CAHIERS ÉCONOMIQUES 2017

Aire d'étude
ZAE LES DUNES
ÉTANG-SALÉ

CIVIS
COMMUNAUTÉ INTERCOMMUNALE DES VILLES SOLIDAIRES
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

agorah
AGENCE D'URBANISME À LA RÉUNION

SOMMAIRE

ZAE LES DUNES – L'ETANG-SALE 1
CONTEXTE DU TERRITOIRE 1
CONTEXTE DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES 2
PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DE LA ZAE LES DUNES 3
CONTEXTE HISTORIQUE 5
DIAGNOSTIC REGLEMENTAIRE 7
SCHEMA D'AMENAGEMENT REGIONAL 7
PLAN LOCAL D'URBANISME 9
CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES 13
FONCIER ET DYNAMIQUE ECONOMIQUE 15
LES ENTREPRISES PRESENTES DANS LA ZAE LES DUNES 19
PRINCIPAUX RESULTATS DE L'ANALYSE DE LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE 21
ANALYSE QUALITATIVE 23
LES EQUIPEMENTS 23
LES ESPACES PUBLICS 25
OFFRE DE STATIONNEMENT 27
GESTION DES DECHETS 28
NUISANCES ET POLLUTION 28
ANIMATION ET SERVICES 31
MOBILITE ET ACCESSIBILITE 33
BILAN 37
TABLEAU DE SYNTHESE 38
CONCLUSION 39
PLAN D'ACTIONS 41

ZAE LES DUNES – L'ETANG-SALE

CONTEXTE DU TERRITOIRE

La commune de L'Étang-Salé compte près de 14 000 habitants sur une superficie qui avoisine les 3 870 hectares.

Avec un taux démographique annuel de 0,7%, elle a connu une croissance positive sur la période 2007-2012. En 2013, L'Étang-Salé comptait plus de 1 200 établissements économiques, permettant de générer environ 4 000 emplois sur son territoire.

La commune a su se doter au fil des années d'un véritable quartier économique sur son littoral qui ne cesse de prendre de l'ampleur avec l'installation de complexes industriels d'envergure. Aussi, en 2016, on dénombre plus de 80 entreprises implantées au sein des zones d'activités économiques.

CONTEXTE DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

La ZAE Les Dunes a été créée il y a un peu plus de 15 ans, à proximité directe de la ZAE Les Sables.

Ainsi, cette localisation lui permet de profiter des mêmes avantages, notamment en termes d'accessibilité mais également de visibilité par le biais de la Route Nationale 1.

La ZAE Les Dunes bénéficie d'une superficie confortable de près de 17 hectares, et s'affirme ainsi comme la zone d'activités la plus importante, en termes de surface, de la commune de L'Étang-Salé.

Du fait de sa superficie importante, on observe des parcelles de taille variée, permettant aussi bien l'implantation de complexes logistique que de petites entreprises artisanales et de services aux entreprises.

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DE LA ZAE LES DUNES

Gestionnaire : Ville de L'Étang-Salé

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

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 : 31

Densité d'entreprises : 1,83 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 : À proximité de la 2x2 voies (RN1)
Accessible par la route des Sables, en suivant l'Avenue Michel Debré
Transport en commun : présence d'une ligne de bus aux abords de la zone

Cahier économique ZAE Les Dunes
LOCALISATION
Vers Etang-Salé-Les-Bains
Vers Saint-Louis
0 250 m
Sources: IGN BD Topo 2011 | AGORAH | REGION REUNION
Avril 2017
agorah

CONTEXTE HISTORIQUE

Afin de suivre l'évolution de la ZAE Les Dunes et l'urbanisation du secteur dans lequel cette dernière s'inscrit, il peut être intéressant de comparer plusieurs fonds de carte à différentes temporalités. Les cartographies suivantes permettent ainsi de disposer d'un instantané du secteur étudié en 1957, 1980 et 2010.

Ainsi, sur la première cartographie représentant le secteur des Sables en 1957, on n'observe que peu de constructions. Le quartier est majoritairement occupé par des surfaces agricoles et naturelles. Sur le périmètre de la future ZAE aucune construction n'est recensée.

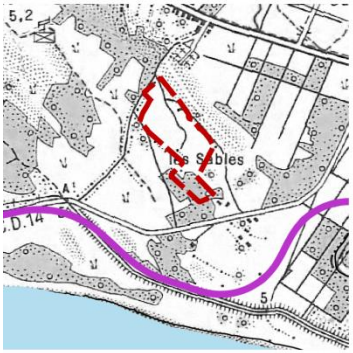
En 1980, soit 20 ans avant la création de la ZAE Les Dunes, on observe un début d'urbanisation sur le secteur des Sables avec plusieurs constructions qui peuvent être observées sur celui-ci, notamment le long des axes routiers. On notera également une concentration de constructions au Nord-Ouest de la future zone d'activités, correspondant à la formation du centre urbain de L'Étang-Salé-Les-Hauts.

En 2010, soit 10 après la création de la zone d'activités, on remarque un nombre de constructions plus important que ce soit au sein du périmètre de la ZAE, dont la majorité des parcelles sont occupées, mais également de manière plus générale à l'échelle du secteur des Sables.

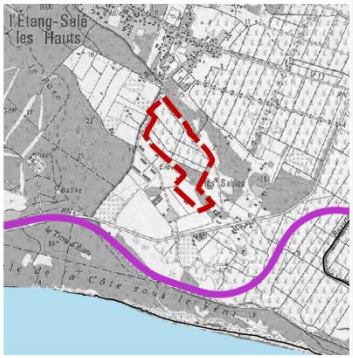
2001

Création de la ZAE
Les Dunes

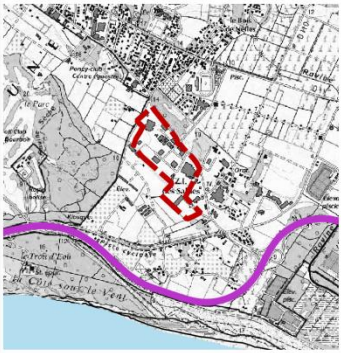
1957



1980



2010



Zone d'activités économiques ZAE Les Dunes

DIAGNOSTIC REGLEMENTAIRE

SCHEMA D'AMENAGEMENT REGIONAL

L'un des objectifs du Schéma d'Aménagement Régional (SAR) est de « *renforcer le dynamisme économique dans un territoire solidaire* ». Trois enjeux découlent de cet objectif, dont deux[1] pourraient intéresser plus particulièrement la commune de L'Étang-Salé en ce qui concerne ses perspectives de développement pour ses zones d'activités économiques. Il s'agit :

- « *D'encadrer et hiérarchiser l'aménagement de foncier à vocation économique* ;
- *Densifier et optimiser les zones d'activités existantes et à venir et préserver leur vocation économique* ».

Au regard de la destination générale des sols définie dans le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) du 22 novembre 2011, le périmètre de la ZAE Les Dunes est majoritairement urbain. En effet, la zone d'activités est en grande partie classée (16,28 hectares) en tant qu'espace urbain à densifier. 0,58 hectare de son périmètre est quant à lui classé en tant qu'espace d'urbanisation prioritaire. Enfin, on recense 0,05 hectare classé en tant qu'espace agricole.

De même, la ZAE les Dunes est incluse dans la Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU) définie par le SAR, qui se rattache à la Ville-Relais de la commune de L'Étang-Salé. On notera toutefois que la surface agricole recensée au sein du périmètre de la ZAE est classée hors ZPU.

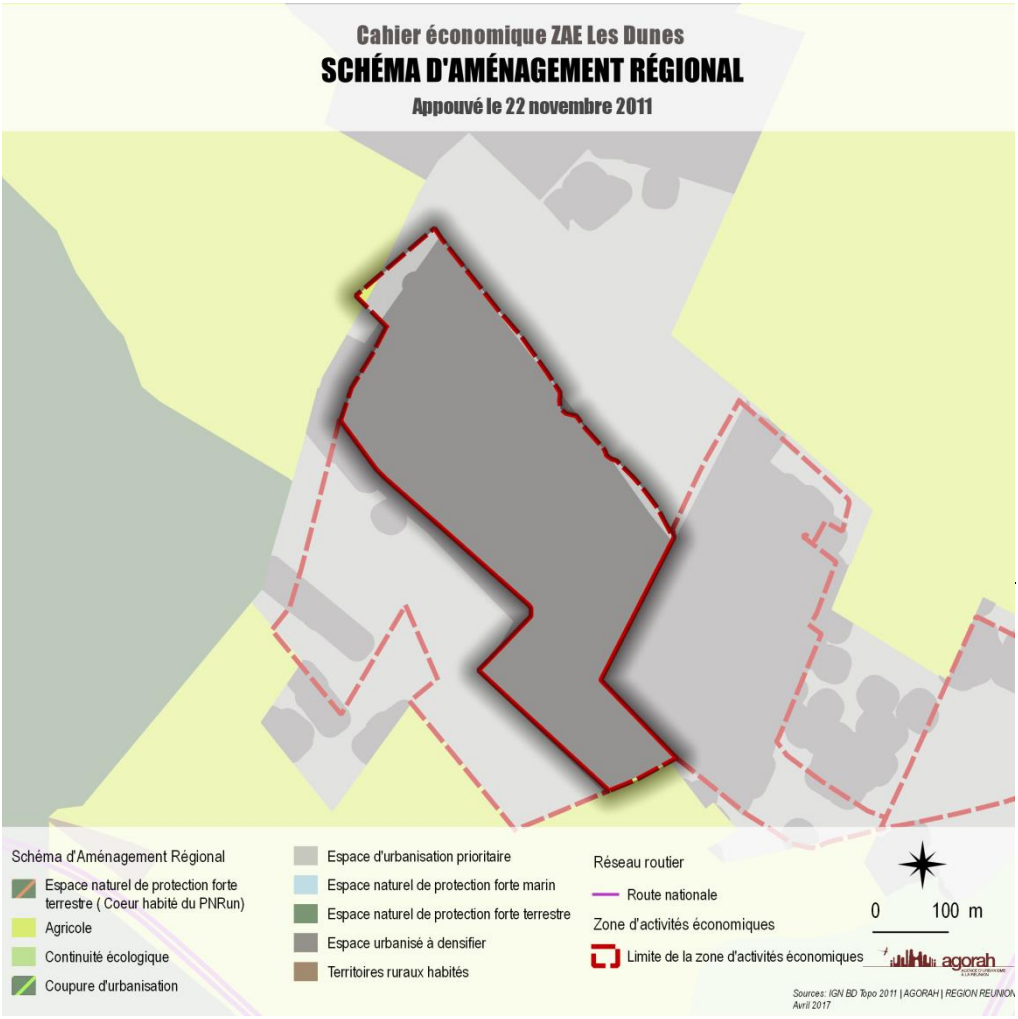
À l'Ouest de la ZAE Les Dunes, se trouve une vaste zone classée en tant qu'espaces agricoles au SAR. Une zone de continuités écologiques se localise également à proximité de la zone d'activités.

[1] Schéma d'Aménagement Régional, Volume 2, page 37.

Cahier économique ZAE Les Dunes

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT RÉGIONAL

Appouvé le 22 novembre 2011



PLAN LOCAL D'URBANISME

Le Plan d'Occupation des Sols (POS) actuellement en vigueur sur la commune de L'Étang-Salé s'applique sur le périmètre de la ZAE Les Dunes. Il a été approuvé le 26 février 1999. La commune de L'Étang-Salé a engagé une procédure de révision de son document d'urbanisme actuellement en cours, afin de répondre aux exigences législatives. Selon le planning prévisionnel de la collectivité, une approbation du projet de PLU pourrait être attendue à la fin du premier semestre 2017.

La zone d'étude se situe ainsi sur le secteur des Sables. Selon le POS, ce secteur est marqué par une dominante économique importante et accueille aujourd'hui la grande majorité des zones d'activités de la commune et forme ainsi un véritable quartier économique.

En cohérence avec la classification du SAR, la majorité de la zone d'activités est classée en zone à urbaniser au sein du document d'urbanisme de la commune de L'Étang-Salé. En effet, il s'agit du zonage NAUe.

D'une superficie de plus de 16 hectares, la zone couvre selon le document réglementaire de la commune, 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 et artisanales.

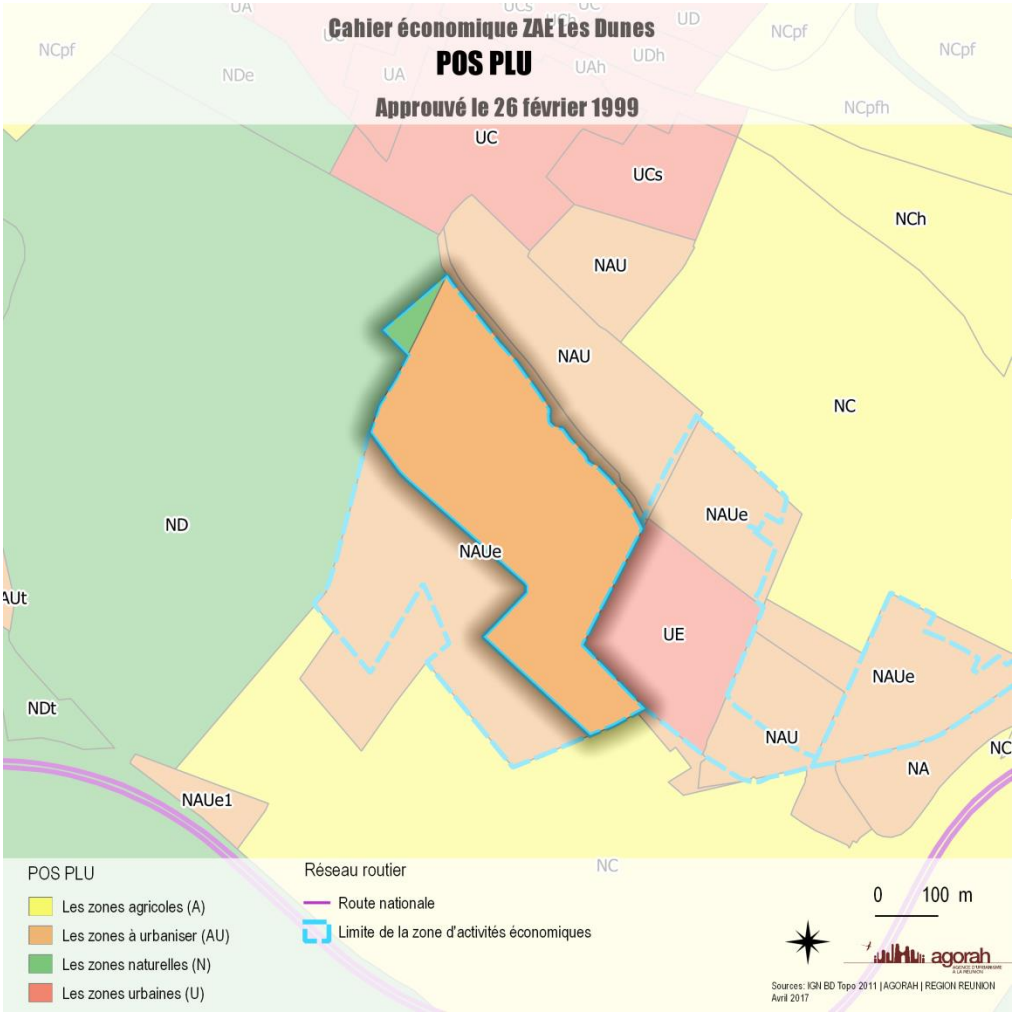
Il est à noter que le zonage autorise une diversité d'activités économiques pouvant s'y implanter. On peut donc retrouver aussi bien des activités commerciales que de production au sein d'une même zone d'activités. Aujourd'hui, sur la zone d'activités, on ne recense aucune activité commerciale.

On notera également une part minoritaire de la zone d'activités classée en zonage naturel ND.

On retrouve dans le POS des prescriptions relativement générales impactant notamment la qualité architecturale et paysagère de la zone.

Extrait du règlement du POS approuvé en 1999	
Art NAUe-3 – Accès et voirie	Les dimensions, formes, caractéristiques techniques et urbaines des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
Art NAUe-6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 6,00 m par rapport à l'emprise publique et 4,00 m par rapport aux voies privées
Art NAUe-7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Les constructions doivent s'implanter en respectant une distance minimale de 4,00 m par rapport aux limites séparatives. Les constructions doivent s'implanter en respectant une distance minimale de 4,00 m par rapport à la limite de fond de propriété.
Art NAUe-9 - Emprise au sol des constructions	L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.
Art NAUe-10 - Hauteur maximale des constructions	La hauteur maximale des constructions mesurée au faîtage ne peut excéder 18,00 m et ce dans un plan parallèle au terrain naturel.
Art NAUe-11 – Aspect extérieur	Toute construction doit s'intégrer dans l'espace qui l'environne. Cet espace est conditionné par le climat, la topographie, la végétation existante, les constructions voisines, la forme de la parcelle. Les clôtures seront constituées : - De haies vives doublées ou non de grilles, - De grilles ou tout autre dispositif à claire-voie (hormis les murs à claire-voie) posé sur un mur bahut de 0,60 m de hauteur moyenne. Les toitures en pente sont obligatoires et la pente minimale est de 30%.

Art NAUe-12 - Aires de stationnement	1. Pour les constructions à destination d'habitation autorisées dans la zone : 1,5 place de stationnement par logement, arrondi à l'entier inférieur. 2. Pour les constructions à destination de bureaux : 1 place de stationnement pour 25 m² de SHON. 3. Pour les constructions à destination de commerce : 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de vente. 4. Pour les hôtels et établissements para-hôtelier : 1 place de stationnement pour 2 chambres. 5. Pour les établissements scolaires : 1 place de stationnement pour deux chambres ; 6. Pour les établissements hospitaliers et para-hospitaliers : 1 place de stationnement pour 2 lits. 7. Pour les établissements scolaires : 1,5 place par classe. 8. Pour les établissements industriels et entrepôts : 1 place de stationnement pour 2 postes de travail.
Art NAUe-13 - espaces libres et plantations	Il est obligatoire de maintenir ou de remplacer les plantations existantes ainsi que de planter 1 arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements La perméabilité du sol doit être assurée sur au moins 30% de la superficie de la parcelle. Dans les lotissements ou les groupements d'habitations, il est demandé 30m² d'espaces publics aménagés par logement, dont la moitié d'un seul tenant ou par espace de 1 000 m² minimum et dont le rapport longueur/largeur est inférieur à 3.


Cahier économique ZAE Les Dunes
POS PLU
Approuvé le 26 février 1999
UC
UCs
NCh
NAU
NAU
NC
ND
NAUe
NAUe
UE
NAUe
NAU
NA
NC
NDt
NAUe1
NCpf
NDe
UA
UAh
UDh
UD
NCpf
NCpf
NCpfh
POS PLU
Les zones agricoles (A)
Les zones à urbaniser (AU)
Les zones naturelles (N)
Les zones urbaines (U)
Réseau routier
Route nationale
Limite de la zone d'activités économiques
0 100 m
agorah
Sources: IGN BD Topo 2011 | AGORAH | REGION REUNION
Avril 2017

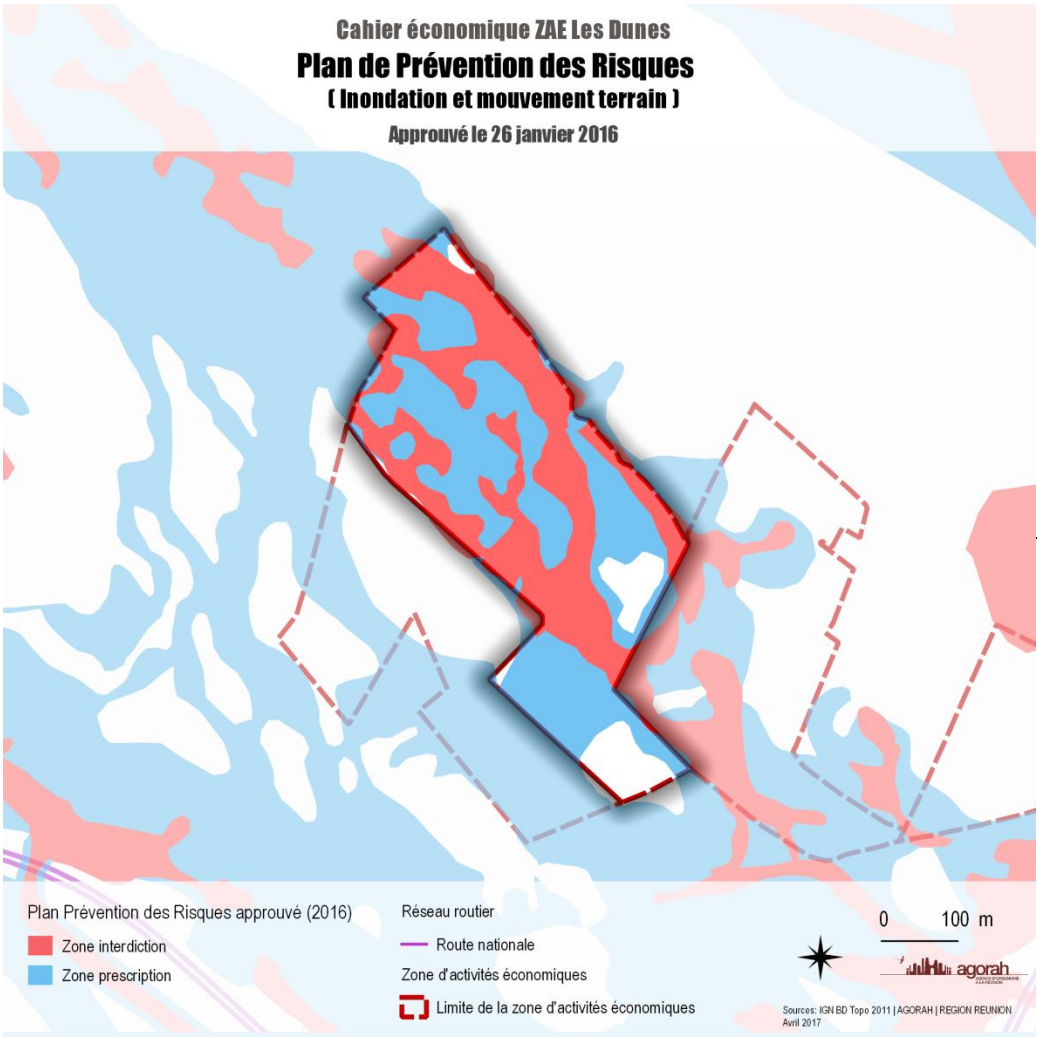
CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES

Le Plan de Prévention des Risques Inondations et Mouvements de terrain (PPRIMT) de la commune de L'Étang-Salé a été approuvé le 26 janvier 2016.

Le PPR distingue les surfaces soumises à un risque faible à modéré, qui font alors l'objet de prescriptions particulières pour leur aménagement, des surfaces à risque élevé, sur lesquelles aucune construction n'est permise.

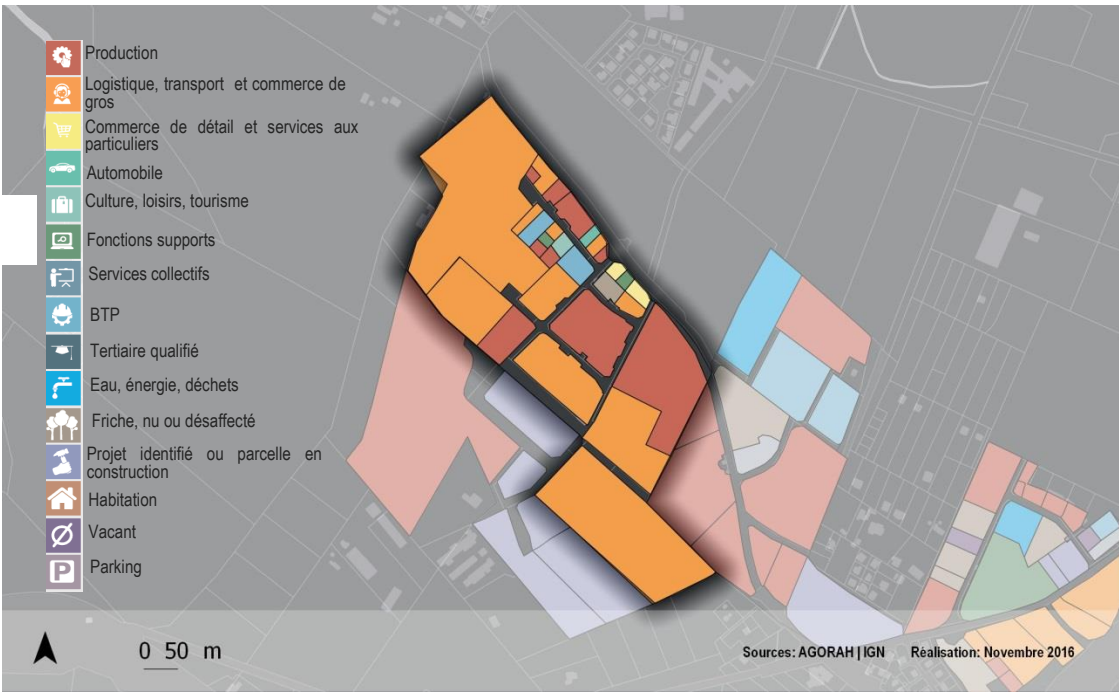
Ainsi, sur la ZAE Les Dunes on observe 7,64 hectares qui font l'objet d'une prescription au PPR et 7,66 hectares classés en zone d'interdiction. Ainsi, la grande majorité des parcelles sont impactées à la fois par une prescription et une interdiction du document réglementaire.

Il est à noter que l'ensemble de ces parcelles ont été construites avant l'approbation du PPR de la commune de L'Étang-Salé. Ces dernières restent toutefois soumises à des risques naturels parfois importants et ne disposent pas, pour la plupart d'entre elles, d'une construction adaptée.

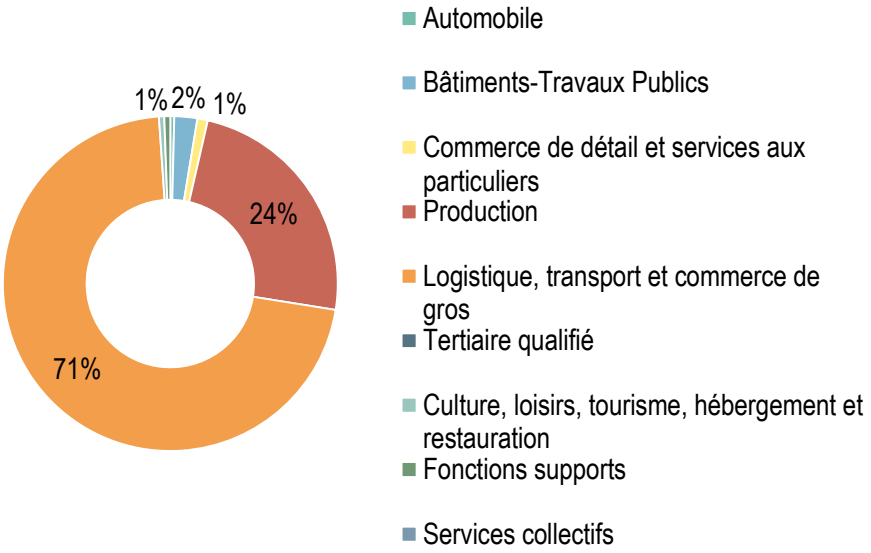

Cahier économique ZAE Les Dunes
Plan de Prévention des Risques
(Inondation et mouvement terrain)
Approuvé le 26 janvier 2016
Plan Prévention des Risques approuvé (2016)
Zone interdiction
Zone prescription
Réseau routier
Route nationale
Zone d'activités économiques
Limite de la zone d'activités économiques
0
100 m
agorah
Sources: IGN BD Topo 2011 | AGORAH | REGION REUNION
Avril 2017

FONCIER ET DYNAMIQUE ECONOMIQUE

ZAE LES DUNES



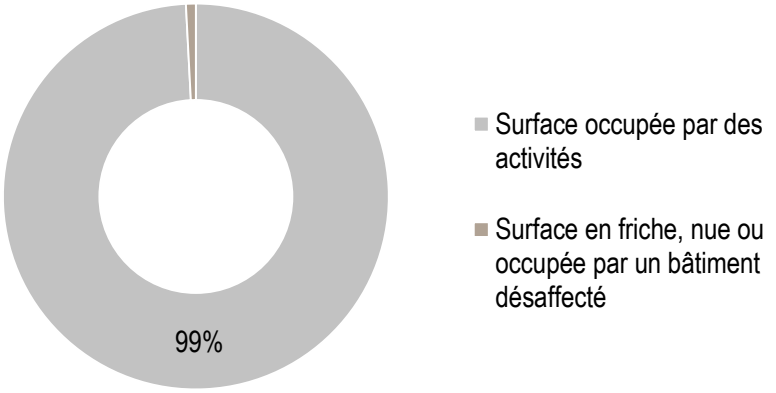
Graphique 1 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans la zone d'activités en 2016



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.

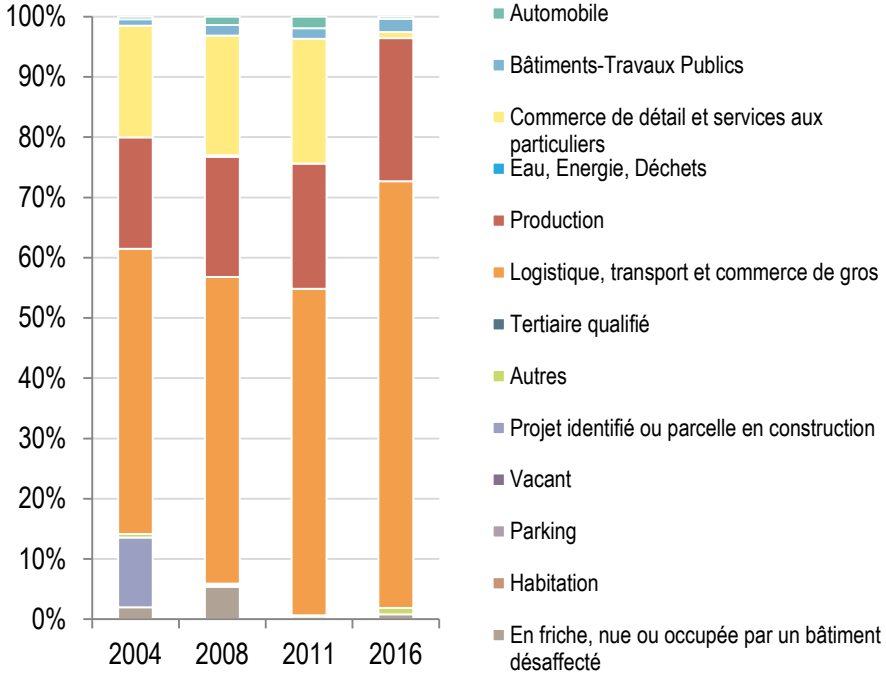
Graphique 2 : Répartition du foncier dédié aux activités dans la zone d'activités en 2016



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, nu ou occupé par un bâtiment désaffecté. Cela confirme l'attractivité de la zone d'activités économiques Les Dunes.

Graphique 3 : Evolution de la part des surfaces occupées par chaque filière d'activités de 2004 à 2016



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.

LES ENTREPRISES PRESENTES DANS LA ZAE LES DUNES

Nom entreprises	Filière d'activités	Surface dédiée (en hectares)
SOTRAM / COTRAM	Transport terrestre et aérien	4,04
T2M	Transport terrestre et aérien	2,91
BOULANGERIE YONG	Fabrication de denrées alimentaires, de boissons et de produits à base de tabac	1,77
T2M	Transport terrestre et aérien	1,18
LOGISUD	Affrètement et organisation des transports	0,95
SIS GRAINES DE VIE	Fabrication de denrées alimentaires, de boissons et de produits à base de tabac	0,95
T2M	Transport terrestre et aérien	0,92
CODIPB	Commerce de gros	0,43
ATELIER DE NORMANDIE / SNDS	Fabrication d'autres produits industriels	0,41
AL ALU MENUISERIE	Métallurgie et fabrication de produits métalliques	0,24
REIFFEL	Bâtiments et travaux de construction de bâtiments	0,19
PERSPECTIVE ARCHITECTURE GREEN PAC	Bâtiments et travaux de construction de bâtiments	0,14
SCHUCO	Commerce de gros	0,14

Nom entreprises	Filière d'activités	Surface dédiée (en hectares)
CROCI OCEAN INDIEN	Commerce de gros	0,11
JP GRANIT / ST2C	Fabrication d'autres produits industriels	0,10
BAILLY QUAIREAU	Commerce de détail en magasins spécialisés	0,09
MEDIMAT SAS	Commerce de gros	0,09
LA TABLE ZEN	Hébergement et restauration	0,08
RS TRANSPORT EXPRESS	Transport terrestre et aérien	0,07
INDUSTRIE MECANIQUE PRECISION REUNION	Fabrication d'autres produits industriels	0,06
ATELIERS CUISINE RB	Commerce de détail en magasins spécialisés	0,06
AUTOSUR	Garages	0,06
SIGNAL ETHICK	Edition, programmation et diffusion	0,05
ECODEM REUNION	Transport terrestre et aérien	0,05
DJD ALUMINIUM / SYRIUS SOLAR INDUSTRY	Fabrication d'autres produits industriels	0,04
DESJOYAUX PISCINES	Fabrication d'autres produits industriels	0,04
SPORT PAYSAGE SOLUTION	Services relatifs aux bâtiments et à l'aménagement paysager	0,04
ALUDOM	Métallurgie et fabrication de produits métallique	0,03

PRINCIPAUX RESULTATS DE L'ANALYSE DE LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE

Du fait des parcelles de taille importante que la ZAE Les Dunes propose, les activités de logistique sont particulièrement présentes au sein de la zone d'activités et représentent, en 2016, la filière dominante.

L'attractivité de la ZAE Les Dunes est importante. En effet, la part de la surface parcellaire réellement occupée par des activités économiques est particulièrement élevée et atteint les 99%. Le pourcentage restant correspond à une parcelle de taille restreinte aujourd'hui à l'état de friche, sans construction.

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 supplémentaire des entreprises.

On remarque également que depuis sa création, la ZAE Les Dunes a su préserver sa vocation principale, avec une forte occupation par la filière d'activités « Logistique, transport et commerce de gros », et ce, quel que soit l'année de recensement.

ANALYSE QUALITATIVE

LES EQUIPEMENTS

Comme une grande majorité des zones d'activités de la commune de L'Étang-Salé, la ZAE Les Dunes se localise au sein du secteur Les Sables qui s'est ainsi transformé en un véritable quartier économique.

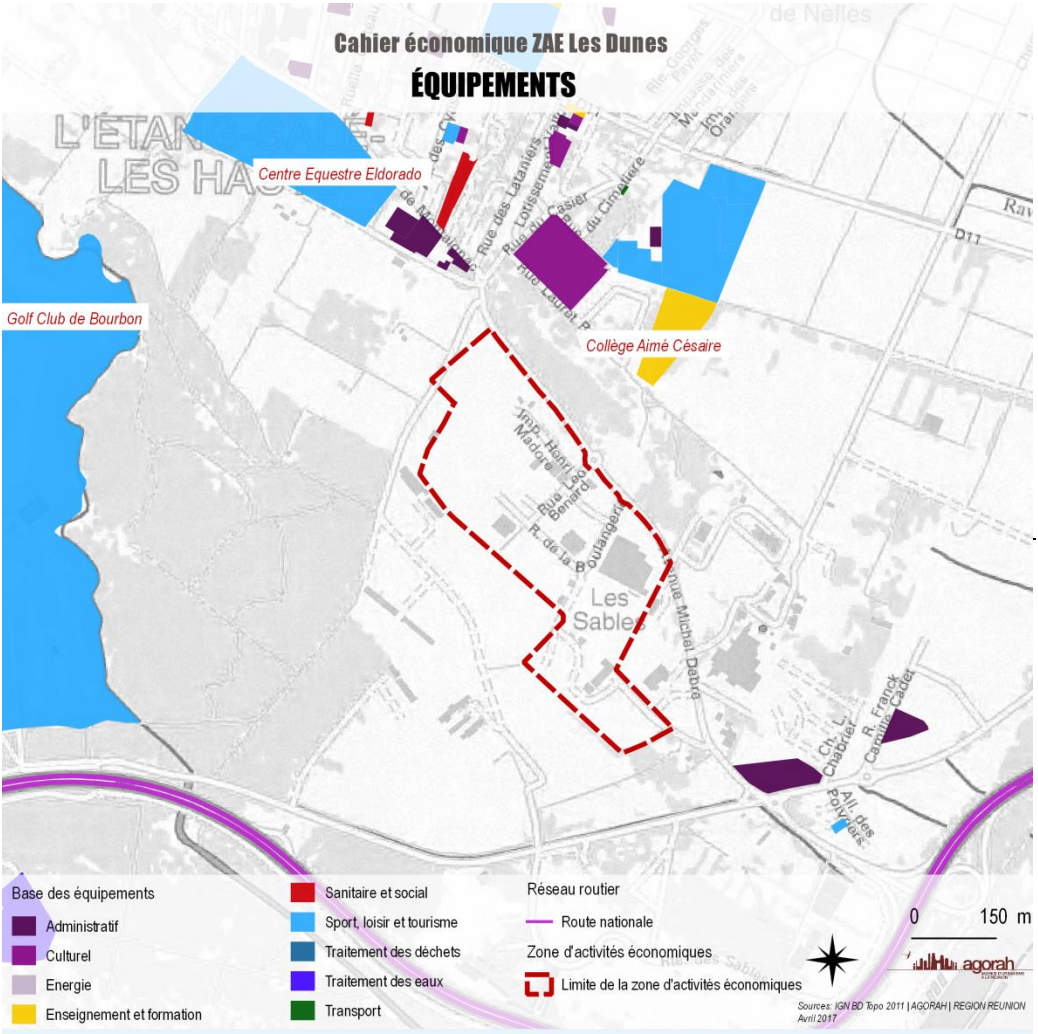
Cette localisation permet ainsi aux zones d'activités économiques, et notamment à la ZAE Les Dunes, de profiter d'un certain nombre d'équipements.

Ainsi, on recense plusieurs équipements scolaires à proximité de la zone d'activités économiques, avec notamment la présence d'un collège à proximité immédiate, le collège Aimé Césaire.

On peut également observer plusieurs équipements sportifs : un centre nautique, des terrains de tennis ou encore un gymnase.

Enfin, de manière un peu plus éloignée on retrouve un nombre d'équipements relativement important au sein du centre urbain de la commune.

Une station d'épuration est également recensée à distance relativement proche de la ZAE Les Dunes.


Cahier économique ZAE Les Dunes
ÉQUIPEMENTS
Centre Equestre Eldorado
Golf Club de Bourbon
Collège Aimé Césaire
Les Sables
Rue Michel Debré
D11
Base des équipements
Administratif
Culturel
Energie
Enseignement et formation
Sanitaire et social
Sport, loisir et tourisme
Traitement des déchets
Traitement des eaux
Transport
Réseau routier
Route nationale
Zone d'activités économiques
Limite de la zone d'activités économiques
0
150 m
Sources: IGN BD Topo 2011 | AGORAH | REGION REUNION
Avril 2017

LES ESPACES PUBLICS

La voirie

Située en contrebas de la ZAE Les Sables, la ZAE Les Dunes se localise ainsi au sein du quartier économique qui s'est développé sur le secteur des Sables.

A l'instar de la ZAE voisine, la zone d'activités Les Dunes profite d'un accès aisé depuis la Route Nationale 1. En effet, la zone d'activités est directement accessible par la RN1, reliée à la Route des Sables par le biais de l'échangeur.

Les différentes voies internes de la zone d'activités sont toutes reliées à l'un des axes principaux du secteur des Sables, l'Avenue Michel Debré. Certaines parcelles de la ZAE Les Dunes sont d'ailleurs directement accessibles par cette voie de circulation.

Cette dernière se présente comme une voie à double sens. Elle profite d'une largeur de chaussée importante, permettant le croisement aisé des poids lourds, fréquents sur le secteur des Sables. Malgré le passage répétitif de ces derniers, la chaussée est en très bon état et bénéficie donc un d'un bon entretien.

La ZAE Les Dunes possède trois voies internes permettant de desservir l'ensemble des parcelles : la Rue Léonus Bénard, la Rue de la Boulangerie et l'Impasse Henri Madore. Aussi, si les deux premières voies disposent d'une largeur de chaussée confortable, cette troisième est plus étroite.

La chaussée des voies internes est de bonne qualité malgré l'absence de marquage au sol.

Les déplacements doux et vélos sont rares au sein de la ZAE Les Dunes. De plus, une grande partie des voies internes ne disposent pas de trottoirs, rendant alors les déplacements doux dangereux, avec la circulation fréquente de poids lourds.

Des aires de stationnement longitudinales peuvent être observées, notamment le long de la Rue de la Boulangerie. Ces dernières sont plus rares sur les autres voies.

Ainsi, on observe du stationnement sauvage, principalement le long de l'Impasse Henri Madore. Ce phénomène vient alors empiéter sur la chaussée et amplifie l'étroitesse de la voie de circulation, rendant alors impossible le croisement de deux véhicules.

La signalétique

A l'instar de la ZAE Les Sables, on observe une signalétique bien équilibrée sur l'ensemble de la ZAE. La zone bénéficie également d'une signalétique de localisation depuis la Route Nationale 1, ce qui permet une accessibilité facilitée à la zone d'activités.

L'affichage publicitaire au sein de la zone ne se localise qu'au sein des parcelles privées. Les différentes entreprises ont ainsi mis en avant leur enseigne de façon cohérente et claire, limitant la multiplication des affichages publicitaires. Cela permet une bonne organisation de la zone mais également une facilité de s'orienter pour l'usager.

Il existe une certaine cohérence au niveau de l'architecture des bâtiments avec des formes et des coloris similaires. Cela renforce alors le sentiment d'homogénéité de la zone.

On notera toutefois l'absence d'un plan d'ensemble de la zone ne permettant pas l'identification aisée de l'ensemble des entreprises.

Le mobilier urbain et l'éclairage public

Concernant le mobilier urbain sur la zone d'activités, il reste limité bien que cohérent et qualitatif sur l'ensemble de cette dernière. Ainsi, on retrouve une homogénéité au niveau de la clôture utilisée afin de délimiter chacune des parcelles de la zone, tant dans leur forme qu'au niveau du coloris choisi.

D'une manière générale, on constate ainsi une faible densité de plantations et une absence de couvert végétal et d'arbres d'alignement. Toutefois, il est à noter que certaines parcelles privées bénéficient de nombreuses plantations.

En matière d'éclairage public, on notera la présence de candélabre de type routier sur l'ensemble de la zone d'activités économique. Ces derniers ne sont toutefois pas implantés à distance régulière et il existe certaine partie de la zone d'activités ne bénéficiant que de peu d'éclairage.

OFFRE DE STATIONNEMENT

On notera l'absence d'aire de stationnement public au sein de la zone d'activités.

GESTION DES DECHETS

Le service de collectes

La ZAE Les Dunes dispose d'un service de collecte des déchets assurant ainsi le ramassage des ordures ménagères à raison d'une fois par semaine, la collecte sélective deux fois par mois, mais également le ramassage des déchets végétaux (deux fois par mois) et des encombrants (deux fois par mois).

La zone d'activités ne dispose pas de borne à verre sur son périmètre. On recense toutefois une borne à verre à proximité directe, située sur la ZAE Les Sables.

Il n'existe pas, sur la zone d'activités, un plan de mutualisation de gestion des déchets.

Les déchetteries

Outre le service de collecte des déchets, on recense également les déchetteries à proximité de la zone d'activités, la plus proche étant la déchetterie de l'Allée de Montaignac, permettant le dépôt des déchets inertes et non dangereux.

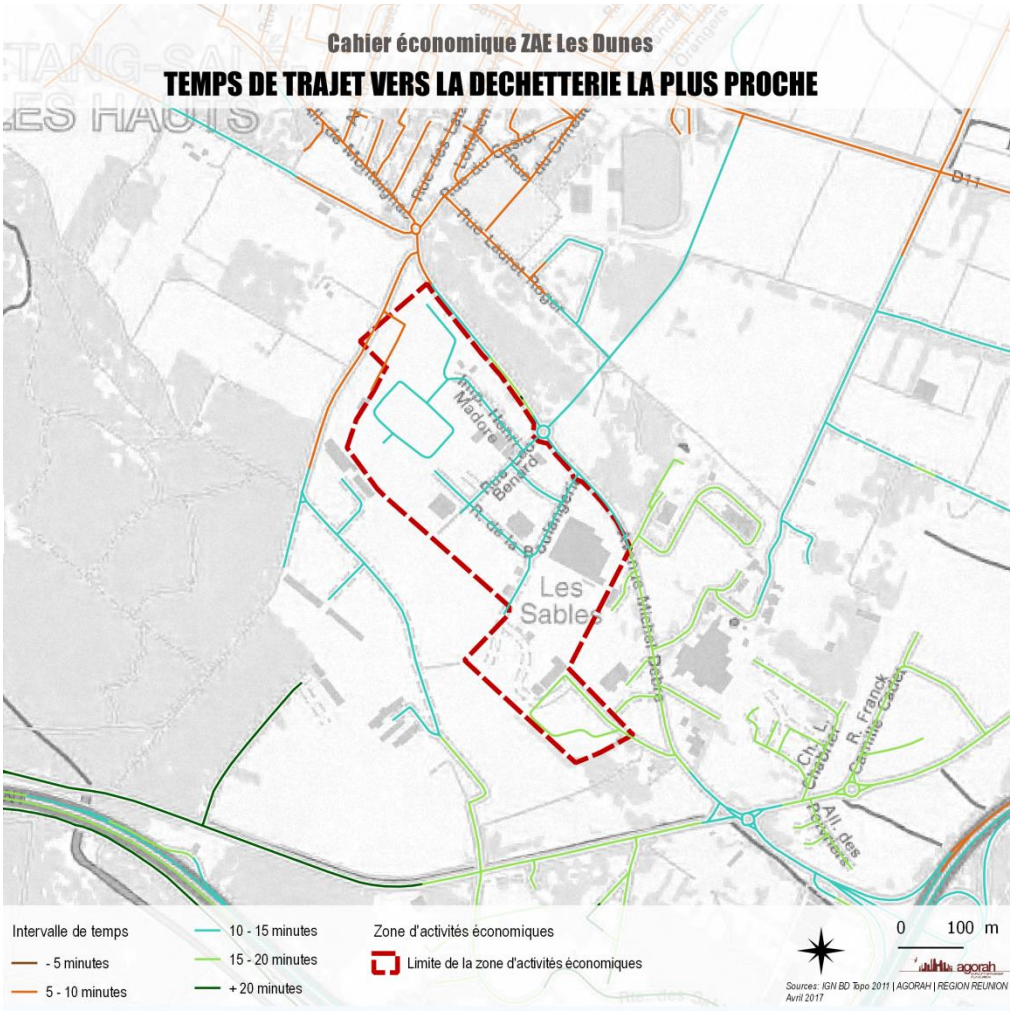
À travers la cartographie suivante, on note ainsi que la ZAE Les Dunes se situe à une distance relativement élevée de la déchetterie la plus proche (entre 10 et 15 minutes en voiture).

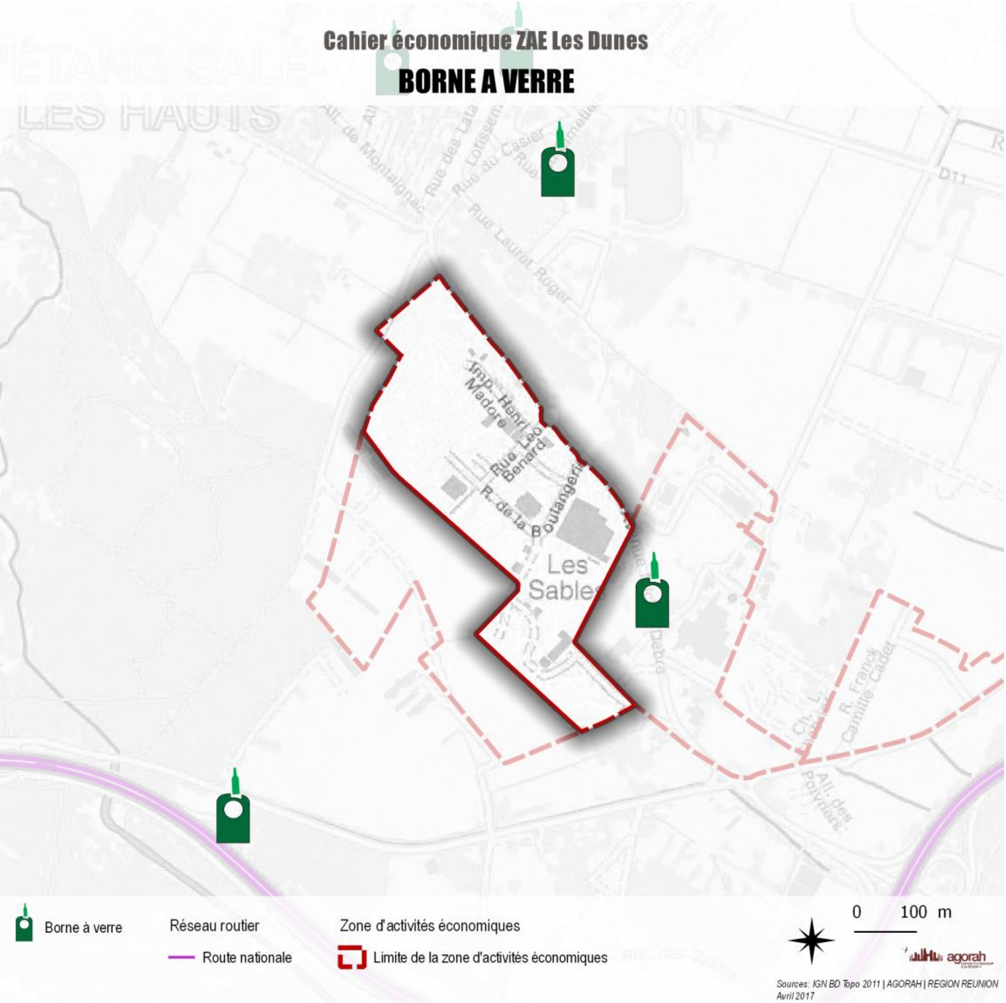
NUISANCES ET POLLUTION

En matière de pollution et suite à l'interrogation des bases BASIAS et BASOL, on ne recense aucun site potentiellement pollué sur le périmètre de la ZAE Les Dunes.

Cahier économique ZAE Les Dunes

TEMPS DE TRAJET VERS LA DECHETTERIE LA PLUS PROCHE




Cahier économique ZAE Les Dunes
BORNE A VERRE
LES HAUTS
All. de Montaignac
Rue des Lata
Rue du Casier
Rue Laurat Roger
D11
Imp. Henri Madore
Rue Léo Bénard
R. de la Boulangerie
Les Sables
R. Franck Camille Cader
All. des Poivriers
Borne à verre
Réseau routier
Route nationale
Zone d'activités économiques
Limite de la zone d'activités économiques
0 100 m
agorah
Sources: IGN BD Topo 2011 | AGORAH | REGION REUNION
Avril 2017

ANIMATION ET SERVICES

La ZAE Les Dunes ne dispose pas d'animateur dédié afin d'assurer son animation et une communication directe avec les entreprises présentes sur son périmètre.

Les services au sein de la zone d'activités sont peu nombreux, toutefois on remarque la présence de services de restauration qui se localisent au sein même du périmètre de la zone d'activités.

ATTENTION
ACCES INTERDIT

MOBILITE ET ACCESSIBILITE

Desserte

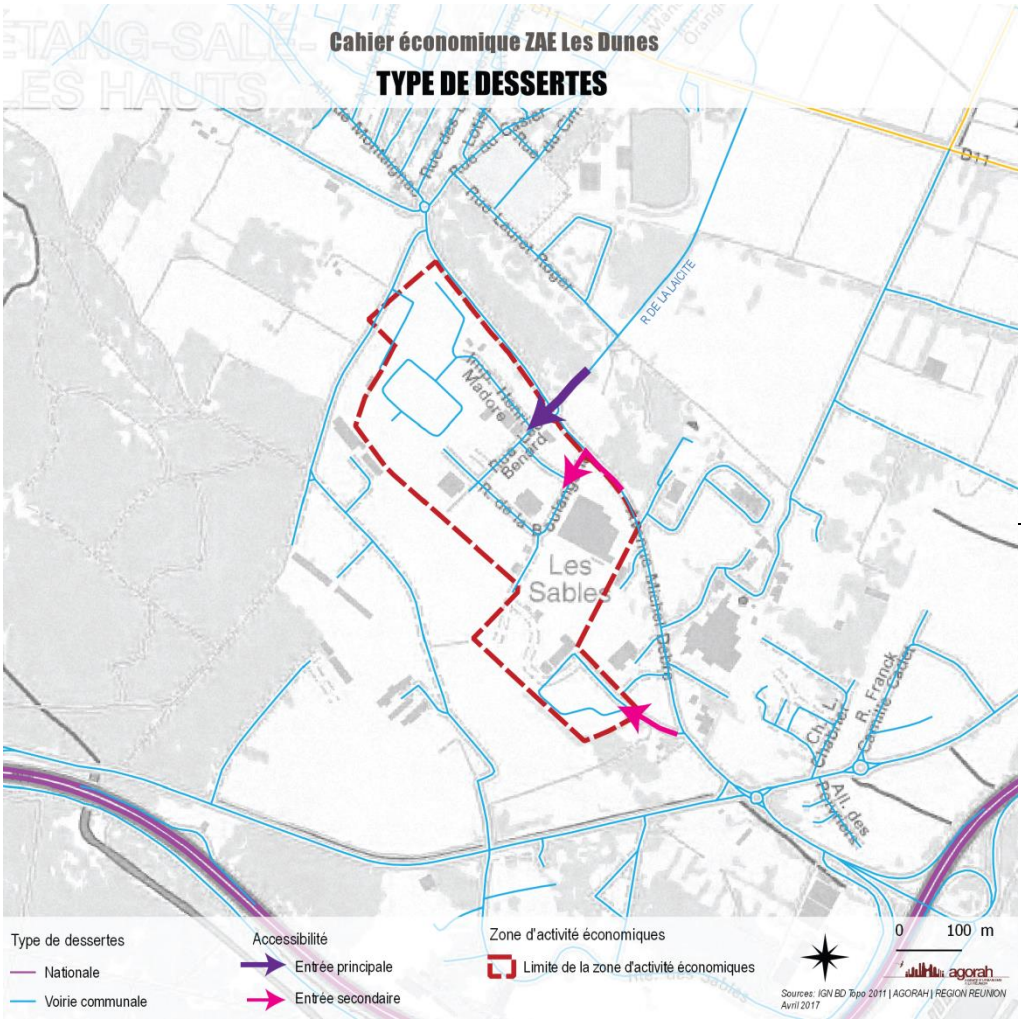
La ZAE Les Dunes bénéficie d'une très bonne accessibilité de par son implantation au sein du secteur des Sables.

Aussi, à l'instar des zones d'activités économiques localisées au sein de ce secteur, la ZAE Les Dunes profite d'un accès direct depuis la Route Nationale 1.

En effet, c'est en empruntant l'échangeur des Sables depuis cet axe routier majeur que l'on accède à la Route des Sables. Il faut alors poursuivre sur l'Avenue Miche Debré, par le biais de laquelle il est possible d'accéder à la ZAE Les Dunes. Cette voie longe la zone d'activités sur sa frontière Nord et certaines parcelles sont d'ailleurs directement accessibles par celle-ci.

Les autres parcelles sont quant à elles, accessibles par les voies internes à la zone, au nombre de trois, à savoir : la Rue Léonus Bénard, le Rue de la Boulangerie et l'Impasse Henri Madore.

Ces voies se présentent toutes sous la forme d'une voie à double sens de circulation. Toutefois, elles restent relativement étroites et le croisement de poids lourds, relativement fréquent au sein de la zone d'activités peut être difficile. Ce constat est particulièrement vrai sur l'Impasse Henri Madore.


Cahier économique ZAE Les Dunes
TYPE DE DESSERTES
Les Sables
Type de dessertes
Nationale
Voirie communale
Accessibilité
Entrée principale
Entrée secondaire
Zone d'activité économiques
Limite de la zone d'activité économiques
0
100 m
Sources: IGN BD Topo 2011 | AGORAH | REGION REUNION
Avril 2017

Transports en commun & modes doux

Située en contrebas de la ZAE Les Sables, la zone d'activités bénéficie d'un même niveau d'accessibilité en transport en commun. En effet, la ZAE les Dunes profite du passage de la ligne de bus de la CIVIS, reliant la ceinture littorale de l'intercommunalité.

Cette dernière passe ainsi par l'Avenue Michel Debré, porte d'entrée de la zone d'activités et qui longe cette dernière sur toute sa frontière Nord. A la différence de la ZAE Les Sables, aucune ligne ne passe à l'intérieur de la zone d'activités.

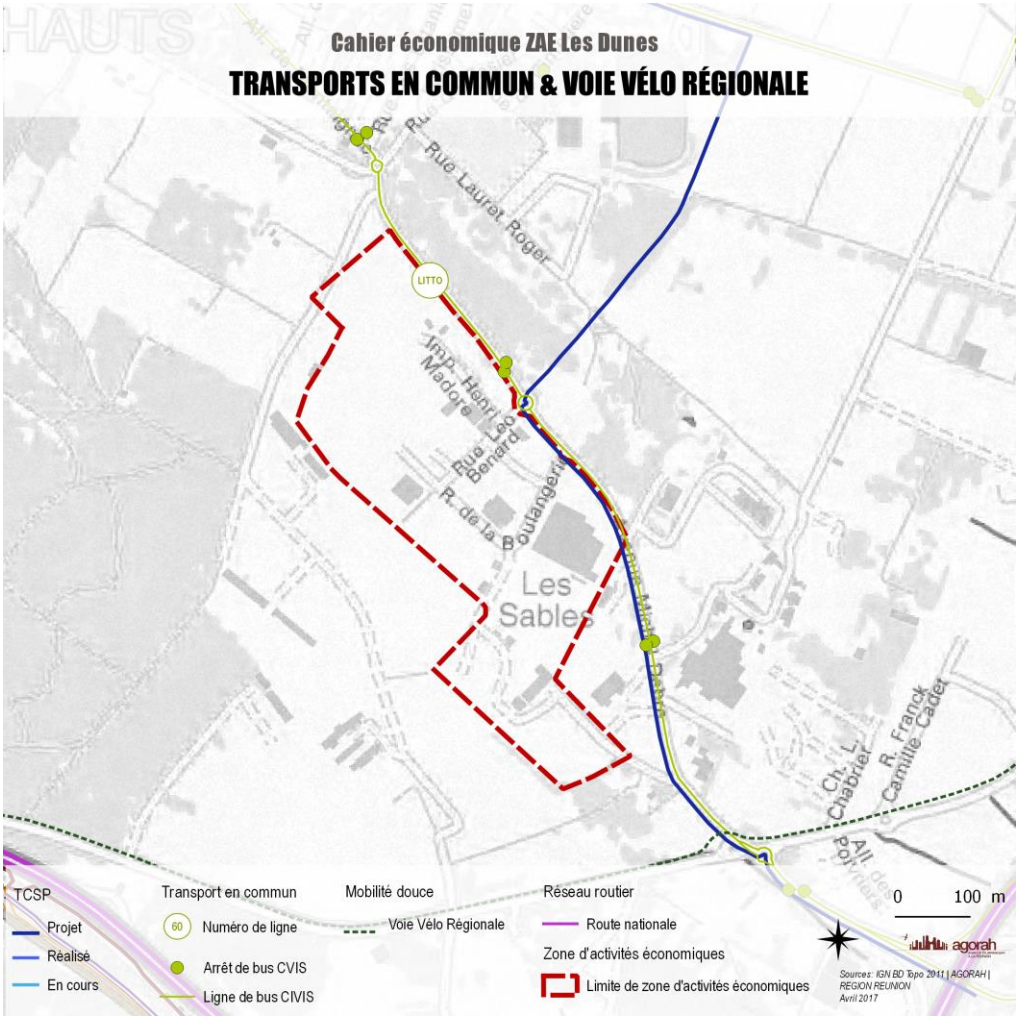
On notera plusieurs arrêts de bus le long de l'Avenue Michel Debré et sur la frontière Nord de la ZAE Les Dunes. Cela permet ainsi un accès facilité aux transports en commun depuis la zone d'activités.

Enfin, on observe que le projet de TCSP devrait passer par l'Avenue Michel Debré et ainsi longer la ZAE Les Dunes sur une partie de son périmètre.

Concernant les déplacements doux, on notera tout d'abord le passage de la Voie Vélo Régionale au Sud de la zone d'activités. Toutefois, aucune voie vélo réservée n'est observée sur l'Avenue Michel Debré ou sur les voies internes de la ZAE Les Dunes.

La topographie avantageuse de la zone d'activités permet ainsi des déplacements doux, à vélo ou piétons, confortables. On notera toutefois l'absence d'ombrage sur les voies internes de la zone d'activités.

Enfin, l'absence de trottoirs sur une grande partie de la ZAE Les Dunes et la présence de poids lourds ne permettent pas d'assurer des déplacements doux sécurisés.


Cahier économique ZAE Les Dunes
TRANSPORTS EN COMMUN & VOIE VÉLO RÉGIONALE
Rue Laurat Roger
LITTO
Les Sables
TCSP
Projet
Réalisé
En cours
Transport en commun
Numéro de ligne
Arrêt de bus CVIS
Ligne de bus CIVIS
Mobilité douce
Voie Vélo Régionale
Réseau routier
Route nationale
Zone d'activités économiques
Limite de zone d'activités économiques
0
100 m
Sources: IGN BD Topo 2011 | AGORAH | REGION REUNION
Avril 2017

BILAN

Le tableau ci-contre permet de faire un rapide bilan de la ZAE Les Dunes de la commune de L'Étang-Salé.

Plus la couleur s'oriente vers le vert, plus cela signifie que les aménagements sont qualitatifs et répondent aux besoins et aux caractéristiques du territoire identifié, plus la couleur est orange, plus cela signifie que des améliorations doivent être réalisées afin d'améliorer l'attractivité et la qualité de la ZAE. Enfin, la couleur rouge montre que la ZAE Les Dunes affiche une faiblesse importante en termes d'aménagements et/ou d'attractivité.

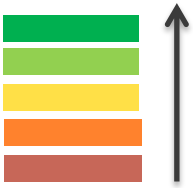
Il s'agit donc de prendre en compte les forces et faiblesses relevées dans ce bilan afin de proposer des aménagements visant à améliorer l'attractivité et la dynamique de la zone d'activités.

TABLEAU DE SYNTHESE

ZAE LES DUNES	
Surface	16,9 hectares
Date de création	2001 (16 ans)
SAR	
PLU	
Aléas	
Surface occupée	
Friche	
Vacance	
Équipement	
Voirie	
Signalétique	
Mobilier urbain	
Éclairage public	
Gestion des déchets	
Sites pollués	
Réseau électrique	
Réseau eaux usés	
Réseau eau potable	
Réseau eaux pluviales	
Fibre optique	
Animation et services	
Desserte	
Modes doux	
Transports en commun	
Global	

LEGENDE :

Très satisfaisant



Faiblesses importantes

CONCLUSION

Créée il y a 16 ans, la ZAE Les Dunes a été analysée sous des angles différents tout au long du document, ce qui permet de dresser un état des lieux de cette dernière.

Localisée sur le secteur des Sables, la ZAE Les Dunes s'est développée comme une véritable extension de la ZAE les Sables, située à proximité directe, et profite d'une configuration similaire à cette dernière.

La ZAE Les Dunes représente aujourd'hui la zone d'activités la plus importante de la commune de L'Étang-Salé, en termes de superficie, puisqu'elle développe près de 17 hectares. A l'instar de la ZAE Les Sables, la zone d'activités se compose majoritairement de grandes parcelles qui ont permis l'implantation de groupes industriels ayant un besoin important d'espace.

En 2016, les entreprises les plus représentées au sein de la ZAE Les Dunes sont celles exerçant une activité de transport, de logistique ou de commerce de gros. Ces dernières occupent ainsi plus de 70% de la surface parcellaire de la zone d'activités.

Plusieurs équipements peuvent être recensés à proximité de la ZAE Les Dunes bien que ces derniers ne soient que peu diversifiés. En effet, les équipements sont davantage concentrés vers le centre urbain de L'Étang-Salé-Les-Hauts.

D'une manière générale et concernant l'aménagement de la zone d'activités, celle-ci est assez similaire à la ZAE Les Sables. Ainsi, l'aménagement est de bonne qualité et réalisé en cohérence avec les différentes activités présentes sur son périmètre. On notera une voirie interne entretenue et profitant d'une largeur de chaussée satisfaisante permettant le croisement de poids lourds, particulièrement fréquent sur la zone d'activités. Toutefois, la partie Nord-Ouest de la zone montre une chaussée plus étroite et des stationnements sauvages nombreux, qui rendent difficile les croisements de véhicules.

Le mobilier urbain est relativement limité mais de bonne qualité. L'éclairage public est assuré par des candélabres déployés sur l'ensemble de la zone d'activités.

La signalétique au sein de la zone est également de bonne qualité. Les affichages publicitaires ne sont visibles qu'au sein des parcelles privées. On notera toutefois l'absence d'un plan d'ensemble à l'entrée principale de la zone d'activités qui aurait permis une meilleure lisibilité de cette dernière.

On peut observer un nombre important de plantations au sein des parcelles privées. Toutefois, sur l'espace public, les plantations sont plutôt rares, mis à part quelques parties engazonnées. Il en résulte un faible couvert végétal sur la zone d'activités.

La qualité architecturale des bâtiments de la zone d'activités est bonne et reflète une recherche de cohérence dans les formes et les coloris, renforçant la bonne organisation au sein de la zone ainsi que sa lisibilité.

Malgré l'absence de plan de mutualisation de gestion des déchets, on note la présence d'un service de collecte sur la ZAE Les Dunes et d'une borne à verre à proximité. Toutefois, la déchetterie la plus proche reste relativement éloignée de la zone d'activités (entre 10 et 15 minutes à voiture).

La ZAE Les Dunes ne dispose pas d'animateur dédié et les services sont peu nombreux au sein de son périmètre voire même à proximité.

En matière de transport en commun, la zone d'activités bénéficie d'une desserte satisfaisante, puisqu'on observe une ligne de bus qui passe à la frontière Nord de son périmètre, avec plusieurs arrêts à proximité.

Les déplacements piétons ne sont pas sécurisés sur la zone d'activités en raison de l'absence de trottoirs sur la majeure partie de son périmètre. Les déplacements à vélo quant à eux, ne disposent pas de voie réservée.

PLAN D'ACTIONS

Suite au tableau de synthèse et aux conclusions de l'analyse, certaines préconisations peuvent être formulées afin d'améliorer la qualité de la zone d'activités. Ces dernières sont ainsi résumées au sein du tableau suivant :

Thématiques	Actions
Signalétique	+ Prévoir la création d'un plan d'ensemble de la zone aux entrées principales afin d'améliorer sa lisibilité et faciliter l'orientation des usagers. + Limiter la pollution lumineuse et proposer un plan d'éclairage d'ensemble sur la zone.
Voirie	+ Rénover la voirie des voies secondaires de la zone d'activités et prévoir des trottoirs de part et d'autre de la chaussée. + Proposer des traitements particuliers et cohérents selon la fonction donnée à la voirie (desserte interne, voie structurante, …) afin d'améliorer la lisibilité de la zone. + Préciser le type de revêtement des entrées des parcelles privées afin d'assurer une hiérarchisation avec les chaussés ou les trottoirs des voies publiques.
Stationnement	+ Augmenter les places de stationnement sur les voies publiques. + Prévenir les stationnements sauvages par le déploiement de poteaux. + Assurer l'accessibilité de la zone et des bâtiments aux PMR et prévoir des emplacements réservés.

Mobilier urbain	+	Préférer une cohérence au niveau du mobilier urbain en limitant les modèles utilisés et en recherchant une homogénéité avec le mobilier urbain développé à proximité de la zone.
	+	Développer des arrêts de bus équipé d'abris et de banc afin de réduire la pénibilité de l'attente.
Animation de la zone	+	Encourager la création d'une gestion de proximité et/ou la formation d'une association d'entreprises afin de créer une synergie et faciliter la recherche d'homogénéité au sein de la zone.
	+	Favoriser l'implantation de services aux entreprises et d'équipements : restaurant, cafétéria, snack, aire de pique-nique ombragée, distributeur de billets commerces, crèche, gardiennage de la zone, …
Plantation et qualité paysagère	+	Imposer un revêtement végétal obligatoire sur chaque parcelle ainsi qu'un revêtement végétal facultatif.
	+	Limiter les types de végétaux autorisés en prenant en compte l'environnement de la zone afin d'en assurer une homogénéité.
	+	Favoriser la plantation d'arbres à haute tige le long des voiries de façon à créer des parties ombragées rendant les déplacements doux plus agréables.

CIVIS
COMMUNAUTE INTERCOMMUNALE
DES VILLES SOLIDAIRES
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION

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

© 2017 / agorah

agorah
agence d'urbanisme à La Réunion

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

0262 213 500

www.agorah.com