLU : AUza :** Cette zone recouvre les terrains de la ZAC Océan Indien destinés à accueillir des constructions à usage d'habitat, d'hôtellerie, de commerces, de bureaux, de services, d'équipements et d'activités compatibles avec l'habitat.

**AUzn :** Cette zone couvre les terrains de pentes et de ravines de la ZAC Océan Indien destinés à être aménagés et paysagés soit en jardin public, soit en promenade. Ils peuvent ponctuellement accueillir des équipements récréatifs, d'animation ou de services dans la mesure du respect des contraintes hydrauliques.

**Vocation au PLU :** Activités tertiaires

**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

**Présence de service aux entreprises :** Présence de services de restauration, de commerce et services aux entreprises à proximité

**Taux d'occupation :** 100%

**Statut d'occupation :** Location

**Nombre d'entreprises :** 4

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

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

**Surface concernée par une prescription du PPR :** 1,6 ha

**Surface concernée par une interdiction du PPR :** 1,1 ha

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

**Accessibilité :** Accessible par la route nationale N2

Accessible par transport en commun



# ANALYSE DE LA ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

Sur le Parc Technologique Sud, on distingue uniquement deux secteurs d'activités qui se partagent la surface occupée par des activités économiques de la ZAE.

La filière «Services collectifs» occupe la part la plus importante de la surface d'accueil de la zone d'activités avec 81% de la surface qui lui sont dédiés. La part restante [19%] de la ZAE est alors occupée par la filière «Tertiaire qualifié».

Au vu du nombre important de parcelles en projet, ce constat devrait évoluer dans les prochaines années, notamment en faveur de la filière «Tertiaire qualifié», puisque la vocation première de la Techsud reste la Recherche & Développement.

Si on affine l'analyse sur la surface dédiée aux activités de la Techsud, c'est-à-dire la surface hors espaces publics, on observe que seule 48% de cette surface est réellement occupée par une activité économique. En effet, une part importante [50%] de cette surface correspond à des parcelles en cours de construction ou faisant l'objet d'un projet déjà identifié. Il est à noter qu'une de ces parcelles est destinée à accueillir un parking et ne viendra donc pas alimenter la surface occupée par des activités.

On distingue une petite partie de la zone dédiée à un parking, occupant ainsi 2% de la surface parcellaire.

Lorsqu'on s'intéresse à l'évolution de la TechSud entre 2008 et 2016, on observe que l'implantation d'entreprises ne s'est fait que tardivement puisqu'en 2008 et 2011, l'ensemble des parcelles étaient soit considérées en cours de construction soit en friche ou nues.

Ainsi, c'est en 2016 que le périmètre de la Techsud a pris en compte l'IUT, partie intégrante de la zone d'activités, ainsi que deux entreprises du secteur «Tertiaire qualifié» venant expliquer la dernière partie du graphique ci-contre. Le poids des parcelles en construction reste toutefois important mais devrait permettre l'installation d'entreprises dans les prochaines années.

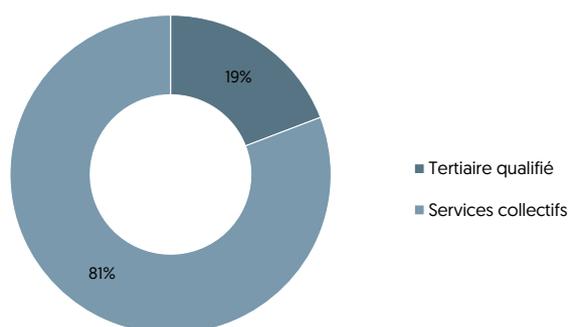


Figure 90 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans la zone d'activités en 2016

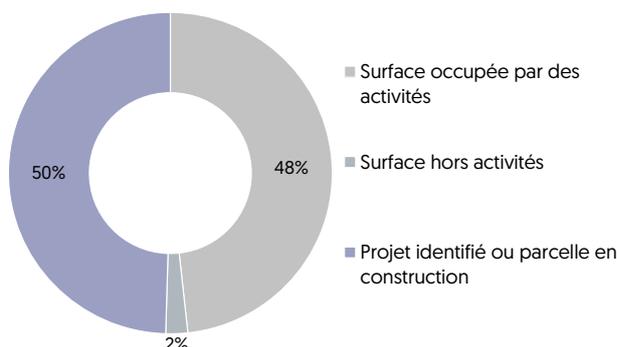


Figure 91 : Répartition du foncier dédié aux activités dans la zone d'activités en 2016

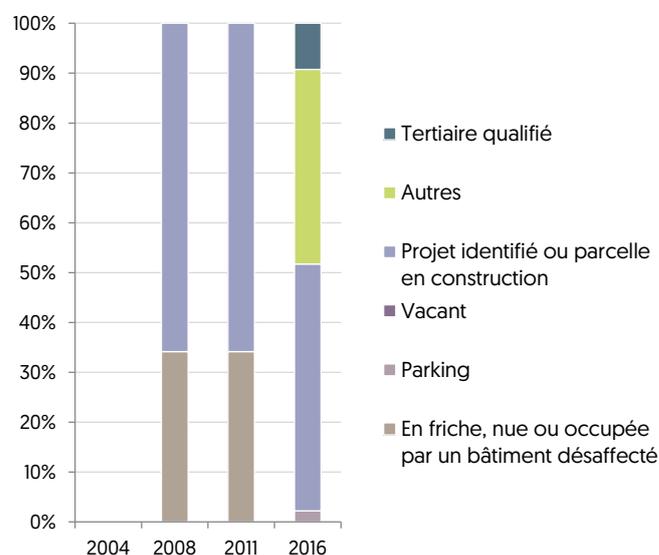
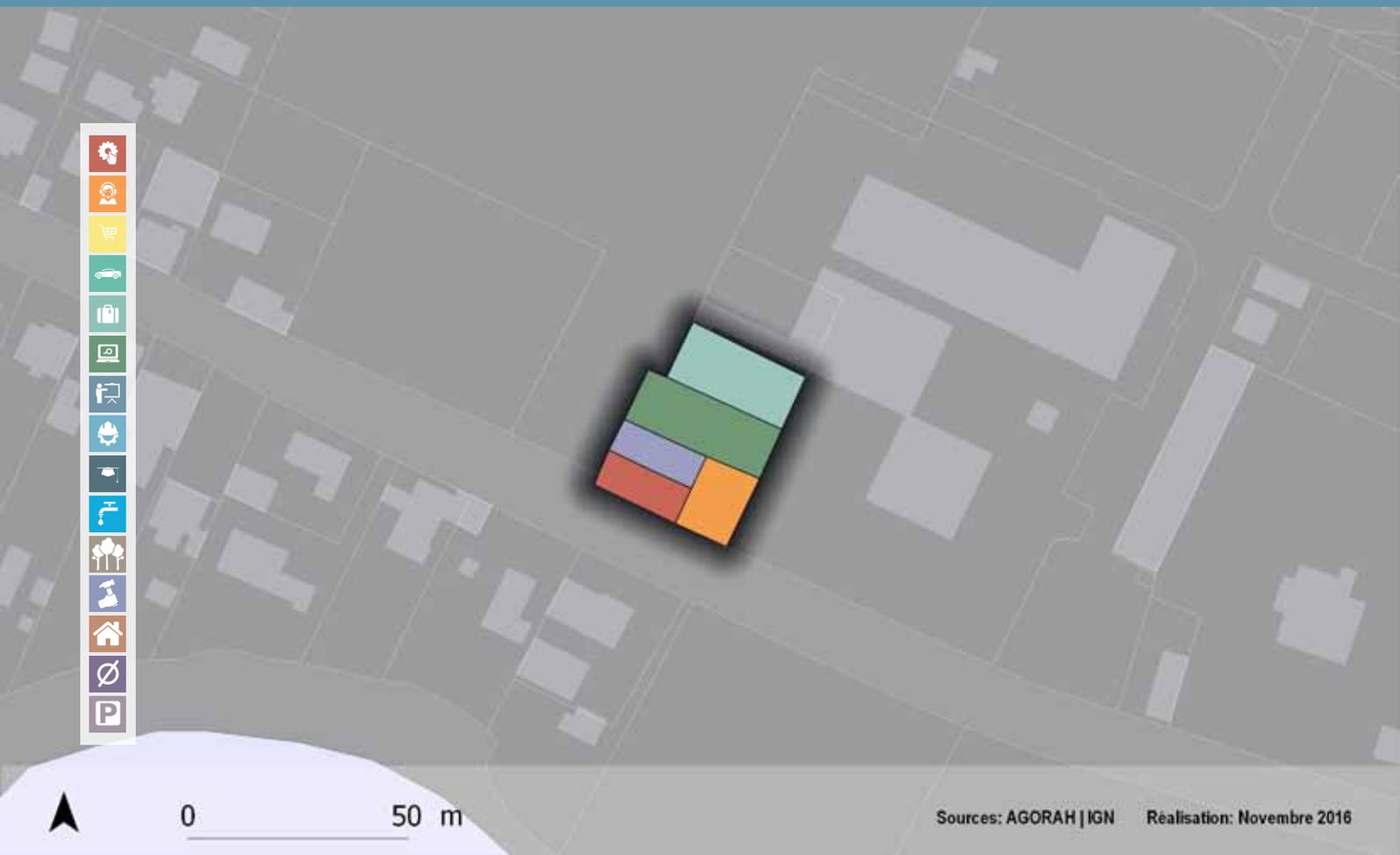


Figure 92 : Evolution de la part des surfaces occupées par chaque filière d'activités de 2004 à 2016

# ZAE CAP AUSTRAL

Réalisée dans le cadre de l'aménagement de la ZAC Cap Austral, livrée en 2012, la ZAE bénéficie d'une superficie à taille humaine et affirme la vocation de la ZAC à devenir la nouvelle centralité du quartier de Grand Bois.



## ZAE CAP AUSTRAL

**Gestionnaire / Aménageur :** CBO TERRITORIA

**Date de création :** 2012

**Surface globale de la zone**

**d'activités :** 0,14 ha

**Surface dédiée aux activités (hors espaces publics) :** 0,14 ha

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

**Classement au PLU : U2 :** Cette zone correspond aux différents centres urbains de Saint-Pierre. Il s'agit de Grands Bois, de Montvert-les-Hauts, de Ligne des Bambous, de la Ravine des Cabris et de Bois d'Oliviers. La densité urbaine et les fonctions centrales doivent y être confortées, en accueillant les commerces, services, activités et équipements qui structurent ce rôle attractif.

**Vocation au PLU :** Mixte

**Activités dominantes :** Culture, loisirs, tourisme, hébergement et restauration / Fonctions supports

**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 services de restauration, de commerce et services aux entreprises à proximité

**Statut d'occupation :** Location

**Taux d'occupation :** 100%

**Nombre d'entreprises :** 4

**Densité d'entreprises :** 28,6 entreprise/ha

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

**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 l'Avenue du Général de Gaulle  
Accessible par transport en commun



# ANALYSE DE LA ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

Sur la zone artisanale de Cap Austral, on distingue uniquement 4 secteurs d'activités qui se partagent la surface de la ZAE.

Les filières «Fonctions supports» et «Culture, loisirs, tourisme, hébergement et restauration» occupent les parts les plus importantes de la surface d'accueil de la ZAE avec chacune 33% de la surface qui leur est dédiée. La part restante de la ZAE est divisée entre la filière «Logistique, transport et commerce de gros» et «Production» occupant chacune d'elles 17% de la surface occupée par une activité économique de la zone artisanale.

Si on affine l'analyse sur la surface dédiée aux activités de la ZAE Cap Austral, c'est-à-dire la surface hors espaces publics, on observe que 86% de cette surface est réellement occupée par une activité économique.

Une parcelle fait actuellement l'objet d'un projet d'implantation identifié et représente 14% de la surface parcellaire de la zone artisanale Cap Austral.

L'année 2016 marque ainsi la première année de recensement de la zone artisanale Cap Austral. Elle servira ainsi d'année de référence afin de suivre l'évolution de la zone dans les prochaines années.

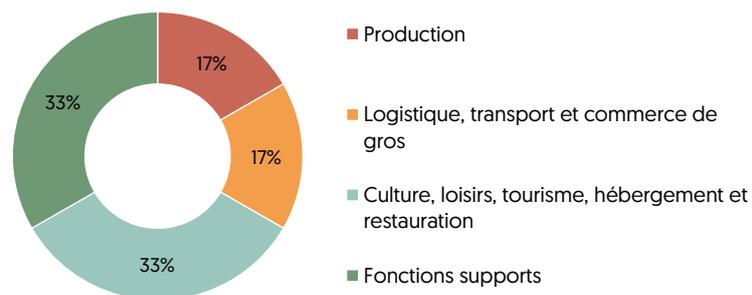


Figure 93 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans la zone d'activités en 2016

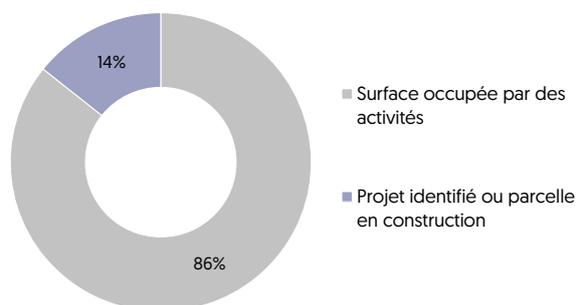


Figure 94 : Répartition du foncier dédié aux activités dans la zone d'activités en 2016

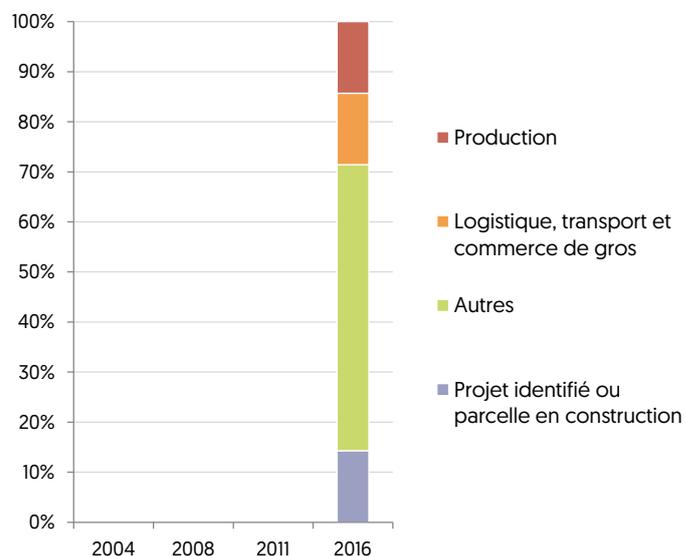
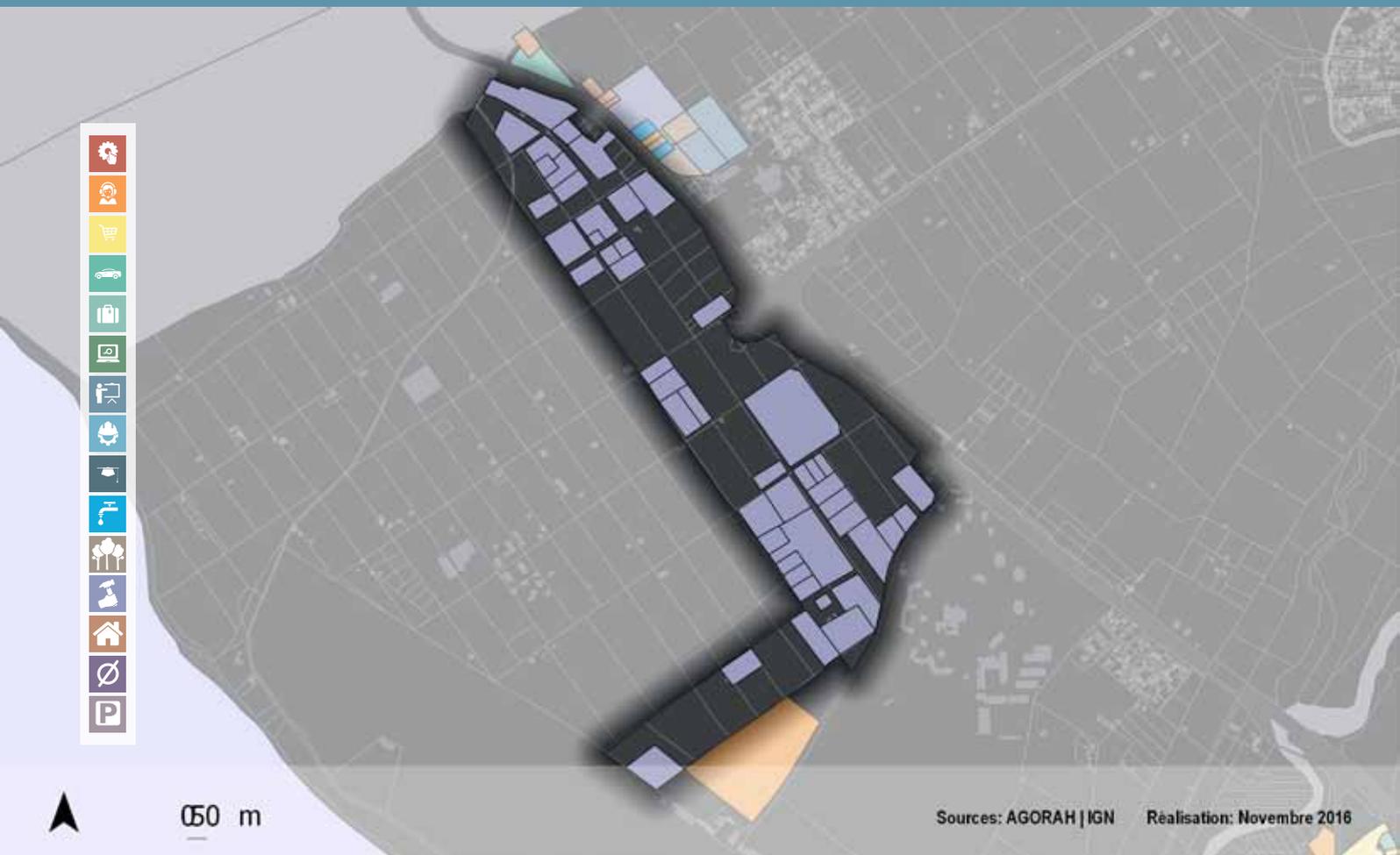


Figure 95 : Evolution de la part des surfaces occupées par chaque filière d'activités de 2004 à 2016

# ZAC PIERREFONDS AERODROME (TRANCHE 1)

Située en entrée de ville, en contrebas de la Route Nationale 1 au niveau du quartier de Pierrefonds, la ZAC Pierrefonds Aéroport représente près de 60 hectares de terrains aménagés qui seront mis à disposition des entreprises [sous la forme de location baux à construction de 35 ans] et qui permettront la construction de près de 430 000 m<sup>2</sup> de locaux pour les activités. Il est également prévu d'accueillir 12 000 m<sup>2</sup> de pépinières d'entreprises et d'ateliers relais. La ZAC sera ainsi réalisée en trois tranches. Une première tranche, de 30 hectares est déjà aménagée et presque totalement commercialisée. La seconde tranche devrait entrer en phase de commercialisation d'ici le second semestre 2016.



## ZAC PIERREFONDS AERODROME (TRANCHE 1)

**Gestionnaire / Aménageur :** SPLA  
Grand Sud

**Date de création :** 2016

**Surface globale de la zone  
d'activités :** 36,57 ha

**Surface dédiée aux activités (hors  
espaces publics) :** 36,57 ha

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

**Classement au PLU : AUzp :** Cette zone couvre exclusivement des terrains de la ZAC PIERREFONDS AERODROME destinés à accueillir des activités multiples et des équipements publics. Elle possède un secteur AUzpc réservé aux activités commerciales. Dans les zones AUzp et AUzpc, les extractions de matériaux sont admises préalablement ou concomitamment à la réalisation des aménagements de la ZAC «Pierrefonds Aéroport»

**Vocation au PLU :** Activités économiques et commerciales

**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 services de restauration, de commerce et services aux entreprises à proximité

**Statut d'occupation :** Bail à construction

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

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

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

**Projet d'extension :** Tranche 2 en cours d'aménagement

**Accessibilité :** Accessible par la Route Nationale 1

Accessible par transport en commun

Passage du TCSP prévu dans la zone

# POLE LOGISTIQUE DE PIERREFONDS AERODROME

Située en amont de la zone aéroportuaire, le pôle n'est constitué que d'une seule entreprise, qui s'organise en un complexe logistique particulièrement important et qui devrait, à terme, s'articuler avec la future ZAC Pierrefonds Aéroportuaire.



0 50 m

Sources: AGORAH | IGN Réalisation: Novembre 2016

## POLE LOGISTIQUE DE PIERREFONDS AERODROME

**Gestionnaire :** Privé

**Date de création :** NC

**Surface globale de la zone  
d'activités :** 7,07 ha

**Surface dédiée aux activités (hors  
espaces publics) :** 7,07 ha

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

**Classement au PLU : AU9 :** 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. Pour le règlement, il s'agit de se reporter au zonage **U4aé** : couvre l'aéroport de Pierrefonds ainsi que le pôle logistique. Il englobe uniquement les emprises nécessaires à son exploitation et son fonctionnement afin d'y garantir le développement des installations aéroportuaires et la sécurité

**Vocation au PLU :** Activités logistiques et aéroportuaires

**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

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

**Statut d'occupation :** Propriétaire

**Nombre d'entreprises :** 1

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

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

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

**Accessibilité :** Accessible par le Chemin de l'Aéroportuaire  
Accessible par transport en commun

# ZONE COMMERCIALE CANABADY

La zone commerciale Canabady a été créée en 2005 et se situe en contrebas de la zone industrielle n°2, le long de la Route Nationale 3. Elle accueille ainsi un centre commercial et des enseignes de commerce spécialisé lui permettant de bénéficier d'une attractivité particulièrement forte. La zone commerciale s'étend ainsi sur une superficie importante et devrait accueillir de nouvelles entreprises du secteur commercial suite aux différentes parcelles en cours de construction, situées sur sa partie Sud. De plus, un projet d'extension de la zone commerciale est déjà identifié.



## ZONE COMMERCIALE CANABADY

**Gestionnaire / Aménageur :** Privé  
**Date de création :** 2005  
**Surface globale de la zone d'activités :** 22,47 ha  
**Surface dédiée aux activités (hors espaces publics) :** 19,9 ha

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

**Classement au PLU : AUze :** couvre principalement les terrains de la ZAC Canabady destinés à accueillir des activités de taille importante. **AUzf :** couvre principalement les terrains de la ZAC Canabady destinés à accueillir des activités de taille modeste. Cette zone à vocation de petites activités commerciales et de services est en cohérence avec la structure commerciale existante le long du boulevard Bank.

**Vocation au PLU :** Activités commerciales

**Activités dominantes :** Activités commerciales

**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, de commerce et services aux entreprises à proximité

**Taux d'occupation :** 100%

**Statut d'occupation :** Propriétaire

**Nombre d'entreprises :** 44

**Densité d'entreprises :** 1,96 entreprise/ha

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

**Surface concernée par une prescription du PPR :** 0,28 ha

**Surface concernée par une interdiction du PPR :** 1,63 ha

**Projet d'extension :** Projet d'extension identifié

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



# ANALYSE DE LA ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

La zone commerciale de Canabady affiche une nette spécialisation dans le secteur commercial, en cohérence avec sa vocation première.

Ainsi, plus de la moitié [56%] de la surface occupée par des activités économiques est dédiée à la filière «Commerce de détail et services aux particuliers». Toutefois on note que la filière «Automobile» occupe une part significative de la zone commerciale [35%] dû notamment à la présence de nombreux concessionnaires.

Ainsi, la surface hors espaces publics de la zone commerciale est occupée majoritairement par des activités commerciales [51%]. 32% de cette surface est occupée par des aires de stationnement de taille importante.

Enfin, 17% de la surface dédiée aux activités économiques correspond aujourd'hui à des parcelles en cours de construction ou faisant l'objet d'un projet déjà identifié.

Lorsqu'on s'intéresse à l'évolution de la Zone Commerciale de Canabady entre 2008 et 2016, on note une certaine stabilité des secteurs d'activités présents au sein de la zone.

En effet, entre 2008 et 2016, on observe que la filière commerciale reste dominante quel que soit l'année de recensement. On note toutefois une augmentation du poids qu'occupe le parking au sein de la zone entre 2011 et 2016.

Enfin, bien que la part des parcelles en projet ou en construction ait diminué entre 2008 et 2016, celles-ci gardent un poids encore important dans la zone commerciale.

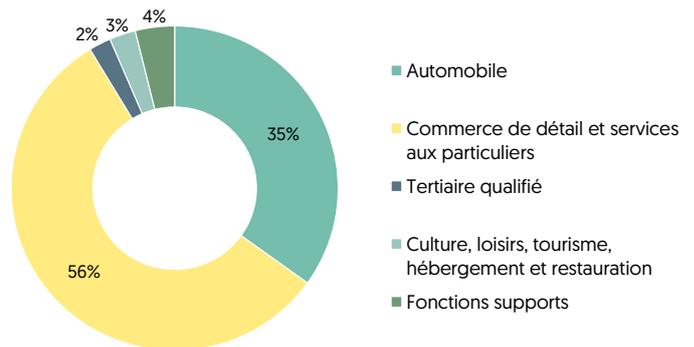


Figure 96 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans la zone d'activités en 2016

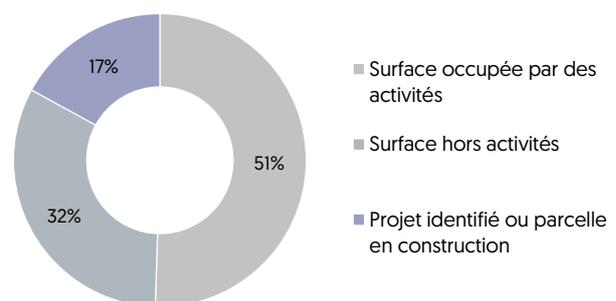


Figure 97 : Répartition du foncier dédié aux activités dans la zone d'activités en 2016

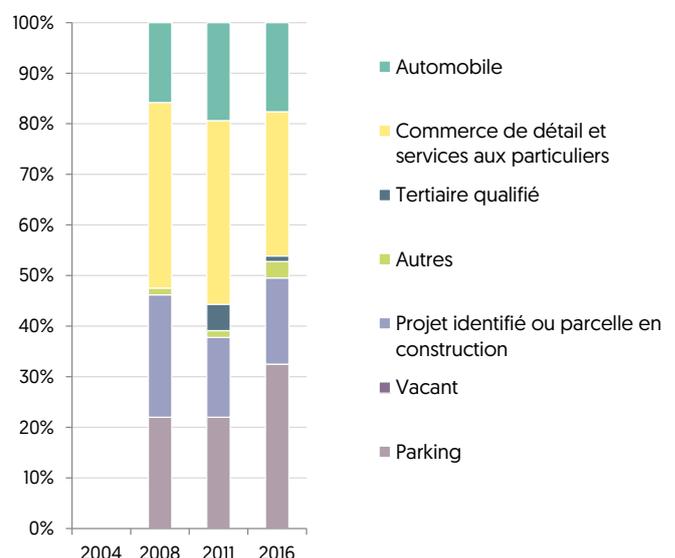
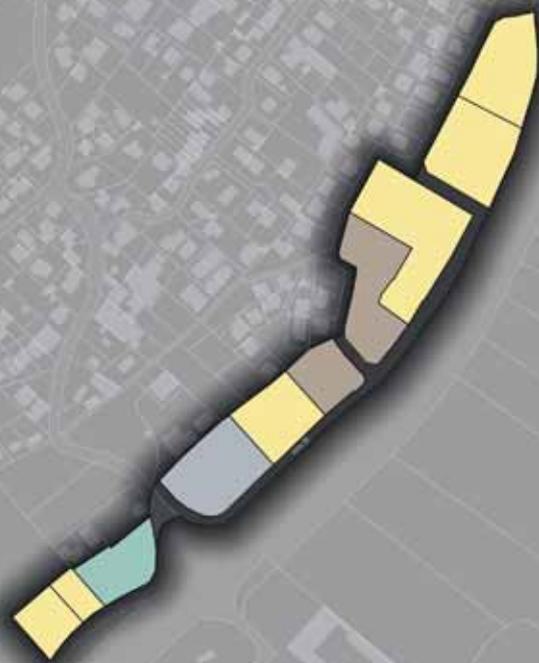


Figure 98 : Evolution de la part des surfaces occupées par chaque filière d'activités de 2004 à 2016

# ZONE COMMERCIALE CONDE 400

Localisée sur la commune de Saint-Pierre, à la frontière avec la ville du Tampon, la zone commerciale Condé 400 s'étale tout en longueur le long de la RN3, 2x2 voies, reliant les deux communes. Sa situation lui permet ainsi d'être accessible facilement et directement par la voie rapide. Elle bénéficie d'une certaine attractivité avec, en cohérence avec sa vocation, la présence de nombreux commerces. Certaines parcelles de la zone commerciale restent encore sous-exploitées et pourront, dans l'avenir, augmenter l'offre commerciale.



0 50 m

Sources: AGORAH | IGN Réalisation: Novembre 2016

## ZONE COMMERCIALE CONDE 400

**Gestionnaire :** Privé  
**Date de création :** 2005  
**Surface globale de la zone d'activités :** 4,25 ha  
**Surface dédiée aux activités (hors espaces publics) :** 3,7 ha

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

**Classement au PLU : U3 :** Cette zone couvre la majorité des espaces urbains agglomérés de Saint-Pierre. Elle est destinée à permettre la mixité des occupations et utilisations du sol tout en garantissant une préservation du tissu résidentiel.

**Vocation au PLU :** Mixte

**Activités dominantes :** Activités commerciales

**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, de commerce et services aux entreprises à proximité

**Taux d'occupation :** 80,5%

**Statut d'occupation :** Propriétaire

**Nombre d'entreprises :** 7

**Densité d'entreprises :** 1,6 entreprise/ha

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

**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  
 Accessible par transport en commun



# ANALYSE DE LA ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

La zone commerciale est dominée par le secteur «Commerce de détail et services aux particuliers» (88%). En effet, celle-ci se compose principalement de deux supermarchés mais également d'un magasin de jardinage et un magasin de vêtements, chacun occupant une surface relativement importante.

On note toutefois la présence d'un établissement de restauration rapide, ce qui explique les 12% de la surface alloués à la filière «Culture, loisirs, tourisme, hébergement et restauration».

Ainsi, la surface hors espaces publics de la zone commerciale est occupée majoritairement par des activités commerciales (68%). Tandis que 13% de cette surface est occupée par deux aires de stationnement de taille importante.

Enfin, 19% de la zone commerciale restent aujourd'hui en friche et représentent donc un foncier potentiellement mobilisable afin d'enrichir l'offre commerciale de la zone.

L'année 2016 marque ainsi la première année de recensement de la zone commerciale Condé 400. Elle servira ainsi d'année de référence afin de suivre l'évolution de la zone dans les prochaines années.

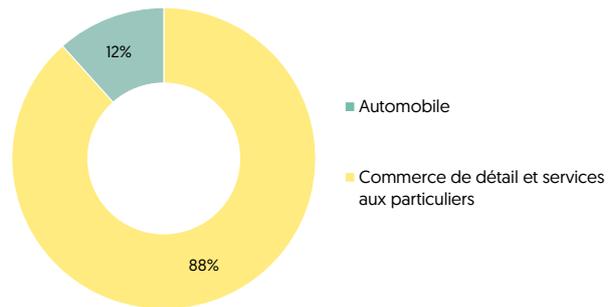


Figure 99 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans la zone d'activités en 2016

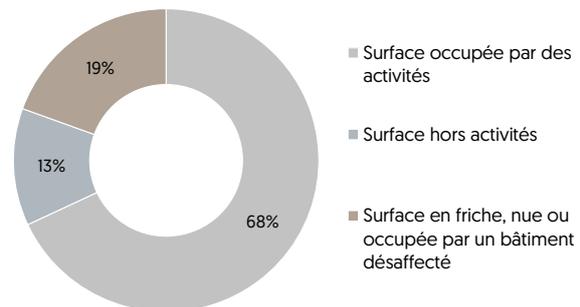


Figure 100 : Répartition du foncier dédié aux activités dans la zone d'activités en 2016

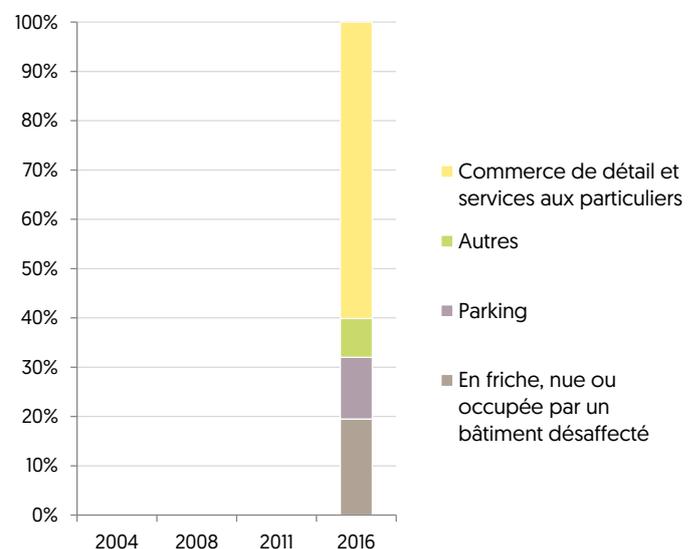


Figure 101 : Evolution de la part des surfaces occupées par chaque filière d'activités de 2004 à 2016

# ZONE DE FAIT DE RAVINE BLANCHE

Localisée en face de la Zone Industrielle n°1, la zone de fait s'est développée comme une extension de cette dernière, bien qu'en dehors de son périmètre réglementaire. S'étalant tout en longueur le long de la partie Ouest de la Rue Marius et Ary Leblond, elle accueille principalement des entreprises spécialisées dans le secteur de l'automobile. Récemment créée, on observe également, au sein de son périmètre, le parking-relais de la Ravine Blanche. Elle bénéficie ainsi d'une très bonne visibilité et est accessible en transport en commun, puisque le TCSP emprunte la rue Marius et Ary Leblond.



## ZONE DE FAIT DE RAVINE BLANCHE

**Gestionnaire / Aménageur :** NC

**Date de création :** NC

**Surface globale de la zone d'activités :** 6,15 ha

**Surface dédiée aux activités (hors espaces publics) :** 5,6 ha

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

**Classement au PLU : U4 :** Cette zone couvre l'ensemble des espaces dont l'occupation et l'utilisation des sols est spécialisée. Il s'agit essentiellement des zones d'activités économiques correspondant aux zones industrielles, artisanales et commerciales. **U1 :** Cette zone correspond au centre-ville de Saint-Pierre. La densité urbaine et les fonctions centrales doivent y être confortées, en accueillant l'habitat afin de renforcer le poids démographique de la zone, mais également les commerces, services, activités et équipements qui structurent ce rôle attractif.

**N :** Cette zone 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 leur caractère d'espaces naturels.

**Vocation au PLU :** Mixte

**Activités dominantes :** Automobile

**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, de commerce et services aux entreprises à proximité

**Taux d'occupation :** 100%

**Statut d'occupation :** Propriétaire

**Nombre d'entreprises :** 7

**Densité d'entreprises :** 1,14 entreprise/ha

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

**Surface concernée par une prescription du PPR :** 0,42 ha

**Surface concernée par une interdiction du PPR :** 0,56 ha

**Accessibilité :** Accessible par la Route Nationale 1

Accessible par TCSP



# ANALYSE DE LA ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

La zone de fait de Ravine Blanche est occupée uniquement par 3 secteurs d'activités à savoir «l'Automobile», «les Services Collectifs» et «le Commerce de détail et services aux particuliers».

Avec 81% de la surface qui lui sont dédiés, c'est l'Automobile qui correspond à la filière d'activités dominante au sein de la zone de fait. Cela s'explique principalement par la présence de concessionnaires de véhicules neufs et/ou d'occasions. Les services collectifs sont également représentés grâce à l'implantation de la Maison de l'Emploi et de l'Entreprise. Enfin, on enregistre également une entreprise exerçant une activité de commerce de détail venant expliquer les 5% de la zone de fait occupés par cette filière d'activités.

A la lecture du graphique ci-dessus, on note que la zone de fait de Ravine Blanche affiche un taux d'occupation élevé. En effet, lorsqu'on s'intéresse à la surface parcellaire, hors espaces publics, on observe que 75% de cette surface est réellement occupée par des activités économiques.

On note également qu'une part significative [25%] de la surface parcellaire est dite «hors activités», ce qui est principalement dû à la présence de parkings au sein de la zone et notamment du parking-relais livré récemment.

L'année 2016 marque ainsi la première année de recensement de la zone de fait de Ravine Blanche. Elle servira ainsi d'année de référence afin de suivre l'évolution de la zone dans les prochaines années.

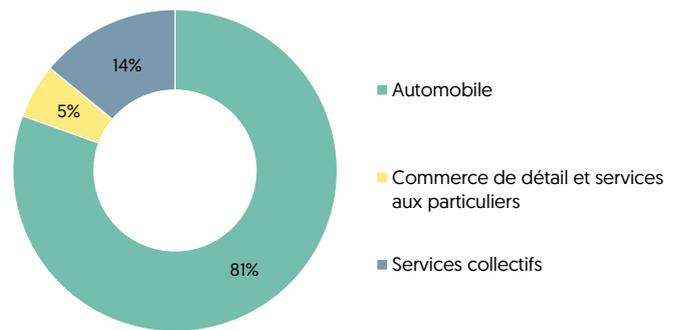


Figure 102 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans la zone d'activités en 2016

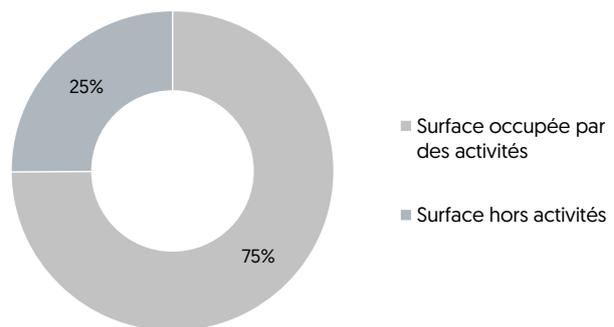


Figure 103 : Répartition du foncier dédié aux activités dans la zone d'activités en 2016

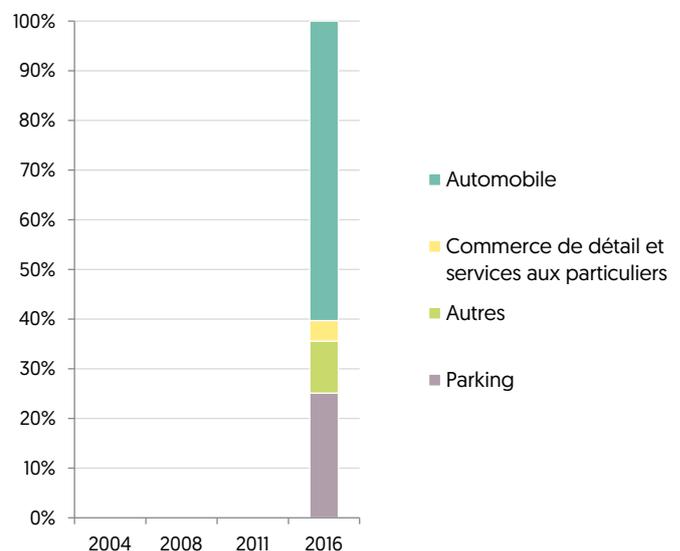


Figure 104 : Evolution de la part des surfaces occupées par chaque filière d'activités de 2004 à 2016

# ZONE DE FAIT DE BOIS D'OLIVES

La zone de fait de Bois d'Olives se situe à proximité directe du lit de la Rivière Saint-Etienne. Sa localisation stratégique a ainsi attiré les entreprises du secteur de la production et notamment celles spécialisées dans la fabrication d'éléments en béton pour la construction. Elle bénéficie d'une superficie significative, dû au besoin de surface importante de ce type d'entreprises.



## ZONE DE FAIT DE BOIS D'OLIVES

**Gestionnaire :** NC

**Date de création :** NC

**Surface globale de la zone d'activités :** 21,04 ha

**Surface dédiée aux activités (hors espaces publics) :** 16,85 ha

**Type de centralité urbaine du SAR :** Continuité écologique

**Classement au PLU : Nma1 :** secteur dans lequel les installations techniques liées au traitement des matériaux peuvent être également admises. Ce secteur pourra accueillir des équipements touristiques et sportifs après extraction des matériaux.

**Vocation au PLU :** Extraction et traitement des matériaux

**Activités dominantes :** Production

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

**Présence de service aux entreprises :** peu de services présents à proximité

**Statut d'occupation :** Propriétaire

**Nombre d'entreprises :** 8

**Densité d'entreprises :** 0,4 entreprise/ha

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

**Surface concernée par une prescription du PPR :** 1,98 ha

**Surface concernée par une interdiction du PPR :** 19,06 ha

**Accessibilité :** Accessible par la Route Départementale 26  
Accessible par transport en commun



# ANALYSE DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

Zone particulièrement attractive pour les entreprises exerçant une activité de concassage, la quasi-totalité [94%] de la zone se voit occuper par la filière «Production».

On recense tout de même une association sportive en amont de la zone expliquant principalement la présence du secteur «Culture, loisirs, tourisme, hébergement et restauration» sur la zone de fait.

Enfin, on note la présence du secteur «Logistique, transport et commerce de gros» [2%] à travers une entreprise implantée sur la zone de fait.

La totalité de la surface parcellaire de la zone de fait est bien occupée par des activités économiques.

La zone se voit ainsi découpée en parcelles de taille importante, majoritairement dédiées au concassage.

L'année 2016 marque ainsi la première année de recensement de la zone de fait de Bois d'Olivres. Elle servira ainsi d'année de référence afin de suivre l'évolution de la zone dans les prochaines années.

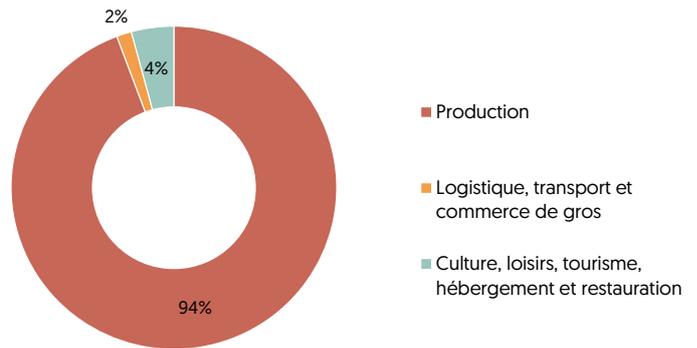


Figure 105 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans la zone d'activités en 2016

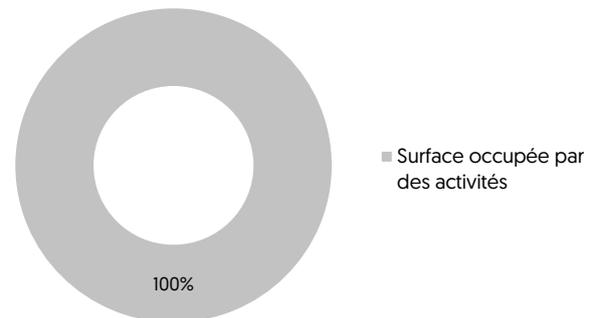


Figure 106 : Répartition du foncier dédié aux activités dans la zone d'activités en 2016

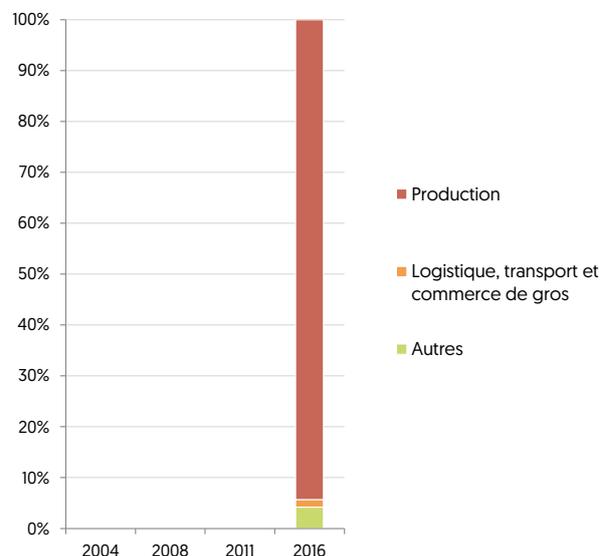
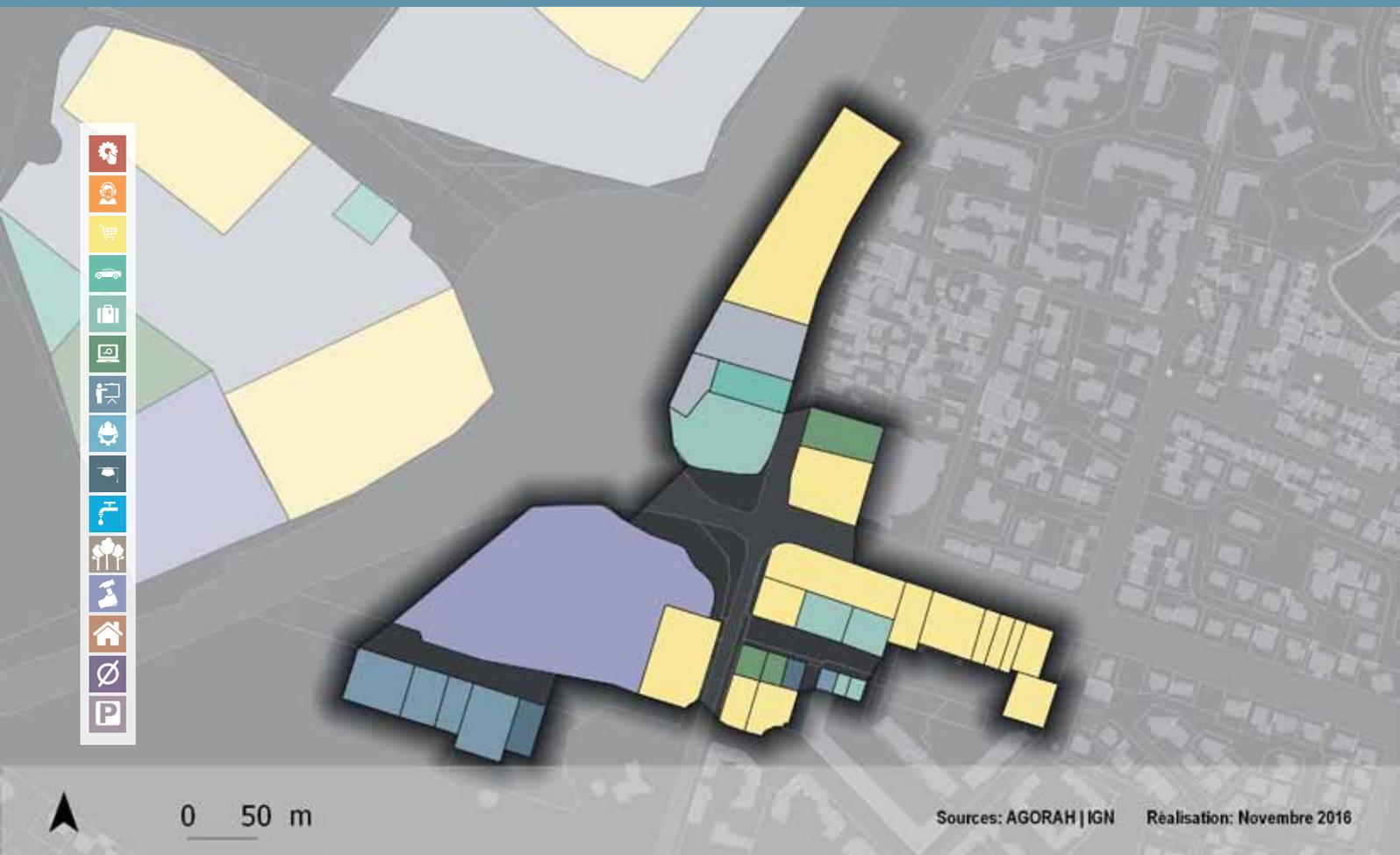


Figure 107 : Evolution de la part des surfaces occupées par chaque filière d'activités de 2004 à 2016

# ZONE DE FAIT DU BOULEVARD BANK

Située sur la moitié haute de la ZAC Bank, la zone de fait est largement dominée par l'activité commerciale. Celle-ci a d'ailleurs vu s'installer récemment une enseigne commerciale sur une parcelle de taille particulièrement importante. Localisée en entrée de ville, la zone de fait bénéficie d'une parfaite visibilité, ce qui la rend particulièrement attractive. Elle devrait ainsi accueillir, à terme, un projet de centre commercial, venant alors faire écho à la zone commerciale Canabady, en face de la zone de fait.



## ZONE DE FAIT DU BOULEVARD BANK

**Gestionnaire :** NC

**Date de création :** NC

**Surface globale de la zone d'activités :** 8,2 ha

**Surface dédiée aux activités (hors espaces publics) :** 6,57 ha

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

**Classement au PLU : UI :** correspond au centre-ville de Saint-Pierre. La densité urbaine et les fonctions centrales doivent y être confortées, en accueillant l'habitat afin de renforcer le poids démographique de la zone, mais également les commerces, services, activités et équipements qui structurent ce rôle attractif.

**Vocation au PLU :** Mixte

**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'une déchetterie à proximité et d'un service de collecte

**Présence de service aux entreprises :** Nombreux services présents à proximité

**Statut d'occupation :** Propriétaire

**Nombre d'entreprises :** 31

**Densité d'entreprises :** 3,78 entreprises/ha

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

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

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

**Accessibilité :** Accessible par la RN3

Accessible par transport en commun



# ANALYSE DE LA ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

La zone de fait du Boulevard Bank est dominée par les activités commerciales. En effet sa localisation, à proximité directe du centre-ville de Saint-Pierre mais également de la zone commerciale Canabady, a attiré les entreprises de ce secteur. De plus ces activités sont plus compatibles avec les nombreuses habitations à proximité.

On note également la présence significative des établissements de restauration [14%], des services collectifs [13%], des fonctions supports [6%] et des entreprises du secteur tertiaire qualifié [3%] et automobile [3%].

La grande majorité de la surface parcellaire de la zone de fait est réellement occupée par des activités économiques [64%].

On note une part importante de la zone qui fait aujourd'hui l'objet d'un projet, qui devrait, à terme, venir augmenter la surface occupée par des activités commerciales.

Enfin, 6% de la zone est occupée par des parkings.

L'année 2016 marque ainsi la première année de recensement de la zone de fait du Boulevard Bank. Elle servira ainsi d'année de référence afin de suivre l'évolution de la zone dans les prochaines années.

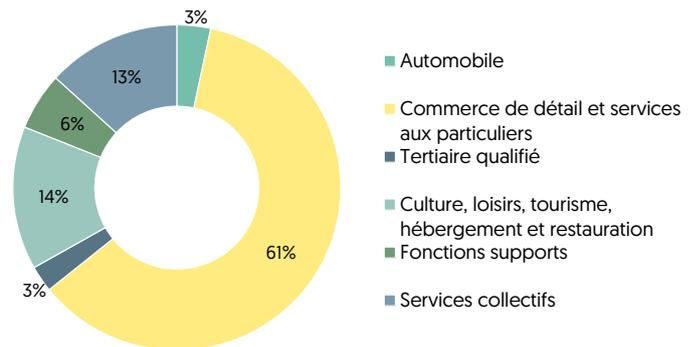


Figure 108 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans la zone d'activités en 2016

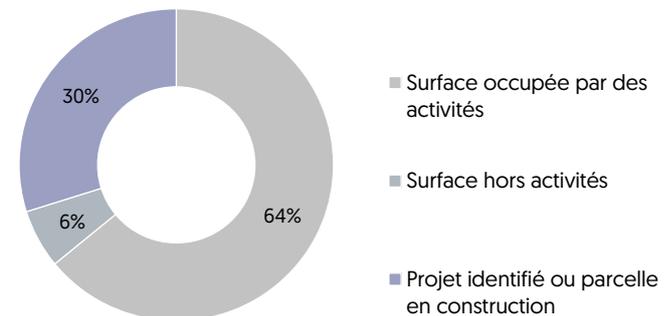


Figure 109 : Répartition du foncier dédié aux activités dans la zone d'activités en 2016

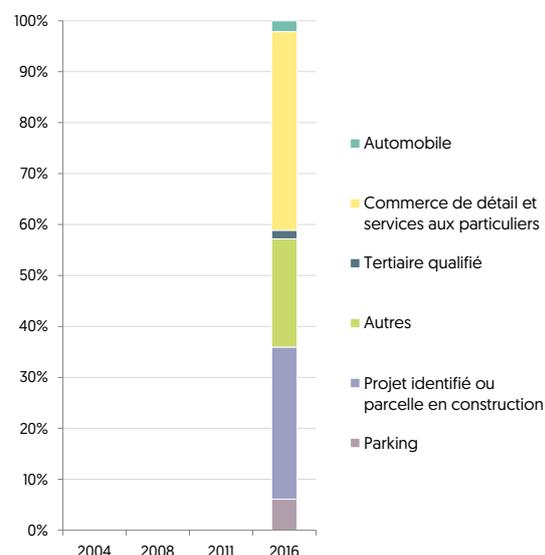
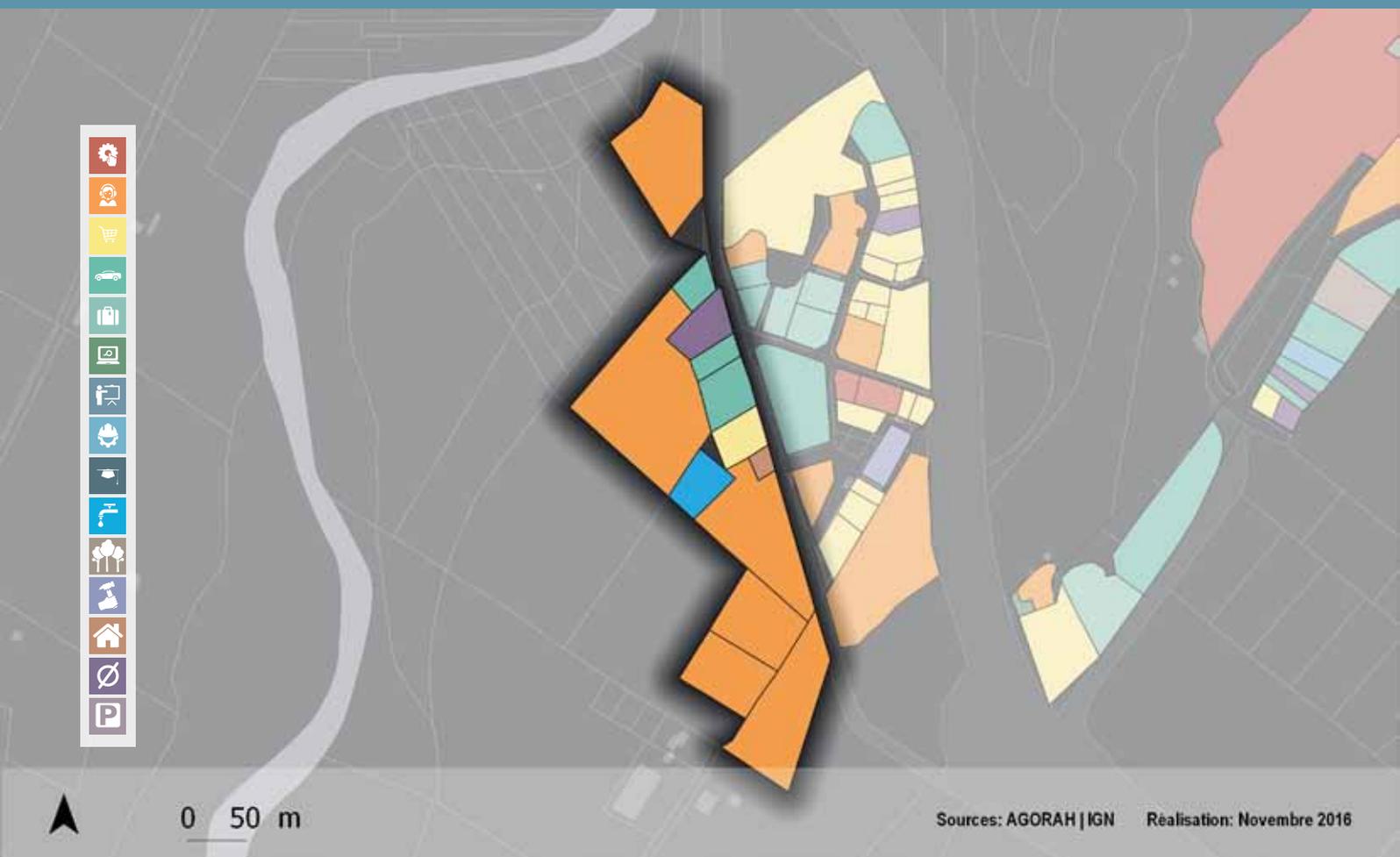


Figure 110 : Evolution de la part des surfaces occupées par chaque filière d'activités de 2004 à 2016

# ZONE DE FAIT PEPINIERE

Située en contrebas de la ZAE Pépinière, la zone de fait s'est développée comme une extension de cette dernière. Elle reste toutefois dominée par une fonction d'entreposage et de stockage.



## ZONE DE FAIT PEPINIERE

**Gestionnaire :** NC

**Date de création :** NC

**Surface globale de la zone d'activités :** 6,28 ha

**Surface dédiée aux activités (hors espaces publics) :** 5,27 ha

**Type de centralité urbaine du SAR :** Continuité écologique

**Classement au PLU : Ama :** Couvre les espaces susceptibles d'être exploités pour l'utilisation de matériaux conformément au Schéma Départemental des Carrières sous réserve que la remise en état du site après extraction permette la continuité de l'activité agricole.

**Vocation au PLU :** Extraction des matériaux / Agricole

**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, d'un centre de tri à proximité (Pierrefonds) et d'une déchetterie (Rivière Sainte-Etienne)

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

**Statut d'occupation :** Propriétaire

**Nombre d'entreprises :** 9

**Densité d'entreprises :** 1,43 entreprise/ha

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

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

**Surface concernée par une interdiction du PPR :** 0,42 ha

**Accessibilité :** Accessible par la Route de La Balance  
Accessible par transport en commun



# ANALYSE DE LA ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

Localisée en face de la ZAE Pépinière, la zone de fait est dominée par la filière «Logistique, transport et commerce de gros». En effet, on observe que la zone remplit une fonction principale d'entreposage et de stockage.

On note également une filière automobile bien présente au sein de la zone avec 9% de la surface qui lui est dédiée.

La zone de fait Pépinière présente une surface parcellaire dont la grande majorité est réellement occupée par des activités économiques [95%].

Toutefois, on note une petite partie de la zone de fait classée en tant que «hors activités» et concerne une parcelle occupée par une habitation.

De même, on note une parcelle, non construite, disponible à la location et qui représente 4% de la zone de fait.

L'année 2016 marque ainsi la première année de recensement de la zone de fait Pépinière. Elle servira ainsi d'année de référence afin de suivre l'évolution de la zone dans les prochaines années.

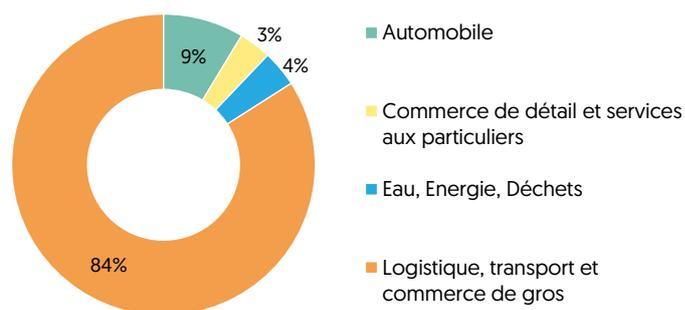


Figure 111 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans la zone d'activités en 2016

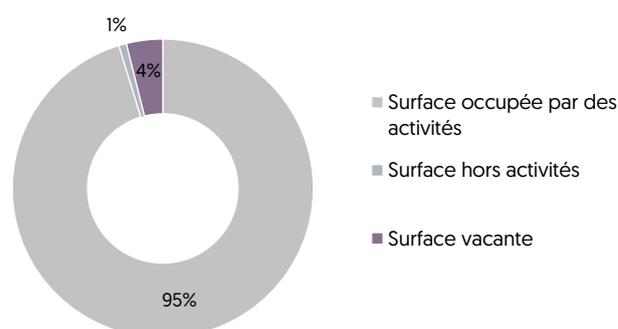


Figure 112 : Répartition du foncier dédié aux activités dans la zone d'activités en 2016

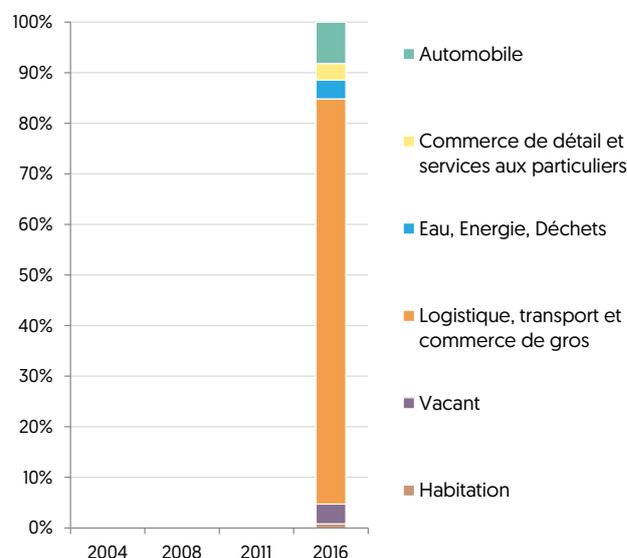


Figure 113 : Evolution de la part des surfaces occupées par chaque filière d'activités de 2004 à 2016

# ZONE DE FAIT DE PIERREFONDS VILLAGE

Située à proximité de la future ZAC Pierrefonds Village, la zone de fait se situe en amont de la RN 1 [2x2 voies]. Elle est relativement récente avec de nombreuses entreprises qui se sont installées durant les deux dernières années. Un pôle médical s'est ainsi formé et un projet relativement important de centre de formation devrait également voir le jour.



Sources: AGORAH | IGN Réalisation: Novembre 2016

## ZONE DE FAIT DE PIERREFONDS VILLAGE

**Gestionnaire :** NC

**Date de création :** NC

**Surface globale de la zone d'activités :** 9,13 ha

**Surface dédiée aux activités (hors espaces publics) :** 9,04 ha

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

**Classement au PLU : U3 :** Cette zone couvre la majorité des espaces urbains agglomérés de Saint-Pierre. Elle est destinée à permettre la mixité des occupations et utilisations du sol tout en garantissant une préservation du tissu résidentiel. **AUst :** Cette zone 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 parfois 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.

**Vocation au PLU :** Mixte

**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, d'un centre de tri à proximité (Pierrefonds) et d'une déchetterie (Rivière Sainte-Etienne)

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

**Statut d'occupation :** Propriétaire

**Nombre d'entreprises :** 7

**Densité d'entreprises :** 0,77 entreprise/ha

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

**Surface concernée par une prescription du PPR :** 0,4 ha

**Surface concernée par une interdiction du PPR :** 0,2 ha

**Accessibilité :** Accessible par le Chemin Cachalot

Accessible par transport en commun



# ANALYSE DE LA ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

La zone de fait de Pierrefonds Village accueille plusieurs secteurs d'activités, bien qu'on observe une part importante des surfaces dédiées aux services collectifs dû notamment à la formation d'un petit pôle de santé qui s'est constitué autour de la clinique.

Une partie importante [30%] de la zone fait l'objet d'un projet afin d'accueillir à terme un centre de formation de taille significative. On note également quelques parcelles encore en friche [14%] tandis que d'autres sont occupées par des habitations [9%].

Toutefois, la surface réellement occupée par des activités économique reste la plus importante [47%].

L'année 2016 marque ainsi la première année de recensement de la zone de fait de Pierrefonds Village. Elle servira ainsi d'année de référence afin de suivre l'évolution de la zone dans les prochaines années.

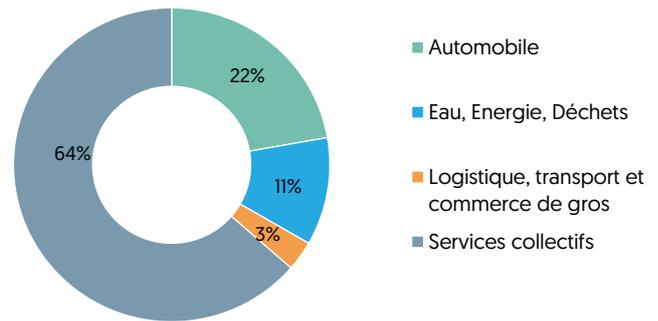


Figure 114 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans la zone d'activités en 2016

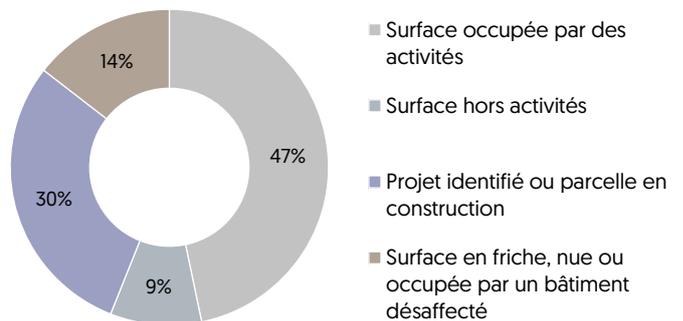


Figure 115 : Répartition du foncier dédié aux activités dans la zone d'activités en 2016

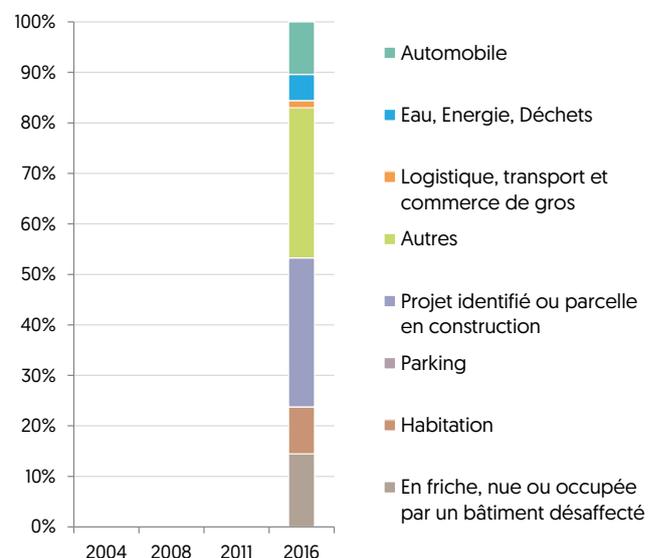


Figure 116 : Evolution de la part des surfaces occupées par chaque filière d'activités de 2004 à 2016

# PROJET D'EXTENSION DE LA ZI n°4

Suite à la réalisation de la première tranche de la Zone Industrielle n°4, les travaux sont en cours afin de développer cette dernière sur une surface supplémentaire d'environ 60 hectares. Ainsi, la zone industrielle devrait s'imposer comme une des ZAE les plus importantes de la région Sud à l'instar de la ZAC Pierrefonds Aéro-drome, située elle aussi à l'entrée de la commune de Saint-Pierre. La 1ère tranche de la ZI n°4 affiche déjà une attractivité importante, en atteste un taux d'occupation élevé.



## PROJET D'EXTENSION DE LA ZI n°4

**Date de création :** Court/moyen terme

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

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

**Classement au PLU : AU13/AU41:** 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. Il s'agit de se référer au zonage U4. **Nma :** couvre les zones d'extraction de matériaux localisées sur Pierrefonds dans lesquelles l'activité agricole est admise dans l'attente du prélèvement des matériaux.

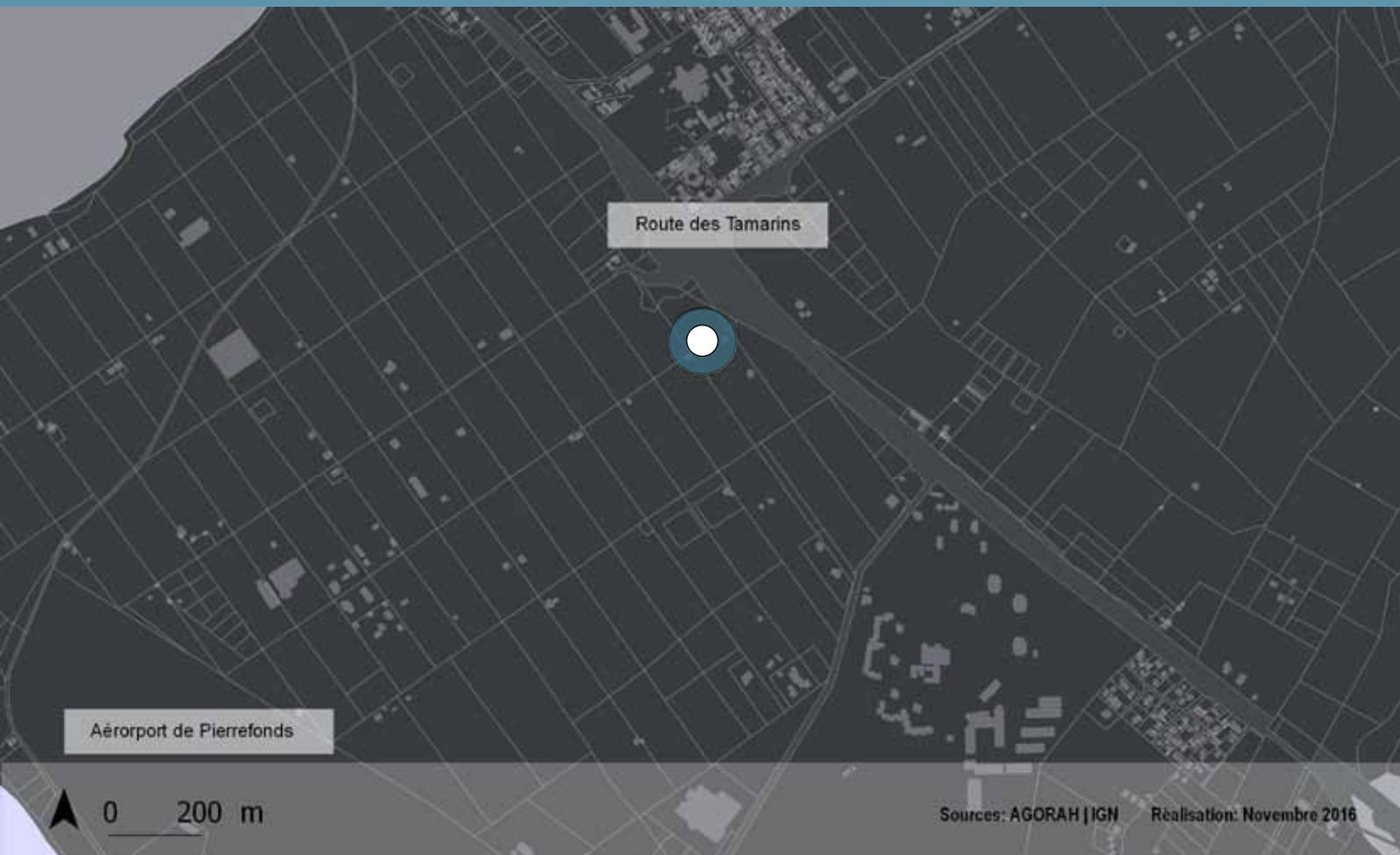
**Vocation au PLU :** Activités économiques

**Accessibilité :** Accessible par la Route Nationale 1

Accessible par transport en commun

# PROJET DE LA ZAC PIERREFONDS AERODROME (TRANCHE 2)

Décliné en deux tranches, l'aménagement de la ZAC Pierrefonds Aéroport devrait être totalement finalisé en début d'année 2018. On note que la zone est particulièrement stratégique et bénéficie d'ores et déjà d'une attractivité particulièrement importante. En effet, la première tranche, livrée début 2016, est aujourd'hui presque totalement commercialisée.



## PROJET DE LA ZAC PIERREFONDS AERODROME (TRANCHE 2)

**Date de création :** Court/moyen terme

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

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

**Classement au PLU : AUzp :** Cette zone couvre exclusivement des terrains de la ZAC PIERREFONDS AERODROME destinés à accueillir des activités multiples et des équipements publics. Elle possède un secteur AUzpc réservé aux activités commerciales. Dans les zones AUzp et AUzpc, les extractions de matériaux sont admises préalablement ou concomitamment à la réalisation des aménagements de la ZAC «Pierrefonds Aéroport»

**Vocation au PLU :** Activités économiques et commerciales

**Accessibilité :** Accessible par la Route Nationale 1

Accessible par transport en commun

Passage du TCSP prévu dans la zone

# PROJET D'EXTENSION DE LA ZONE COMMERCIALE CANABADY

La zone commerciale de Canabady devrait s'agrandir dans les prochaines années. En effet, en plus des parcelles en cours de construction sur sa partie Sud, la zone commerciale devrait également se voir agrandir sur sa partie Ouest. Bénéficiant déjà d'une superficie importante, cette extension confirmera son rôle prédominant dans le secteur commercial de la région Sud.



## PROJET D'EXTENSION DE LA ZONE COMMERCIALE CANABADY

**Date de création :** Court/moyen terme

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

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

**Classement au PLU : AUze :** couvre principalement les terrains de la ZAC Canabady destinés à accueillir des activités de taille importante.

**AUzn :** couvre les terrains de pentes et de ravines de la ZAC Océan Indien destinés à être aménagés et paysagés soit en jardin public, soit en promenade. Ils peuvent ponctuellement accueillir des équipements récréatifs, d'animation ou de services dans la mesure du respect des contraintes hydrauliques. Au sein de la ZAC Canabady et de ses abords, cette zone couvre les terrains réservés à l'aménagement d'une coulée verte, coupure d'urbanisation en partie centrale de l'opération. Elle peut accueillir des aménagements légers à vocation touristique et de loisirs.

**Vocation au PLU :** Activités commerciales

**Accessibilité :** Accessible par la Route Nationale 3

# ZONE A POTENTIEL TOURISTIQUE DU FRONT DE MER DE SAINT-PIERRE

Située à proximité immédiate du port de Saint-Pierre, le front de mer de la commune a fait l'objet de nombreux aménagements ces dernières années, lui permettant d'être un point touristique incontournable de la ville et plus généralement du Sud de l'île. Le site est également un lieu attractif qui regroupe de nombreuses animations nocturnes. Le front de mer accueille déjà plusieurs hôtels et devrait continuer à se développer dans les prochaines années.



## ZONE A POTENTIEL TOURISTIQUE DU FRONT DE MER DE SAINT-PIERRE

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

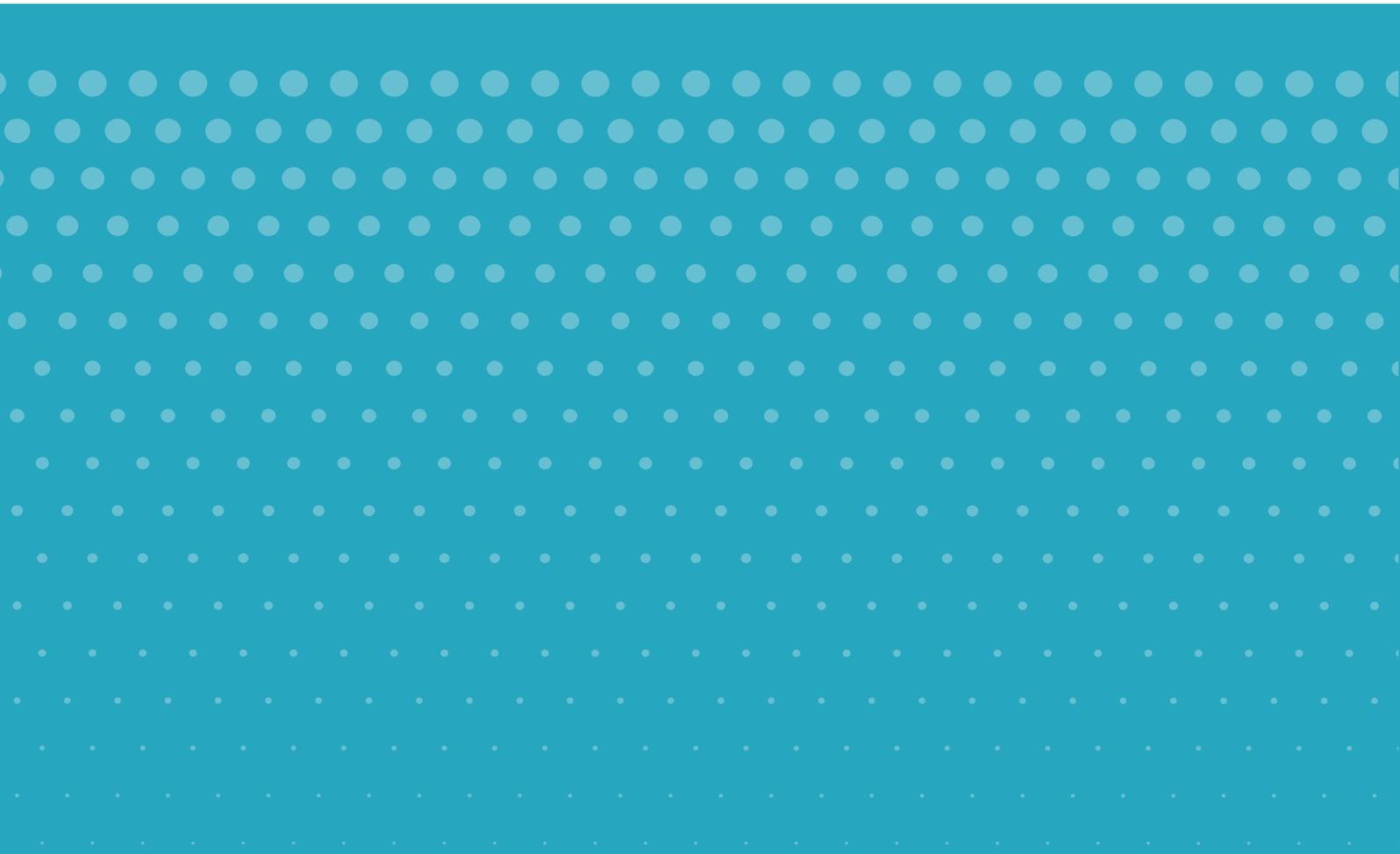
**Vocation de l'espace au SAR de 2011 :** Espace urbanisé à densifier

**Classement au PLU : U1fm1/U1fm2 :** zones couvrant le front de mer de Saint-Pierre dans lequel il est nécessaire de favoriser la constitution d'un front bâti de qualité architecturale tout en créant un véritable pôle économique axé sur le tourisme et les loisirs.

**Vocation au PLU :** Mixte

**Accessibilité :** Accessible par le Boulevard Hubert Delisle

Accessible par transport en commun



# COMMUNE DE PETITE-ILE





# DONNÉES GÉNÉRALES

## COMMUNE DE PETITE-ILE / CIVIS



### Commune de Petite-Ile

Petite-Ile accueille une population de 11 564 habitants sur une superficie de 3 390 hectares. Sa localisation lui permet d'être la porte d'entrée du Sud Sauvage de La Réunion en même temps que de représenter la frontière Est de l'intercommunalité de la CIVIS.

En termes de dynamique économique, la commune accueille près de 900 établissements économiques et compte plus de 2 200 emplois sur son territoire en 2014. Classée en tant que ville-relais au SAR de 2011, la commune accueille aujourd'hui une zone d'activités artisanales sur son territoire.



**3 390** hectares

**4.39** hectares dédiés aux zones économiques



**900** établissements économiques  
**4%** des emplois de la CIVIS

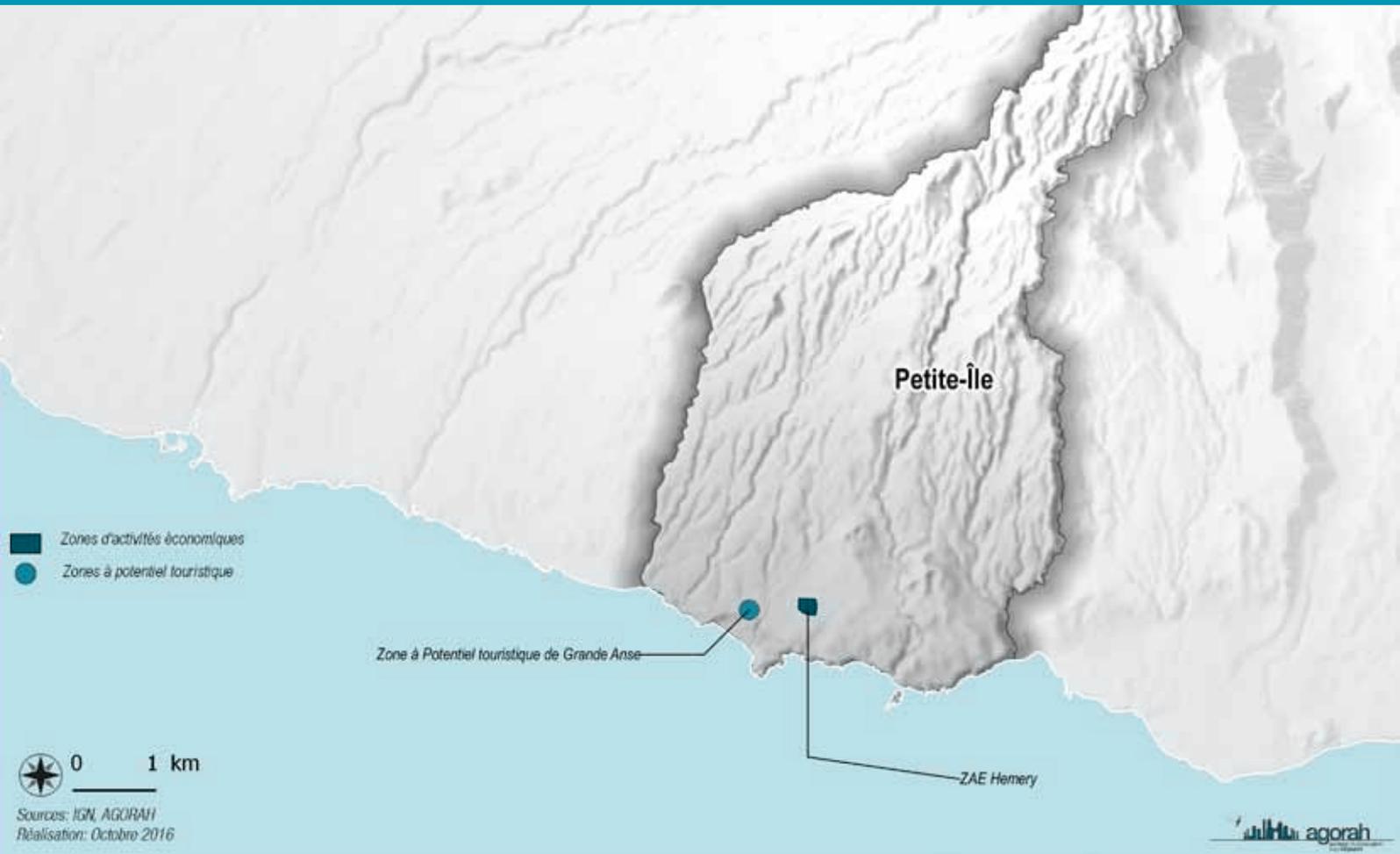


**11 564** habitants

**6.5%** de la population de la CIVIS  
**-0.1%** de croissance démographique

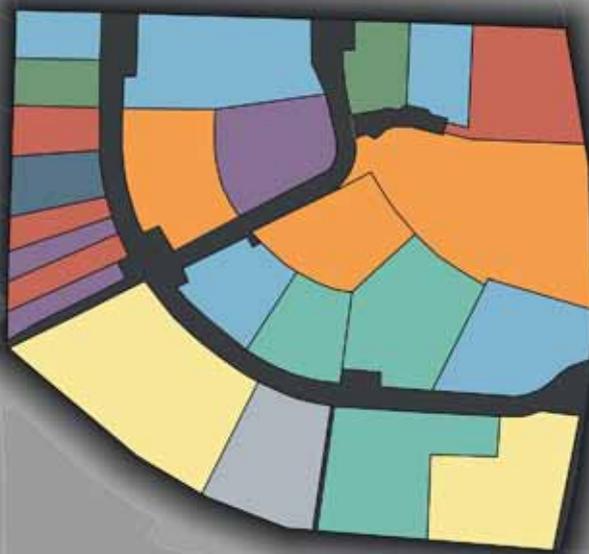


# ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES SUR LA COMMUNE DE PETITE-ILE / CIVIS



# ZAE VERGER HEMERY

La Zone d'Activités Economiques Verger Hémery a été créée en 1997, elle est située en bordure de la route nationale, à l'entrée Ouest de la ville. Elle s'étend sur une superficie totale de 4,5 hectares, et est divisée en 21 lots de différentes superficies. A vocation principalement artisanale, elle accueille majoritairement des entreprises du secteur de la production ou de la transformation. Elle accueille, depuis 2014, le village artisanal Argamasse, composé de 13 ateliers et loués aux entreprises à 7,50 €/m<sup>2</sup> par Actisem.



0 50 m

Sources: AGORAH | IGN Réalisation: Novembre 2016

## ZAE VERGER HEMERY

**Gestionnaire :** Ville de Petite-Ile

**Date de création :** 1997

**Surface globale de la zone**

**d'activités :** 4,39 ha

**Surface dédiée aux activités (hors espaces publics) :** 3,85 ha

**Classement au POS : NAUE :** zone réservée aux zones d'activités économiques

Vocation au POS : 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 et d'une déchetterie à proximité

**Présence de service aux entreprises :** Présence de services de restauration, de commerce et services aux entreprises à proximité

**Prix de location :** 7,50 €/m<sup>2</sup> pour les ateliers du Village artisanal / 1,22 €/m<sup>2</sup>/an [tranche 1 et 2]

**Taux d'occupation :** 89%

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

**Nombre d'entreprises :** 21

**Densité d'entreprises :** 4,8 entreprises/ha

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

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

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

**Projet d'extension :** Projet d'extension dans le cadre de la révision du PLU

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

Accessible par transport en commun



# ANALYSE DE LA ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

Seule zone d'activités économiques de la commune de Petite-Ile, on observe la présence de plusieurs secteurs d'activités qui se partagent la surface de la zone. Toutefois, quatre filières se distinguent par le poids important qu'elles représentent en termes de surface occupée, à savoir tout d'abord la «Logistique, transport et commerce de gros» avec 24% de la surface de la ZAE qui lui est dédiée, vient ensuite le «BTP» avec 22%, et enfin l'«Automobile» [18%] et le «Commerce de détail et services aux particuliers» avec 19% de la surface dédiée.

De manière plus marginale, on note tout de même la présence des filières «Fonctions supports», «Tertiaire qualifié» et «Production».

Lorsqu'on s'intéresse à la surface parcellaire de la zone d'activités, c'est-à-dire hors espaces publics, on s'aperçoit que la grande majorité de cette surface est réellement occupée par des activités économiques avec un taux proche des 90%. 5% de la surface est considéré comme «hors activités», dû principalement à la présence de parkings au sein de la zone.

On note également une part significative [7%] de la surface parcellaire actuellement disponible à la vente et/ou à la location.

A travers le graphique ci-contre, on propose d'analyser l'évolution du poids, en termes de surface occupée, de chaque filière d'activités présente au sein de la ZAE sur la période 2004-2016.

Ainsi, en 2004, soit 3 ans après la livraison de la zone d'activités, on note déjà une occupation significative de la ZAE par plusieurs filières d'activités différentes et notamment par le «BTP» et le «Commerce de détail et services aux particuliers». La part des parcelles faisant l'objet d'un projet identifié et/ou en cours de construction était encore prépondérante.

Au fil des années, les parcelles en construction ont laissé place à l'implantation d'entreprises et les quatre filières dominantes en 2016 se sont peu à peu développées. Il est à noter une forte baisse des parcelles en friche entre 2011 et 2016 grâce à la création du village Argamasse au sein de la ZAE.

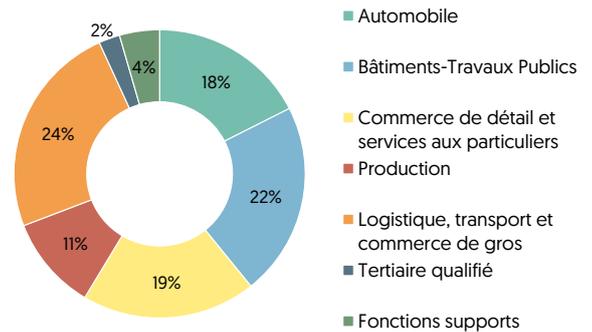


Figure 117 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans la zone d'activités en 2016

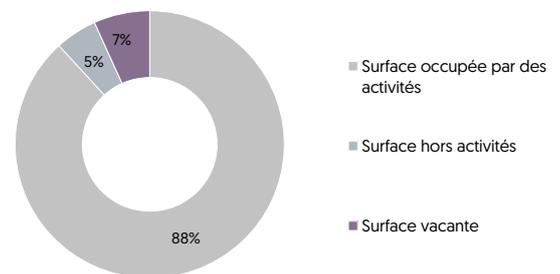


Figure 118 : Répartition du foncier dédié aux activités dans la zone d'activités en 2016

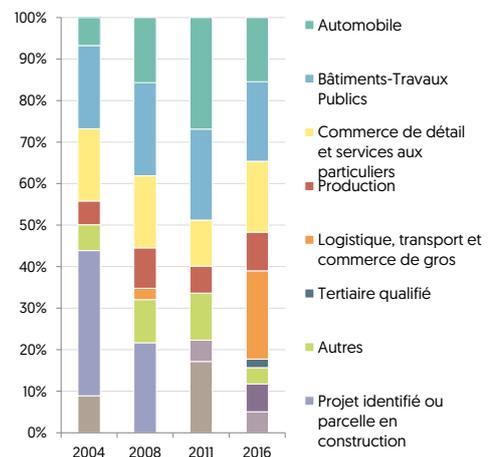


Figure 119 : Evolution de la part des surfaces occupées par chaque filière d'activités de 2004 à 2016

# ZONE A POTENTIEL TOURISTIQUE DE GRANDE-ANSE

Identifiée en tant que ZALM [Zone d'Activités Liée à la Mer] au SAR de 2011, la zone à potentiel touristique de Grande-Anse a vu s'installer un hôtel sur son périmètre, correspondant à un complexe hôtelier haut de gamme. La préservation de la zone naturelle est un des grands objectifs de la commune et de l'intercommunalité. Les aménagements touristiques font ainsi l'objet de nombreuses réflexions afin que ces derniers s'insèrent dans le respect de cet espace naturel de protection forte.



## ZONE A POTENTIEL TOURISTIQUE DE GRANDE-ANSE

**Date de création :** Court/moyen terme

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

**Vocation de l'espace au SAR de 2011 :** Espace urbanisé à densifier / Espace d'urbanisation prioritaire

**Classement au PLU :** NAUt : zone réservée aux activités touristiques et de loisirs Nat : zone où la vocation touristique est d'ores et déjà affichée dans le cadre de la ZALM [zone d'aménagement liée à la mer] du SMVM

**Vocation au PLU :** Activités touristiques

**Accessibilité :** Accessible par la Route Départementale 30

Accessible par transport en commun

# COMMUNE DE CILAOS





# DONNÉES GÉNÉRALES

## COMMUNE DE CILAOS / CIVIS



### Commune de Cilaos

La commune de Cilaos se localise dans les Hauts de l'île et se compose de plusieurs îlets représentant une superficie totale de 8 400 hectares. On dénombre ainsi 5 440 habitants en 2012 constituant ainsi un peu plus de 2 000 ménages.

On compte 347 établissements économiques sur le territoire communal et un nombre total d'emploi s'élevant à 1 220 en 2012. Classée en tant que bourg au SAR de 2011, la commune de Cilaos accueille une zone d'activités artisanales sur son territoire.



**8 400** hectares

**0.9** hectares dédiés aux zones économiques



**347** établissements économiques  
**2.2%** des emplois de la CIVIS



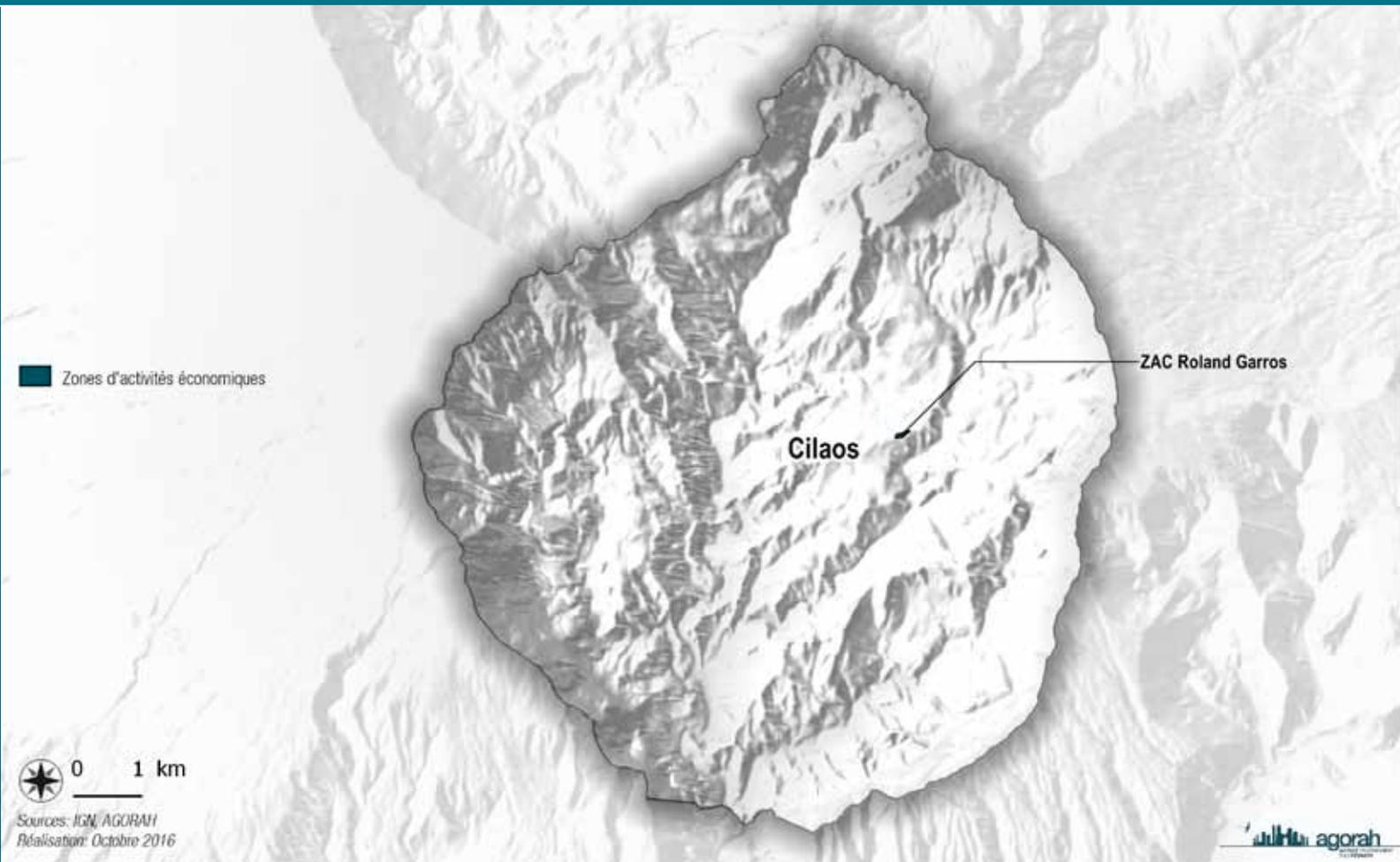
**5 440** habitants

**3.1%** de la population de la CIVIS

**+0.9%** de croissance démographique

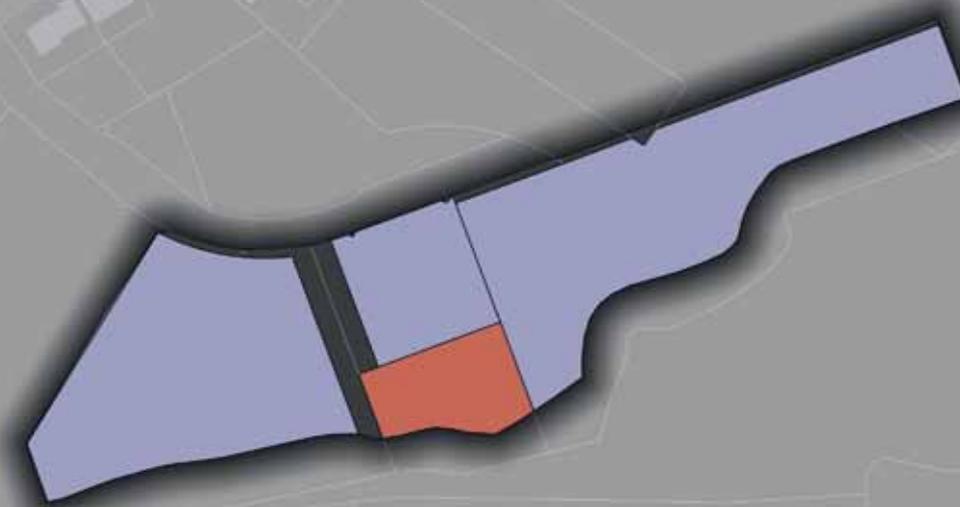


# ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES SUR LA COMMUNE DE CILAOIS / CIVIS



# ZONE ARTISANALE ROLAND GARROS

La zone d'activités économiques de Roland Garros se localise au sein du nouveau quartier en construction sur la commune de Cilaos en continuité du centre-ville, à travers l'aménagement de la ZAC Roland Garros. A vocation principalement artisanale, l'ensemble des parcelles de la ZAE Roland Garros font d'ores et déjà l'objet d'un projet identifié et certaines sont actuellement en cours de construction. Une parcelle sera d'ailleurs réservée à l'implantation d'un village artisanal donnant l'opportunité à plusieurs entreprises de s'y installer.



Sources: AGORAH | IGN Réalisation: Novembre 2016

## ZONE ARTISANALE ROLAND GARROS

**Gestionnaire :** SEMADER  
**Date de création :** 2014  
**Surface globale de la zone d'activités :** 0,9 ha  
**Surface dédiée aux activités (hors espaces publics) :** 0,8 ha

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

**Classement au PLU : Aub1 et Aub2 :** Zones spécifiques à certains secteurs de la ZAC Roland Garros

**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 :** A proximité d'un centre-ville de Cilaos

**Taux d'occupation :** 100%

**Statut d'occupation :** Location

**Nombre d'entreprises :** 1

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

**Surface concernée par une prescription du PPR :** 0,6 ha

**Surface concernée par une interdiction du PPR :** 0,3 ha

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

**Accessibilité :** Accessible par la Nationale 5 en empruntant la Rue des citronniers. Accessible par transport en commun



# ANALYSE DE LA ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

Unique zone artisanale de la commune de Cilaos, on ne compte qu'une parcelle occupée à ce jour. En effet, une entreprise de menuiserie s'est installée depuis peu sur la zone, ce qui explique que seule la production y soit représentée actuellement.

La majorité de la zone artisanale correspond à des parcelles pour l'instant en projet ou en cours de construction. Au fur et à mesure de la concrétisation de ces différents projets, la surface réellement occupée par des activités économiques devrait être de plus en plus importante, pour au final être majoritaire.

L'année 2016 marque ainsi la première année de recensement de la zone artisanale de Roland Garros. Elle servira ainsi d'année de référence afin de suivre l'évolution de la zone dans les prochaines années.

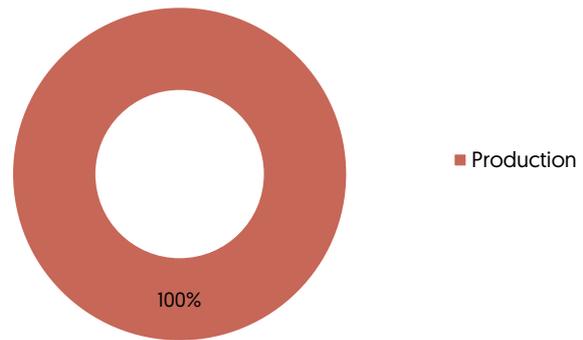


Figure 120 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans la zone d'activités en 2016

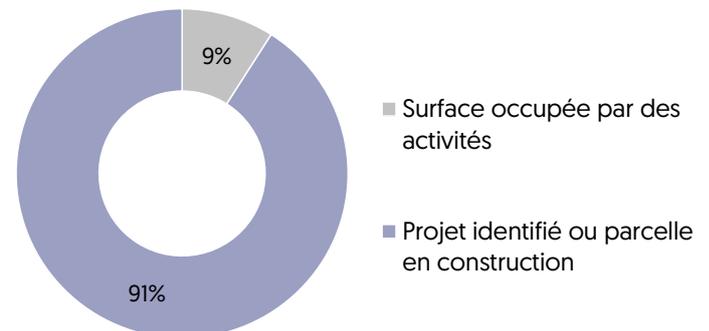
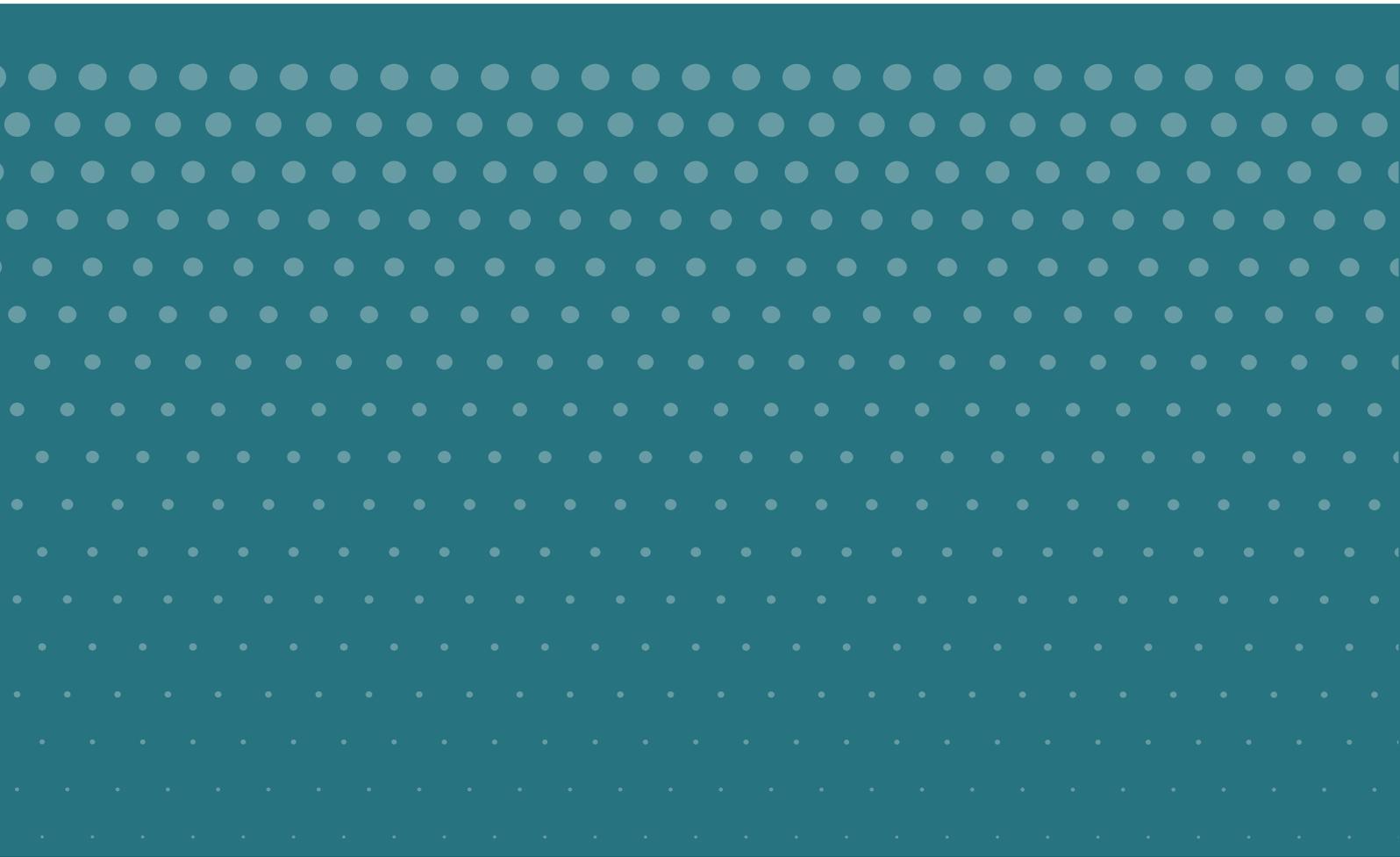


Figure 121 : Répartition du foncier dédié aux activités dans la zone d'activités en 2016



Figure 122 : Evolution de la part des surfaces occupées par chaque filière d'activités de 2004 à 2016



# COMMUNE DES AVIRONS





# DONNÉES GÉNÉRALES

## COMMUNE DES AVIRONS / CIVIS



### Commune des Aviron

La commune des Aviron s'étend sur moins de 7% du territoire de la CIVIS et n'accueille que 6% de sa population. Située sur les mi-pentes, entre les bassins de vie Ouest et Sud de La Réunion, la commune reste la plus attractive de son intercommunalité, d'un point de vue démographique, avec un solde migratoire positif.

Ainsi, avec des prix de l'immobilier abordables et un parc de logements présentant une forte mixité, Les Aviron se démarquent également par un large choix d'équipements publics.

On note également l'installation prochaine d'une zone commerciale de taille importante en entrée de ville.



**2 630** hectares  
**0** hectare dédié aux zones économiques



**825** établissements économiques  
**3.5%** des emplois de la CIVIS



**11 203** habitants  
**6.3%** de la population de la CIVIS  
**+1.6%** de croissance démographique



# ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES SUR LA COMMUNE DES AVIRONS / CIVIS



# PROJET DE ZONE COMMERCIALE OZEANE

Situé en entrée de ville de la commune des Avirons, le projet de centre commercial Ozéane devrait se développer sur un terrain d'environ 5 000 m<sup>2</sup>. Devant se composer de 8 étages, le centre commercial à rayonnement intercommunal devrait offrir 8 600 m<sup>2</sup> de surface commerciale. Ainsi, le projet Ozéane sera constitué d'une importante galerie marchande (d'une trentaine de boutiques), d'une grande surface et d'une jardinerie.



## PROJET DE ZONE COMMERCIALE OZEANE

**Date de création :** Court/moyen terme

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

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

**Classement au PLU : Ua1 :** correspond à la zone dite de l'ex-ferme située à proximité du centre-ville et devant accueillir un programme mixte et notamment des activités économiques.

**Vocation au PLU :** Mixte

**Accessibilité :** Accessible par la Route Départementale 11

Accessible par transport en commun

# 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)