

CAHIERS ÉCONOMIQUES 2017

Aire d'étude
ZONE INTERCOMMUNALE D'ENTREPRISES
ÉTANG-SALÉ

SOMMAIRE

ZONE INTERCOMMUNALE D'ENTREPRISES – L'ETANG-SALE	1
CONTEXTE DU TERRITOIRE	1
CONTEXTE DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES	2
PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DE LA ZONE INTERCOMMUNALE D'ENTREPRISES	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
PRINCIPAUX RESULTATS DE L'ANALYSE DE LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE	20
ANALYSE QUALITATIVE	21
LES EQUIPEMENTS	21
LES ESPACES PUBLICS	23
L'OFFRE DE STATIONNEMENT	26
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

ZONE INTERCOMMUNALE D'ENTREPRISES – L'ÉTANG-SALÉ

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%, la commune 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 Zone Intercommunale d'Entreprises (ZIE) a été créée en 2001 sur la commune de l'Étang-Salé, plus précisément sur le secteur des Sables. La zone d'activités économiques bénéficie ainsi d'une bonne accessibilité mais également d'une visibilité depuis un axe majeur de circulation, à savoir la Route Nationale 1 (2x2 voies), permettant de relier l'Ouest au Sud de La Réunion.

Cette localisation avantageuse du secteur des Sables a d'ailleurs permis la création d'un véritable quartier économique en son sein avec l'implantation d'un nombre important d'entreprises. La création de la ZIE est alors venue renforcer ce quartier économique qui se compose aujourd'hui d'un total de 4 ZAE.

La ZIE bénéficie d'une superficie relativement restreinte par rapport aux autres ZAE observées au sein du secteur avec un total de 5,16 hectares. Cette superficie, composée de petites parcelles lui permet toutefois d'accueillir des entreprises artisanales à la recherche de ce type de foncier.

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DE LA ZONE INTERCOMMUNALE D'ENTREPRISES

Gestionnaire : CIVIS

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

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 : 66%

Nombre d'entreprises : 10

Densité d'entreprises : 2,5 entreprises / ha

Prix de vente et/ou de location : Ateliers-relais : 3,05 €/m²

Niveau d'accès au numérique : Fibre optique

Surface concernée par une prescription du PPR : 0,38 ha

Surface concernée par une interdiction du PPR : 0,39 ha

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

Accessibilité : À proximité de la 2x2 voies (RN1)

Présence d'une ligne de bus à proximité

Accessible par la route des Sables



Cahier économique Zone Intercommunale d'Entreprises

LOCALISATION



CONTEXTE HISTORIQUE

Afin de suivre l'évolution de la Zone Intercommunale d'Entreprises 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.

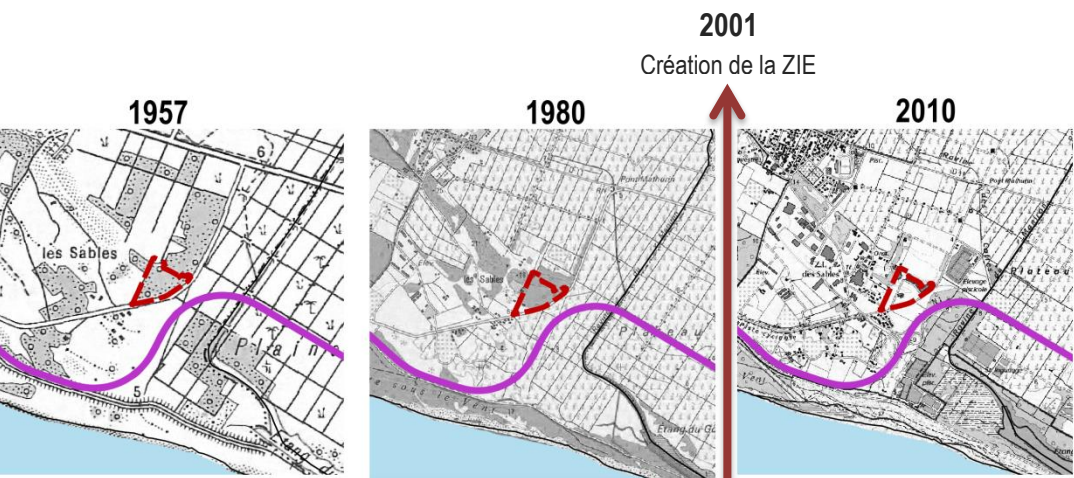
Sur la première cartographie, on observe que le périmètre de la future zone d'activités n'accueille aucune construction. On ne recense que, et ce sur l'ensemble du secteur des Sables, des espaces agricoles et naturels.

En 1980, on observe par le biais de la seconde cartographie, plusieurs constructions qui sont apparues sur le secteur des Sables avec des concentrations le long des voies de circulation. Au Nord-Est du périmètre de la future ZIE, on observe également la formation du centre urbain de L'Étang-Salé-Les-Hauts, avec une urbanisation plus importante. À l'intérieur même du périmètre de la ZIE, on ne recense aucune construction en 1980.

En 2010, soit 9 ans après la création de la zone d'activités, on observe plusieurs constructions sur son périmètre. Ces dernières se concentrent sur la partie Nord de la ZIE et correspondent notamment aux ateliers de production. Sur le reste de la zone, les constructions restent relativement peu nombreuses.

De manière générale, le secteur des Sables a connu une urbanisation depuis 1980, avec l'installation de plusieurs zones d'activités économiques. Enfin, on remarque la formation du centre urbain de L'Étang-Salé-Les-Haut au Nord-Est.





Zone d'activités économiques Zone Intercommunale d'Entreprises

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 deux¹ 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* ».

7 — Au regard de la destination générale des sols définie dans le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) du 22 novembre 2011, le périmètre de la ZIE est exclusivement urbain. En effet, la zone d'activités est en partie classée (1,72 hectare) en tant qu'espace urbain à densifier. Le reste de son périmètre (3,45 hectares) est quant à lui classé en tant qu'espace d'urbanisation prioritaire.

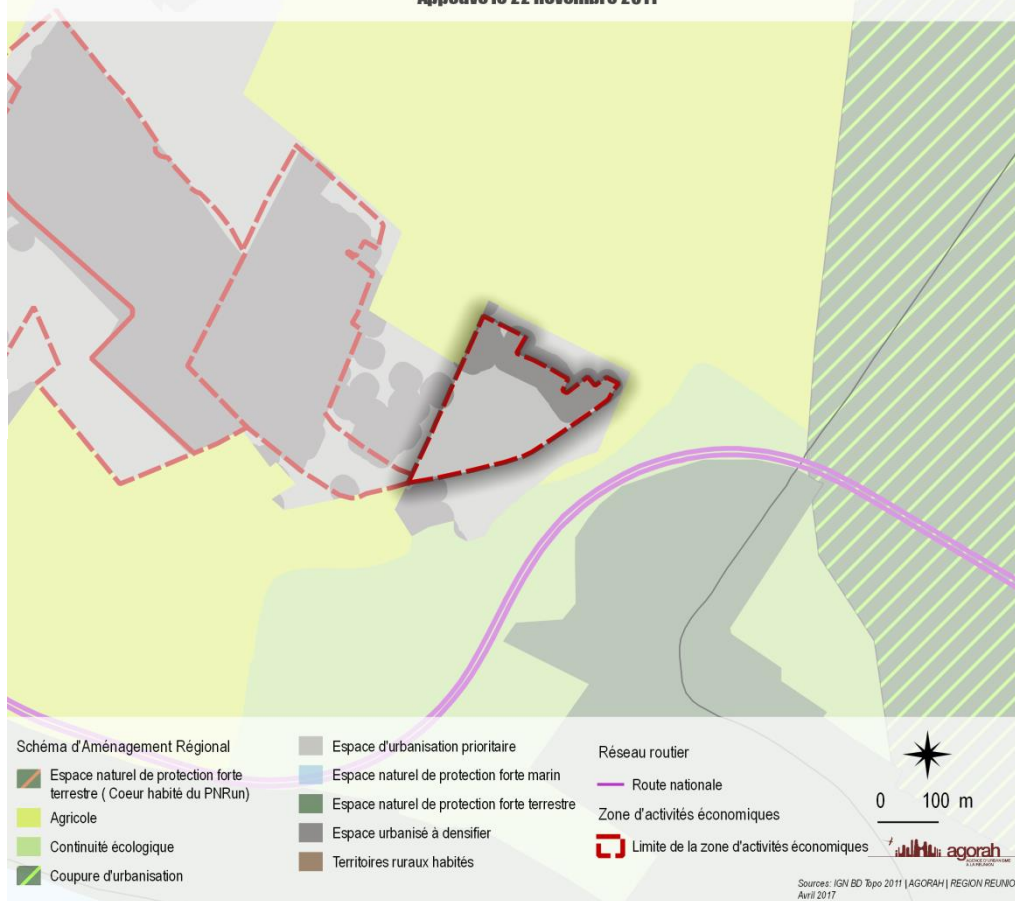
De même, la ZIE est incluse dans la Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU) définie par le SAR, qui se rattache à la Ville-Relais de la commune de L'Étang-Salé.

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

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



Cahier économique Zone intercommunale d'Entreprises
SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT RÉGIONAL
 Approuvé 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 ZIE. 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 totalité 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 5,16 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.

Selon le SAR de 2011, les activités commerciales doivent être limitées au sein des zones d'activités économiques de production, de transformation et de services aux entreprises à 5% de la superficie (Prescription n°14.1). Aujourd'hui, sur la ZIE, on ne recense aucune activité commerciale.

Le règlement applicable à la ZIE correspond donc au zonage NAUe du Plan d'Occupation des Sols. On y retrouve 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 faitage 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.

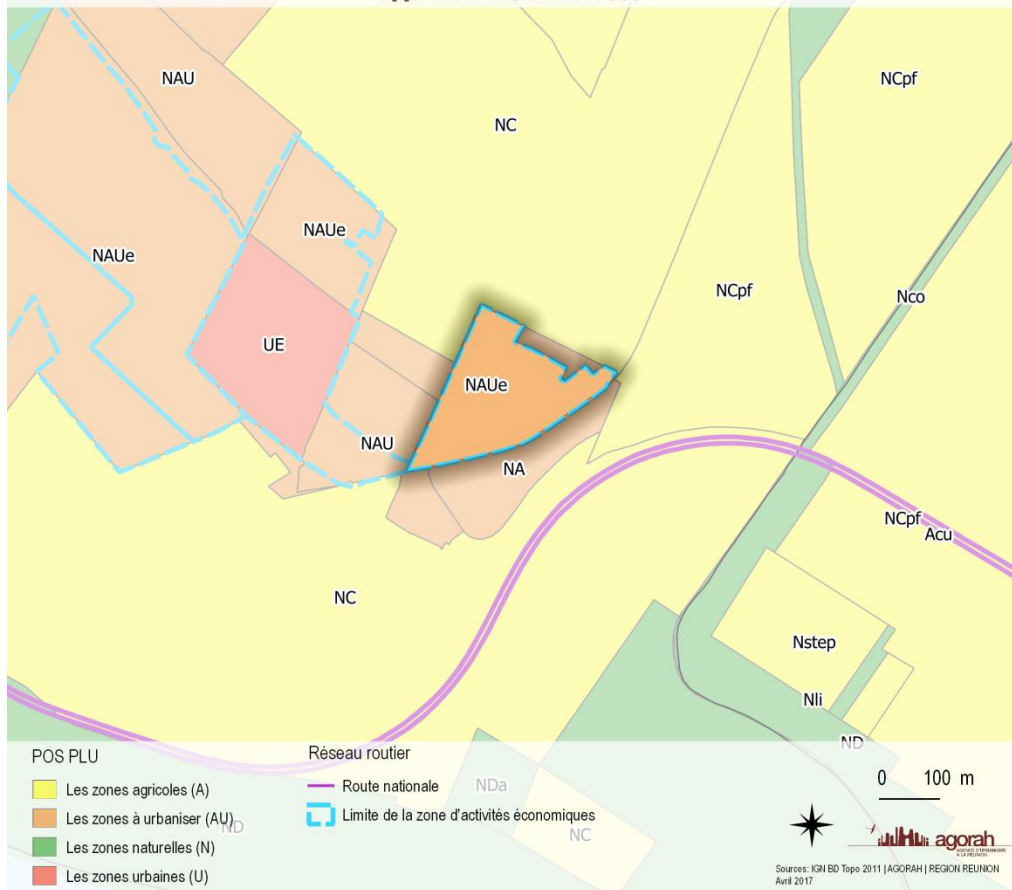
Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements

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 Zone intercommunale d'Entreprises
POS PLU
Approuvé le 26 février 1999



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.

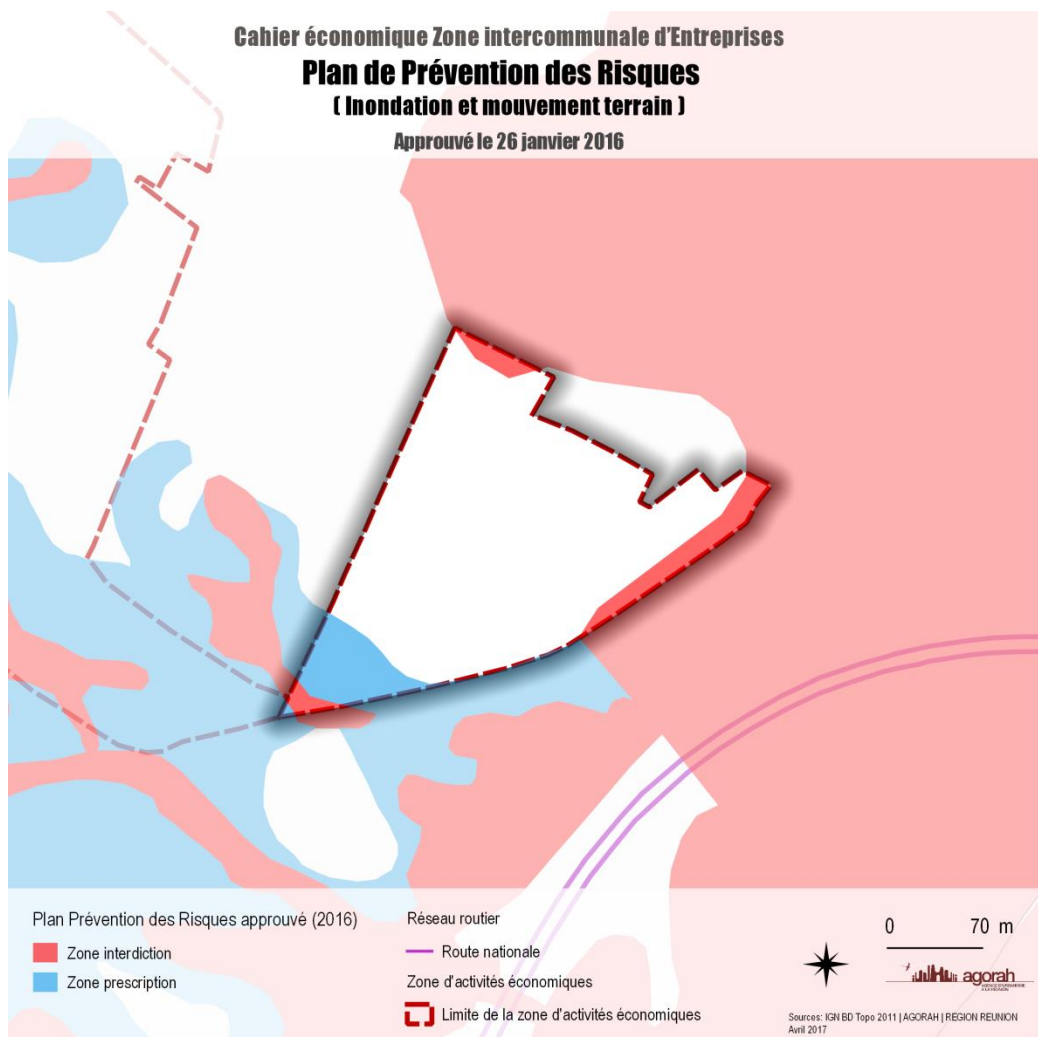
Le PPR distingue les surfaces soumises à un risque faible à modéré, qui font alors l'objet de prescriptions particulières pour leur aménagement, des surfaces à risque élevé, sur lesquelles aucune construction n'est permise.

Ainsi, sur la ZIE on observe 0,38 hectare qui fait l'objet d'une prescription au PPR et 0,39 hectare classé en zone d'interdiction. Huit parcelles sont classées en tant que zone d'interdiction au PPR. Deux parcelles sont, quant à elles, soumises à des prescriptions particulières pour leur construction.

13 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 et ne disposent pas, pour la plupart d'entre elles, d'une construction adaptée.

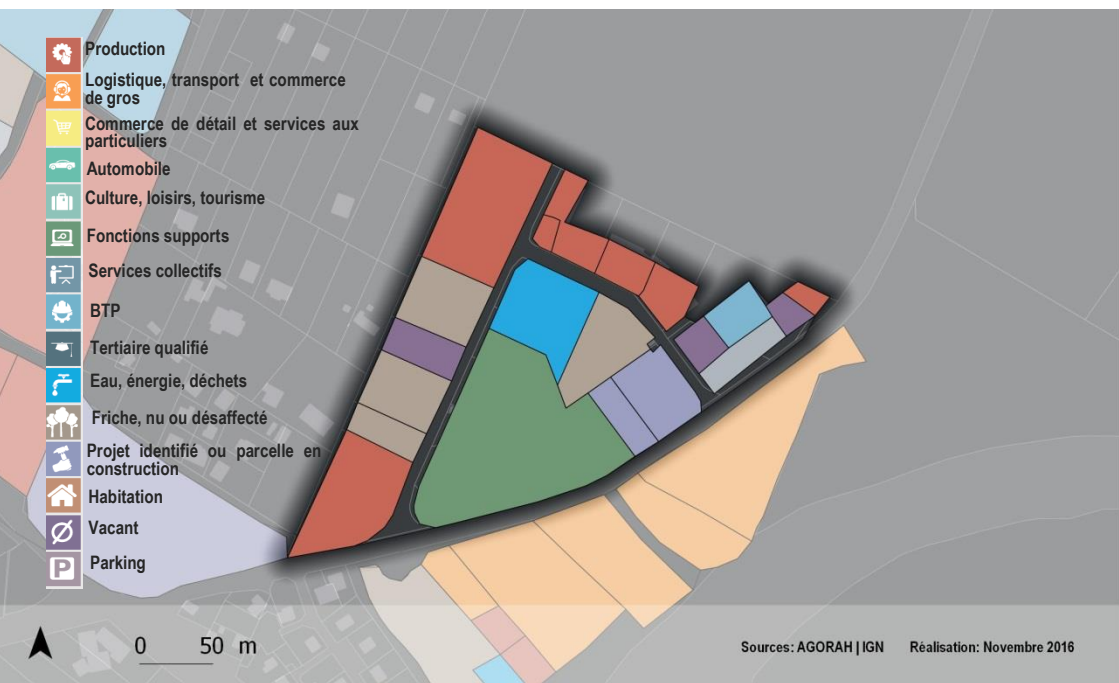


Cahier économique Zone intercommunale d'Entreprises
Plan de Prévention des Risques
(Inondation et mouvement terrain)
Approuvé le 26 janvier 2016

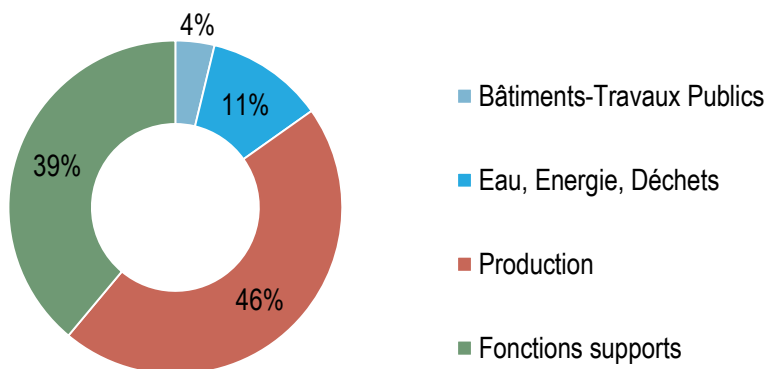


FONCIER ET DYNAMIQUE ECONOMIQUE

ZONE INTERCOMMUNALE D'ENTREPRISES



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

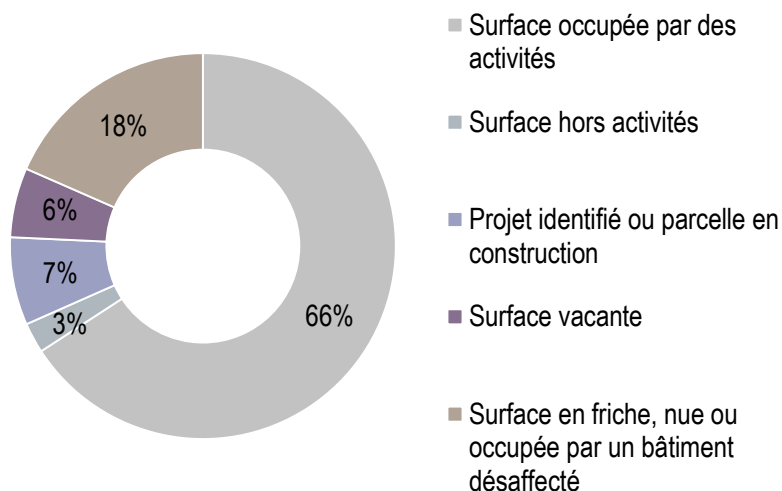


La ZIE accueille quatre filières d'activités : la «Production» qui occupe près de la moitié (46%) de la surface occupée par des activités économiques, les «Fonctions supports» avec 39%, qui se concentrent principalement au sein de la Pépinière d'entreprises. Ces deux filières d'activités, au vu de la surface qu'elles occupent, constituent les filières d'activités dominantes au sein de la ZIE.

16

On retrouve ensuite la filière «Eau, Énergie, Déchets» avec 11% de la surface occupée par des activités et enfin la filière «Bâtiments-Travaux Publics» (4%).

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



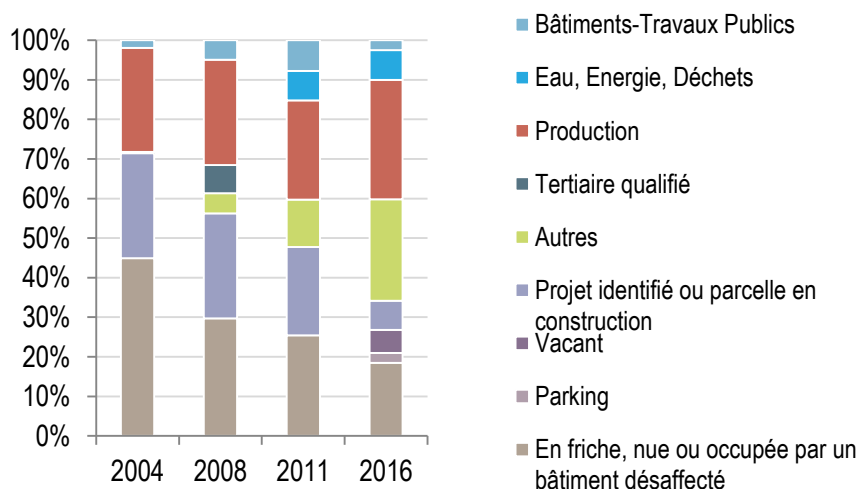
17 Lorsque l'analyse se penche sur l'occupation de la surface parcellaire, on observe que la zone est réellement occupée par des activités économiques à hauteur de 66%.

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.



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



À 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».

LES ENTREPRISES PRESENTES DANS LA ZONE INTERCOMMUNALE D'ENTREPRISES

Nom des entreprises	Filière d'activités	Surface dédiée (en hectares)
SEMIR	Services financiers, immobiliers, de location et d'assurance	1,18
GRAND SUD PRODUCTION	Fabrication de denrées alimentaires, de boissons et de produits à base de tabac	0,55
SIPA Unité Viennoiserie	Fabrication de denrées alimentaires, de boissons et de produits à base de tabac	0,42
HCE CIVIS	Collecte, traitement et élimination des déchets	0,35
TOITURES DES ILES	Métallurgie et fabrication de produits métalliques	0,14
SEBD	Bâtiments et travaux de construction de bâtiments	0,11
SIGMAT	Métallurgie et fabrication de produits métalliques	0,11
HP ALUMINIUM	Métallurgie et fabrication de produits métalliques	0,09
L'ESPRIT DU BOIS	Fabrication d'autres produits industriels	0,04
IMPRIMERIE MACLEN TIPOGRAPHIA	Travaux d'impressions	0,03



PRINCIPAUX RESULTATS DE L'ANALYSE DE LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE

Créée au début des années 2000, la Zone Intercommunale d'Entreprises a permis d'étoffer l'offre en matière de foncier économique tout en venant agrandir le quartier économique du secteur des Sables.

La localisation de la zone d'activités lui permet de bénéficier d'une très bonne accessibilité grâce à un accès direct depuis la Route Nationale 1, par le biais de l'échangeur des Sables. Cela permet également à la Zone Intercommunale d'Entreprises de faire valoir une bonne visibilité depuis cet axe routier majeur. Ces deux atouts correspondent à des facteurs clés pour l'attractivité de la zone.

Toutefois, la ZIE affiche un nombre de parcelles en friche assez important, puisque ces dernières représentent 18% de la surface parcellaire de la zone d'activités. De même, on observe plusieurs parcelles vacantes qui occupent 6% de cette même surface. La surface réellement occupée par des activités économiques reste toutefois la plus importante et plusieurs projets d'implantation ont pu être identifiés.

Aussi, les filières occupant les surfaces les plus importantes au sein de la ZIE correspondent à la «Production» et aux «Fonctions supports». Il est à noter que les fonctions supports ne sont représentées que par une seule entreprise, la SEMIR, mais pour laquelle la surface dédiée est particulièrement importante.

ANALYSE QUALITATIVE

LES EQUIPEMENTS

La Zone Intercommunale d'Entreprises bénéficie d'un nombre relativement élevé d'équipements à proximité.

En effet, la présence du centre-ville de la commune de L'Étang-Salé en amont du secteur des Sables permet aux zones d'activités économiques qui y sont implantées de bénéficier de plusieurs équipements.

Aussi, à proximité de la ZIE on peut observer plusieurs équipements scolaires, avec la présence du Collège Aimé Césaire. Celui-ci est d'ailleurs accompagné de plusieurs équipements sportifs : centre nautique, gymnase, terrain de tennis, ...

On notera également la présence d'une station d'épuration à proximité de la ZIE, en contrebas de la Route Nationale 1.



[illegible]

Sources: IGN BD Topo 2011 | AGORAH | REGION REUNION
Avril 2017

LES ESPACES PUBLICS

La voirie

Située sur le secteur des Sables de la commune de L'Étang-Salé, la Zone Intercommunale d'Entreprises est principalement accessible depuis la Route des Sables. Cette dernière longe la zone d'activités sur sa partie Sud et on dénombre aujourd'hui 2 entrées raccordées à cette voie.

Ces entrées permettent d'emprunter les deux voies internes de la ZIE, la Rue Franck Camille Cadet et la Rue Guy Théodule Grondin, et ainsi d'accéder à l'ensemble des parcelles qui la constituent.

Les voies internes de la ZIE suivent une configuration similaire en proposant une voie pour chaque sens de circulation. La largeur de la voirie est ainsi satisfaisante et permet aisément le croisement de poids lourds. Ces derniers sont relativement fréquents au sein de la zone, avec l'implantation d'une base logistique du service de collecte des déchets de la commune.

La chaussée des voies internes est de bonne qualité et bien entretenue. La différenciation entre la chaussée et l'entrée des différentes parcelles est bien visible et accentue la lisibilité de la zone d'activités.

Des aires de stationnement sont visibles sur l'ensemble de la ZIE. On notera toutefois une concentration des stationnements sur le long de la Rue Guy Théodule Grondin. Aussi, malgré ce nombre important de places de parking on peut recenser quelques stationnements sauvages sur cette voie interne, en raison d'un afflux de véhicules important.

On notera un traitement particulier apporté aux places de stationnement sur la Rue Guy Théodule Grondin leur permettant d'être perméables.

Les déplacements doux sont relativement peu nombreux sur la zone. On observe toutefois la présence de trottoirs le long des voiries internes, permettant des déplacements piétons sécurisés, bien que non ombragés.



La signalétique

Au sein de la Zone Intercommunale d'Entreprises, on observe une signalétique bien équilibrée. La zone bénéficie également d'une signalétique de localisation depuis la Route des Sables 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 orientation facilitée pour l'usager.

On note une certaine cohérence au niveau de l'architecture des bâtiments avec des formes et des coloris similaires. Cela renforce alors le sentiment de cohésion de la zone. Cette observation est particulièrement vraie pour les bâtiments situés sur la Rue Guy Théodule Grondin qui bénéficient de la même architecture.

On regrettera toutefois l'absence de plan d'ensemble aux entrées principales de la zone d'activités.

Le mobilier urbain et l'éclairage public

Le mobilier urbain visible sur la zone d'activités est qualitatif et relativement bien réparti sur tout son périmètre. Cela étant dit, ce dernier reste limité bien qu'affichant une réelle homogénéité sur l'ensemble de la zone. Ainsi, chaque parcelle est délimitée de manière similaire (type de clôture et couleur) et pour chaque type de mobilier urbain, un même modèle a été utilisé.

En matière de qualité paysagère, les plantations sont nombreuses au sein de la zone et homogènes. On recense une grande partie de la zone qui profite d'espaces végétalisés le long de la voie de circulation et qui accueillent des arbres à haute tige.

En matière d'éclairage public, celui-ci est assuré par des candélabres orientés vers le sol, le long de la voirie, et implantés à distance régulière. On retrouve ainsi le même type de mobilier urbain, concernant l'éclairage public, sur l'ensemble de la zone.

25

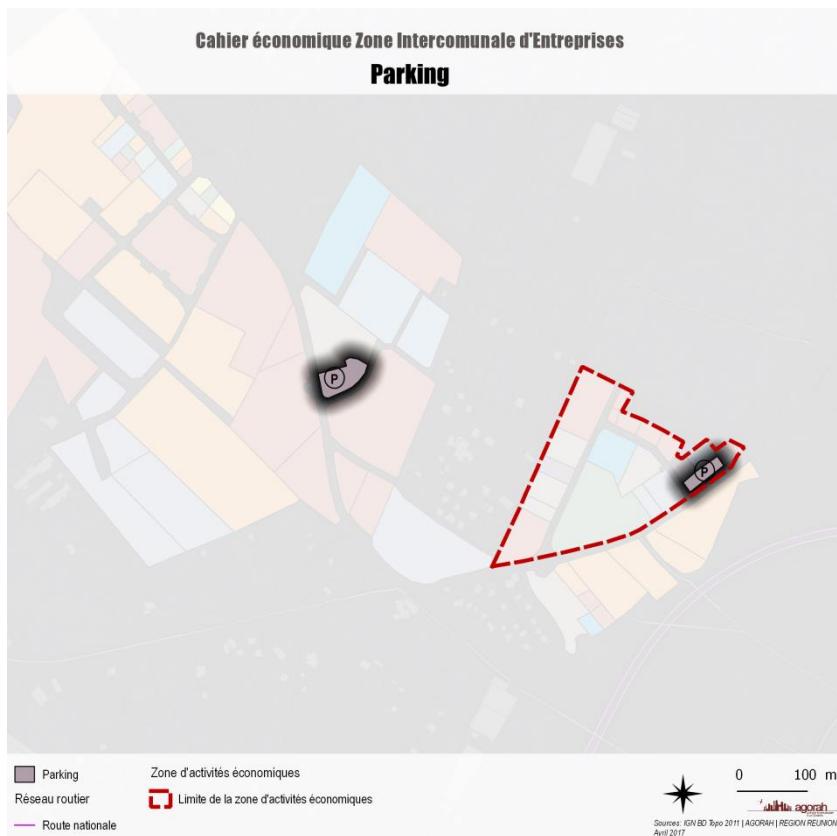
Toutefois, les candélabres présents sur la zone sont de type routier, et on n'observe pas de candélabres à l'échelle des piétons, ce qui aurait permis un éclairage plus confortable la nuit tombée.



L'OFFRE DE STATIONNEMENT

On dénombre une aire de stationnement à l'intérieur de la ZIE susceptible d'accueillir les véhicules. Malgré ce nombre limité, l'offre en stationnement semble suffisante. En effet, on ne recense aucun stationnement sauvage au sein de la zone d'activités.

Les aires de stationnement au sein des parcelles privées sont nombreuses ce qui peut également expliquer ce constat.





GESTION DES DECHETS

Le service de collectes

La Zone Intercommunale d'Entreprises 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).

On notera toutefois l'absence de bornes à verre sur le périmètre de la ZIE ou même à proximité directe de la zone.

Enfin, il n'existe pas, sur la ZIE, 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.

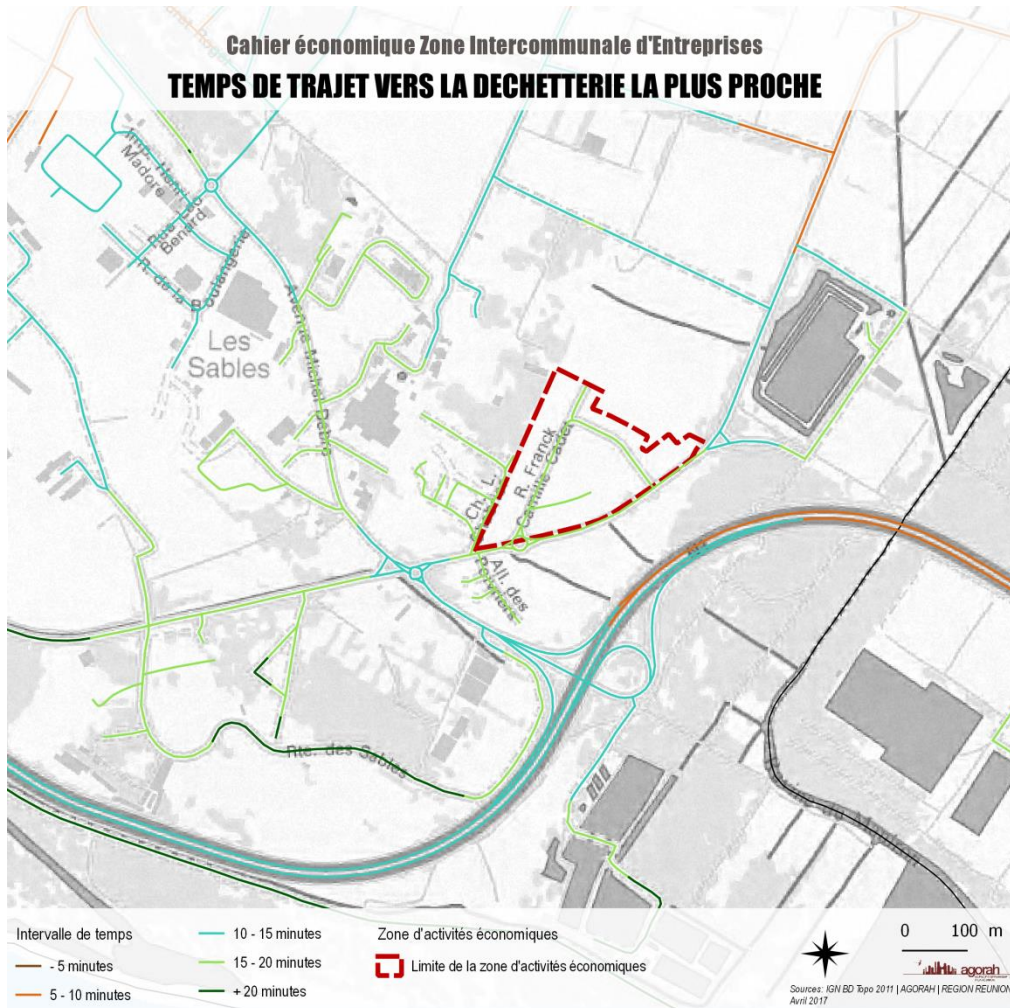
À travers la cartographie suivante, on note ainsi que la ZIE se situe à une distance relativement élevée de la déchetterie la plus proche (entre 15 et 20 minutes en voiture).

NUISANCES ET POLLUTION

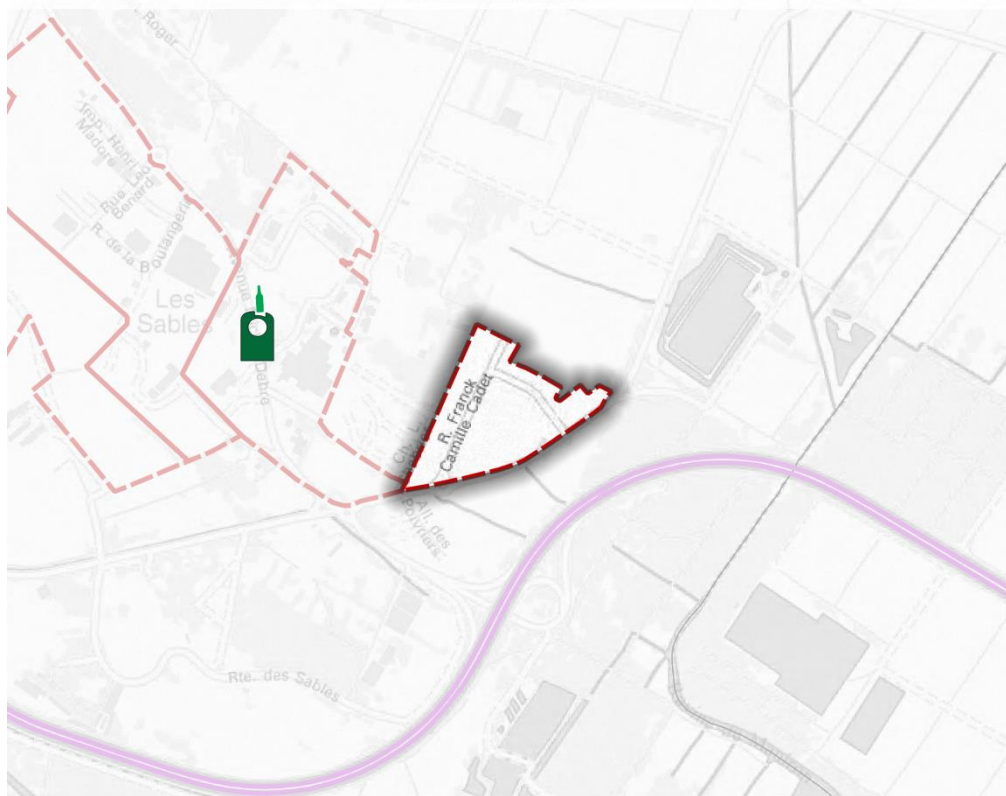
En matière de pollution et suite à l'interrogation des bases BASIAS et BASOL, on ne recense aucun site potentiellement pollué sur le périmètre de la Zone Intercommunale d'Entreprises.

Cahier économique Zone Intercommunale d'Entreprises

TEMPS DE TRAJET VERS LA DECHETTERIE LA PLUS PROCHE



Cahier économique Zone intercommunale d'Entreprises **BORNE A VERRE**



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

Comme la plupart des zones d'activités de La Réunion, la ZIE ne dispose pas d'un animateur dédié afin d'assurer son animation et une communication directe avec les entreprises présentes sur son périmètre.

En matière de services aux entreprises, la ZIE se distingue. En effet, avec l'implantation de la SEMIR sur son périmètre, cette dernière apporte plusieurs services aux entreprises (salles de réunion, domiciliation, ...), ce qui représente une véritable plus-value.

L'implantation de la pépinière d'entreprises du Sud au sein de la zone d'activités permet également d'offrir de nombreux services aux entreprises en plus de locaux adaptés aux activités.





MOBILITE ET ACCESSIBILITE

Desserte

Implantée sur le quartier des Sables, sur la partie basse de la commune de L'Étang-Salé, la Zone Intercommunale d'Entreprises profite d'une localisation privilégiée, lui permettant d'attester une excellente accessibilité depuis la Route Nationale 1.

La Route des Sables constitue l'un des axes routiers principaux de ce secteur et permet notamment de relier l'Avenue Raymond Barre à la Route Nationale 1 par le biais de l'échangeur des Sables. En ce sens, elle permet également de relier la RN1 aux principales zones d'activités économiques de la commune de L'Étang-Salé, se localisant sur le secteur des Sables.

C'est cette même Route des Sables qui permet d'atteindre la Zone Intercommunale d'Entreprises. L'accès se fait ainsi de manière aisée grâce à des voies de circulation relativement larges.

33

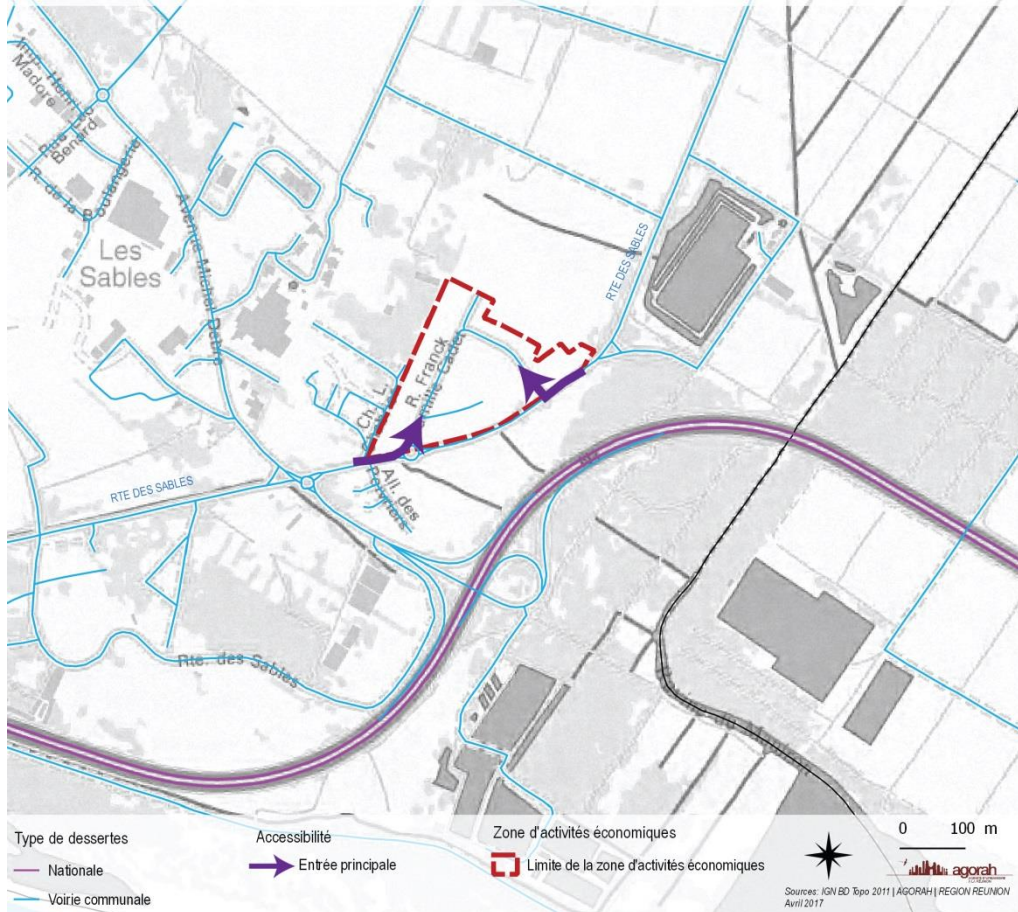
Sur le périmètre de la Zone Intercommunale d'Entreprises, on dénombre deux voies de circulation qui composent ainsi la voirie interne de la zone d'activités. Ces voies de circulation internes, la Rue Franck Camille Cadet et la Rue Guy Théodule Grondin, sont toutes deux reliées à la Route des Sables, permettant alors un accès facilité à la ZIE.

La Rue Guy Théodule Grondin permet de desservir les parcelles les plus au Nord de la ZIE. Celle-ci dispose ainsi d'une voie pour chaque sens de circulation.

La Rue Franck Camille Cadet permet, quant à elle, d'accéder aux autres parcelles de la zone d'activités. Sa configuration est similaire à la Rue Guy Théodule Grondin.



Cahier économique Zone Intercommunale d'Entreprises **TYPE DE DESSERTES**



Transports en commun & modes doux

La Zone Intercommunale d'Entreprises bénéficie d'un accès par transports en commun satisfaisant. En effet, sa localisation à proximité de la Route Nationale 1 et d'un axe routier majeur du secteur des Sables, lui permet de bénéficier d'une ligne de bus passant proche de son périmètre.

On observe donc le passage d'une ligne reliant l'ensemble du littoral du territoire de la CIVIS. De plus, on note 2 arrêts de bus en contrebas de la zone d'activités.

Toutefois, il est à noter qu'aucune ligne de bus de la CIVIS ne passe à proximité directe de la ZIE. Cela implique donc de rejoindre les arrêts de bus par déplacements doux, notamment piétons, qui se situent à une centaine de mètres de la zone d'activités.

35 L'accessibilité de la ZIE par mode doux, et notamment par vélo, est bonne. En effet, on observe le passage de la Voie Vélo Régionale sur toute la longueur de la Route des Sables, qui longe la zone d'activités sur sa frontière Est, et relie cette dernière au reste du centre urbain de L'Étang-Salé-Les-Hauts.

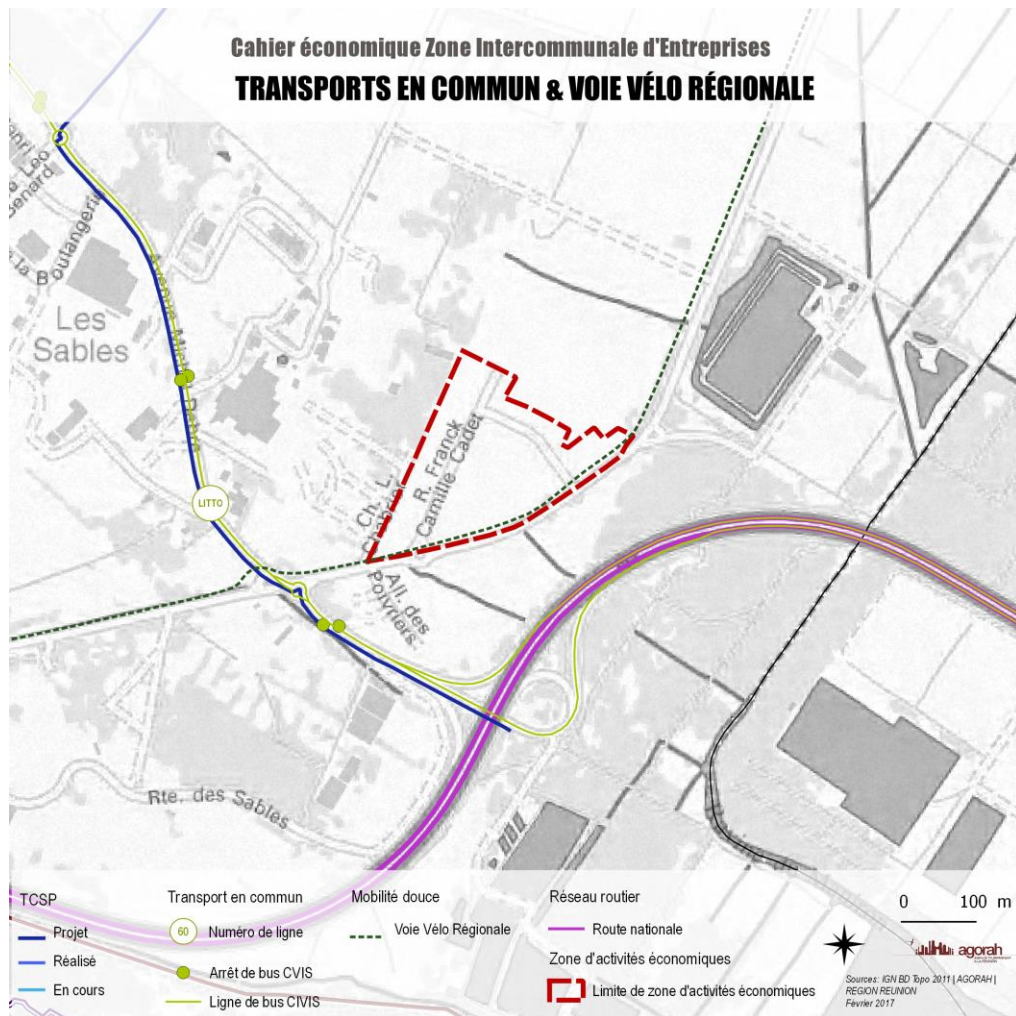
La topographie de la zone, avec une pente relativement douce, rend les déplacements à vélo plutôt aisés.

Toutefois, l'absence de trottoirs sur toute la longueur de la Route des Sables ne permet pas des déplacements piétons sécurisés. Cela impacte directement l'accessibilité de la zone d'activités par transport en commun, puisque la nécessité d'utiliser ce mode de déplacement pour rejoindre l'arrêt de bus le plus proche n'a pas été pris en compte dans les aménagements.

Enfin, l'absence de couvert végétal rend les déplacements doux inconfortables.



Cahier économique Zone Intercommunale d'Entreprises TRANSPORTS EN COMMUN & VOIE VÉLO RÉGIONALE



BILAN

Le tableau ci-contre permet de faire un rapide bilan de la ZIE 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 ZIE 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

ZONE INTERCOMMUNALE D'ENTREPRISES	
Surface	5,16 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	



CONCLUSION

Créée il y a 16 ans, la Zone Intercommunale d'Entreprises a été analysée sous des angles différents tout au long du document, ce qui permet de dresser un état des lieux de cette dernière.

Bénéficiant d'une superficie d'un peu plus de cinq hectares, la zone d'activités économiques a permis aux petites entreprises de s'installer dans des locaux adaptés, grâce à l'implantation au sein de son périmètre de la pépinière d'entreprises du Sud. On retrouve ainsi une grande partie de la zone d'activités dédiée aux entreprises artisanales et/ou dont la création est relativement récente.

Aussi, la ZIE est aujourd'hui occupée majoritairement par les entreprises exerçant une activité de production, mais également par les fonctions supports. La surface réellement occupée par des activités reste toutefois relativement faible (66%) avec une part importante (18%) de la surface parcellaire aujourd'hui recensée comme étant à l'état de friche, nue ou occupée par des bâtiments désaffectés.

Localisée au sein du secteur des Sables qui accueille aujourd'hui la majeure partie des zones d'activités économiques de la commune de l'Étang-Salé, la ZIE profite ainsi de plusieurs équipements à proximité. Les services aux entreprises présents au sein même de son périmètre participent également à son attractivité.

D'une manière générale, la qualité de l'aménagement de la zone d'activités est bonne. On notera ainsi une voirie réalisée en cohérence avec les activités économiques que la ZIE accueille (chaussée de largeur importante, aires de stationnement en nombre suffisant,...). On peut également observer un nombre important de plantations au sein des espaces publics et à l'intérieur des parcelles privées qui forment un couvert végétal cohérent et homogène sur la zone d'activités.



La signalétique au sein de la zone est également de bonne qualité. L'affichage publicitaire n'est visible qu'au sein des parcelles privées. On notera cependant l'absence d'un plan d'ensemble aux entrées principales de la zone d'activités permettant d'identifier les différentes entreprises présentes.

Le mobilier urbain, bien que limité, est homogène sur l'ensemble de la zone. Enfin, l'éclairage public est assuré par des candélabres déployés sur l'ensemble de 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 ZIE. Toutefois, on remarquera l'absence de borne à verre au sein de la zone d'activités et à proximité. De même, la déchetterie la plus proche reste relativement éloignée de la ZIE (entre 15 et 20 minutes à voiture).

40

Malgré l'absence d'animateur dédié à la zone d'activités, le nombre important de services aux entreprises présents au sein même de son périmètre est une véritable valeur-ajoutée.

Sa proximité avec la Route Nationale et l'échangeur des Sables permet à la Zone Intercommunale d'Entreprises de bénéficier d'un accès direct par cet axe routier majeur.

L'accessibilité de la zone d'activités par transport en commun est relativement bonne grâce à la présence d'une ligne de bus et des arrêts à proximité de son périmètre. Toutefois, les déplacements piétons ne sont pas sécurisés afin de rejoindre ces arrêts.

Les vélos, bénéficient quant à eux, d'une voie vélo réservée grâce au passage de la Voie Vélo Régionale sur la frontière Est de la ZIE.

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.
Espace public	+ Encourager que tout espace non bâti ait une fonction (voirie, espace végétalisé, aire de stationnement, aire de dépôt ou de stockage, etc.), afin d'éviter les friches ou les utilisations sauvages. + Imposer un nombre limité de types et de couleurs de clôture pouvant être utilisés.
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	+ 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.
Déplacements doux	+ Prévoir l'aménagement de trottoirs le long de la Route des Sables afin de sécuriser les déplacements piétons vers les arrêts de bus situés à proximité.





agorah
agence d'urbanisme à La Réunion

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

0262 213 500

www.agorah.com

Direction de publication : AGORAH

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

© 2017 / agorah

