

2016

ATLAS DU FONCIER ECONOMIQUE

ILE DE LA RÉUNION



CASUD
CIVIS
CINOR
CIREST
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
COUAPEL-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.

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.



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 :

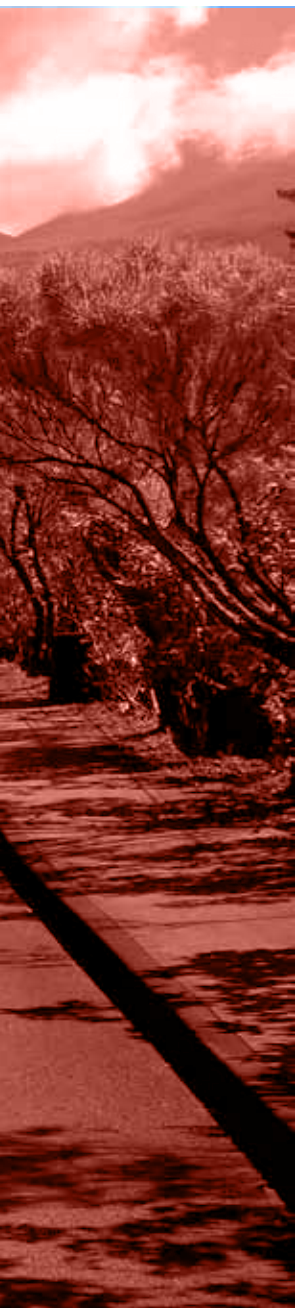
- en visualisant le foncier disponible dans les zones d'activités ;
- en mesurant leur attractivité grâce à des indicateurs objectifs d'accessibilité, de prix des terrains, d'équipements technologiques ou de services de proximité ;
- en qualifiant les typologies d'entreprises grâce à une nomenclature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



Sommaire

ATLAS DU FONCIER ECONOMIQUE
ILE DE LA REUNION 2016

Objectifs et Évolutions	4
Description des Indicateurs	5
Guide de lecture	9
Territoire de la CASUD	11
Données Générales sur le territoire de la CASUD.....	13

COMMUNE DE SAINT-JOSEPH

22

ZAE Les Gregues	27
Projet D'extension De La ZAE Les Gregues	29

COMMUNE DU TAMPON

30

ZAE De Trois Mares	39
ZAE La Chatoire	41
ZAE Du 27e Km	43
Zone Commerciale De La Chatoire.....	45
Zone Commerciale Du Centre-Ville	47
Projet D'extension De La ZAE Trois Mares.....	49
Projet De ZAE Les Flamboyants [Tranche 1]	50
Projet De ZAE Les Flamboyants [Tranche 2].....	51
Projet De Mini Technopole	52
Projet D'extension De La Zone Commerciale De La Chatoire	53
Projet De ZAE 19e Km	54
Projet De ZAE 23e Km	55
Zone A Potentiel Touristique De Bel-Air	56
Zone A Potentiel Touristique De Bois Court.....	57
Zone A Potentiel Touristique Des Sources Reilhac.....	58



COMMUNE DE **SAINT-PHILIPPE**

60

ZAE Le Baril 63

COMMUNE DE **L'ENTRE-DEUX**

66

Projet De ZAE Le Serre 69





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 m² de vente et/ou de location des terrains sur la zone d'activités.



DESCRIPTION DES INDICATEURS

► **Accessibilité** : il s'agit de déterminer les voies permettant d'accéder à la zone ainsi que la distance qui sépare celle-ci des voies principales [routes nationales, 2x2 voies]. De même, on précise s'il est possible d'accéder à l'espace économique par le biais des transports en commun [arrêt de bus au sein de la zone d'activités ou à proximité].

► **Projet d'extension** : pour chaque zone d'activités recensée, on se rapproche du gestionnaire afin de spécifier si des projets d'extension sont en cours ou en projet.

► **Taux d'occupation** : le taux d'occupation est calculé en prenant en compte uniquement la surface totale dédiée aux activités et en soustrayant les surfaces en friche, nues ou désaffectées et vacantes. On obtient alors la proportion des parcelles réellement occupées, que ce soit par des activités économiques ou commerciales, par du parking/de l'habitat, ou encore correspondant à des parcelles faisant l'objet d'un projet identifié ou en cours de construction.

► **Nombre d'entreprises** : durant le recensement, chaque entreprise présente dans la zone est recensée et rattachée à la filière d'activités correspondante. Une fois la zone d'activités entièrement recensée, il est possible de calculer le nombre total d'entreprises présentes.

► **Statut d'occupation** : pour chaque parcelle occupée par une entreprise, on détermine, lorsque l'information est disponible, si l'entreprise est propriétaire ou locataire du terrain qu'elle occupe.

► **Densité d'entreprises** : la densité d'entreprises est calculée en faisant le rapport entre le nombre d'entreprises et la surface globale de la zone d'activités. Elle permet ainsi d'avoir le nombre d'entreprises à l'hectare dans la zone d'activités.

► **Surface concernée par un PPR** : il est possible que certaines parcelles de la zone d'activités ne puissent être aménagées dû à un risque naturel trop important. Afin de déterminer ces parcelles et la surface qu'elle représente par rapport à la surface totale de la zone d'activités, l'observatoire a réalisé un croisement entre la surface occupée par la zone d'activités et le règlement PPR [Plan de Prévention des Risques]. On distingue les surfaces concernées par une prescription du PPR, c'est-à-dire sur lesquelles les constructions nouvelles sont soumises à des prescriptions particulières et celles concernées par une interdiction du PPR, c'est-à-dire sur lesquelles toute construction nouvelle est interdite.





DESCRIPTION DES INDICATEURS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

UNE CLASSIFICATION PAR SECTEURS D'ACTIVITES PLUS DETAILLEE



PRODUCTION

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



LOGISTIQUE, TRANSPORT ET COMMERCE DE GROS

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



COMMERCE DE DETAIL ET SERVICES AUX PARTICULIERS

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



AUTOMOBILE

Commerce de véhicules et pièces détachées ;
Garages.



CULTURE, LOISIRS, TOURISME, HEBERGEMENT ET RESTAURATION

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

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

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

FONCTIONS SUPPORTS

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



SERVICES COLLECTIFS

Enseignement ;
 Santé ;
 Action sociale ;
 Administration publique ;



BÂTIMENTS - TRAVAUX PUBLICS

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



TERTIAIRE QUALIFIE

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



EAU, ENERGIE, DECHETS

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

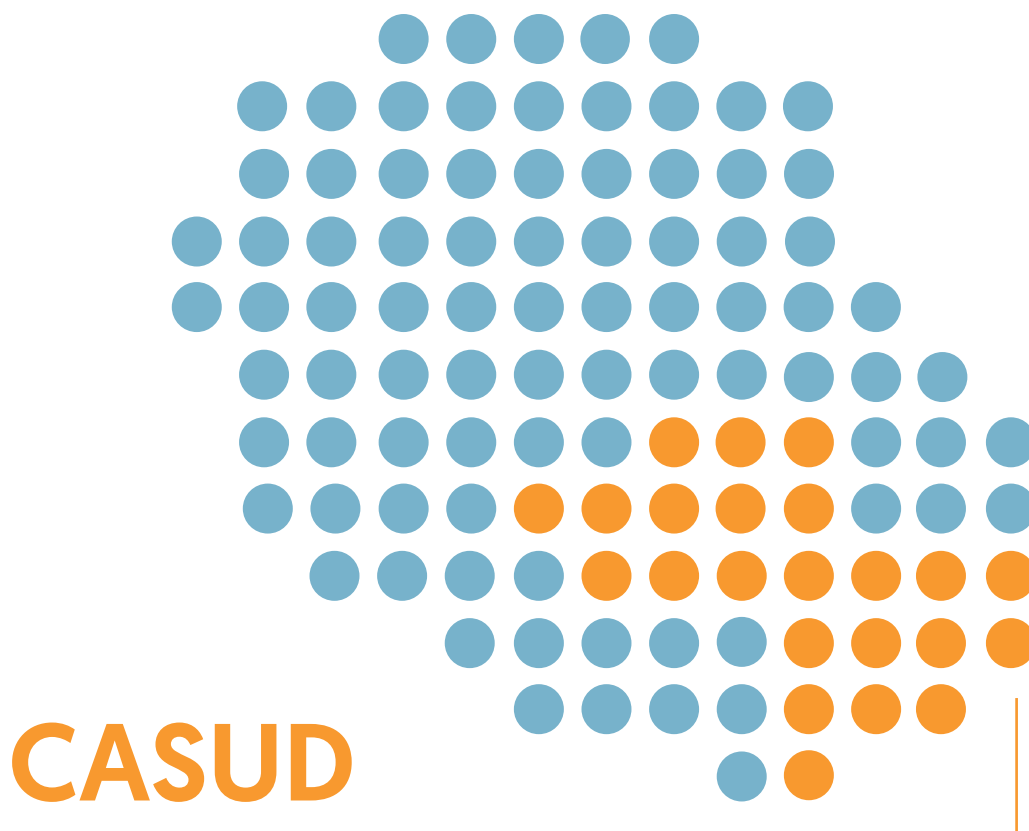


SURFACE
HORS
ACTIVITÉ

SURFACE
OCCUPÉE PAR
DES ACTIVITÉS

AUTRES

TERRITOIRE DE LA CASUD



56 470 hectares

31.3 hectares dédiés aux zones économiques



8 000 établissements économiques

25 000 des emplois



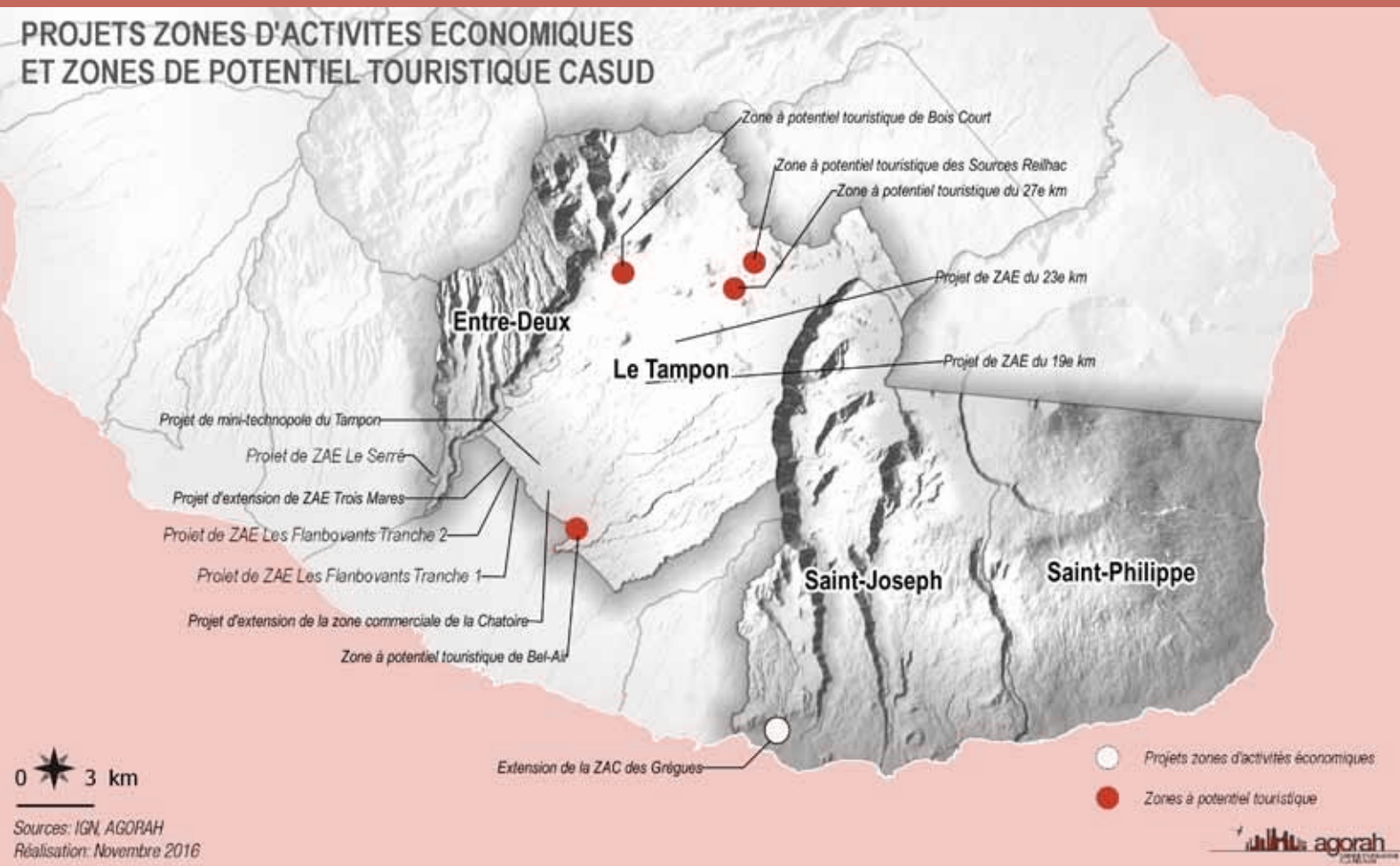
125 247 habitants

15% de la population de l'île

+1.2% croissance démographique



ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES CASUD



La Communauté d'Agglomération du Sud de l'île de La Réunion

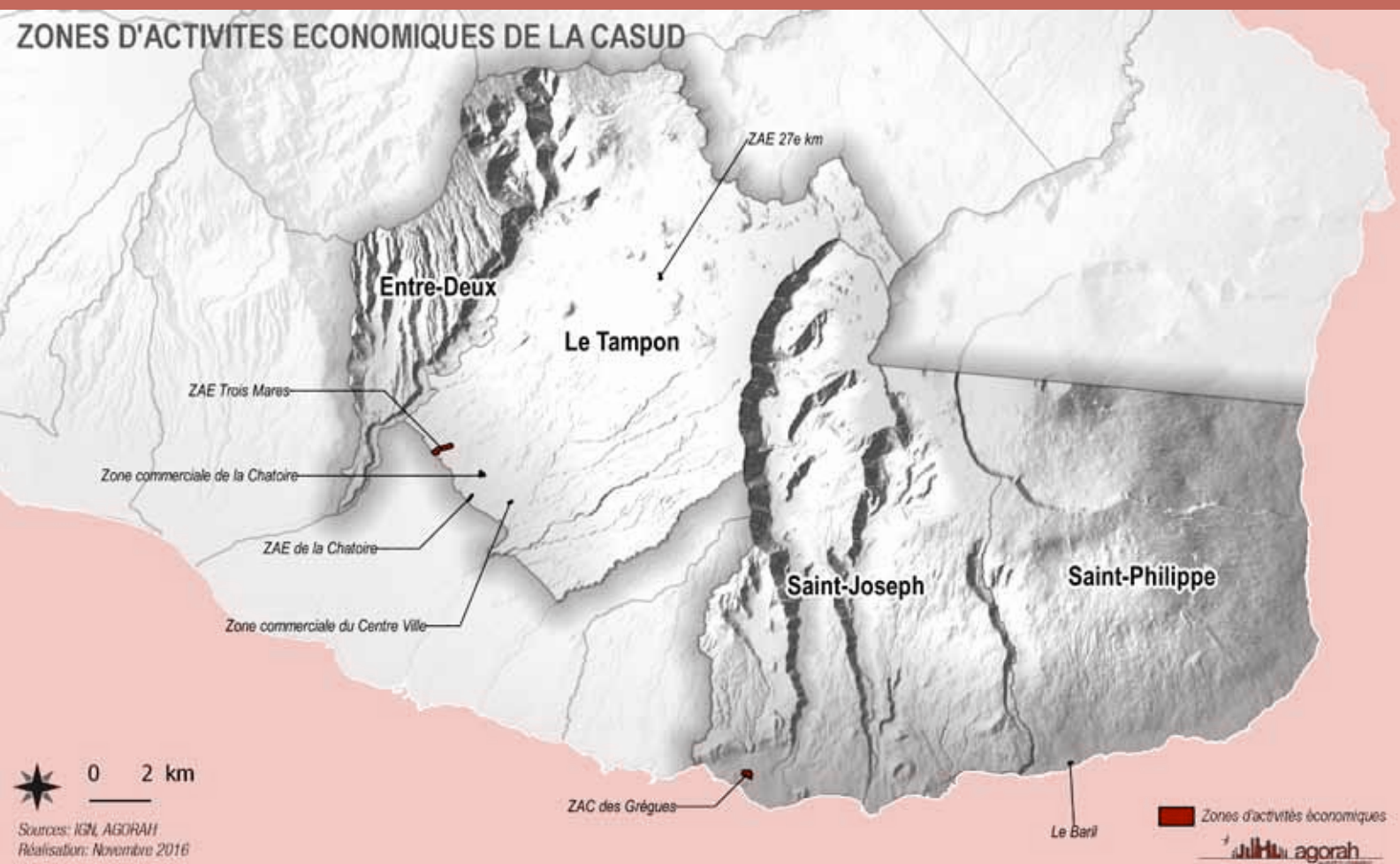
La CASUD regroupe quatre communes (Saint-Joseph, Le Tampon, Saint-Philippe et l'Entre-Deux) et s'étend ainsi sur plus de 56 470 ha, sur lesquels elle accueille un peu plus de 125 247 habitants, soit 15% de la population de l'île. La CASUD connaît une croissance démographique de 1,2%/an.

On compte plus de 8 000 établissements économiques sur le territoire de la CASUD, avec un peu plus de 25 500 emplois recensés en 2013.



DONNEES GENERALES

TERRITOIRE DE LA CASUD





ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES CASUD

D'une manière générale, les communes accueillant des ZAE et rattachées à la CASUD, à savoir Le Tampon, Saint-Joseph et Saint-Philippe, cumulent une surface totale brute dédiée aux zones d'activités qui s'élève à 31,3 hectares. Si on s'intéresse uniquement à la surface parcellaire (hors espaces publics) des différentes zones économiques (zones de production et zones commerciales) de l'intercommunalité, celle-ci diminue pour atteindre 28,9 hectares. On en déduit alors que les espaces publics au sein des zones d'activités occupent une surface qui s'élève à 2,4 hectares, soit 8% 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 du Tampon qui arrive en première position avec une surface globale dédiée aux zones d'activités qui s'élève à 22,1 hectares et qui se répartit à travers 3 zones d'activités de production, de transformation et de services aux entreprises et 2 zones commerciales.

Vient ensuite la commune de Saint-Joseph avec une surface totale dédiée aux zones d'activités s'élevant à 8,1 hectares et qui se concentre au sein d'une zone d'activités.

Enfin, la commune de Saint-Philippe accueille une zone d'activités économiques d'une surface de 1,1 hectare.

Sur la CASUD, ce sont les zones de production qui occupent la plus grande surface avec près de 27 hectares qui leur sont dédiés. Les zones commerciales, principalement concentrées sur la commune du Tampon, occupent ainsi un peu moins de 5 hectares.

5 zones de production pour une surface de 26,5 hectares

2 zones commerciales pour une surfaces de 4,9 hectares

4 zones à potentiel touristique

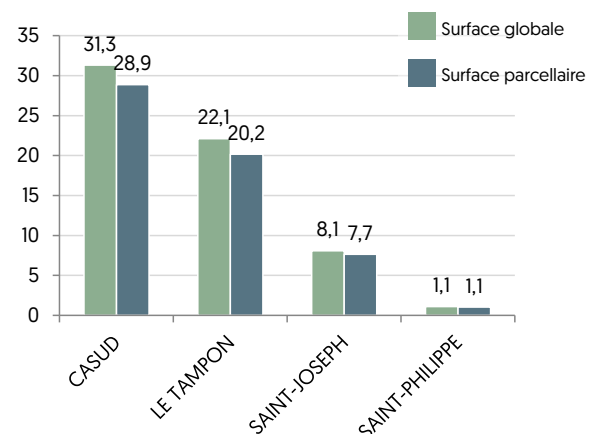


Figure 1 : Surface en hectares des zones d'activités existantes sur le territoire de la CASUD

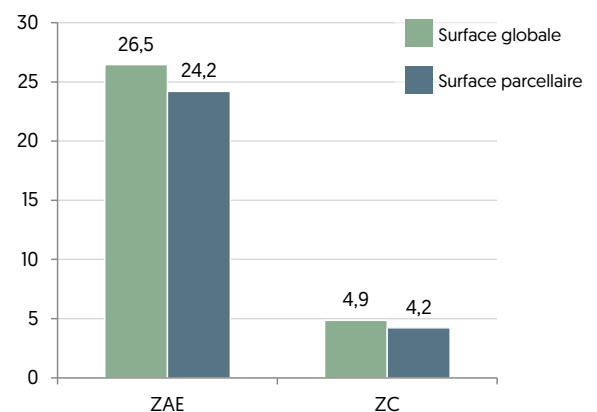


Figure 2 : Répartition de la surface en hectares dédiée aux zones d'activités entre les zones d'activités, les zones commerciales et les zones de fait sur le territoire de la CASUD



DONNEES GENERALES TERRITOIRE DE LA CASUD

Sur la période 2004-2016, l'observatoire a enregistré une augmentation des surfaces dédiées aux zones d'activités économiques (hors zones commerciales) qui s'élève à un peu plus de 7 hectares sur l'ensemble du territoire de la CASUD. Si l'on décompose cette augmentation par commune, on note que Le Tampon y a contribué le plus avec plus de 6 hectares supplémentaires entre 2004 et 2016. En effet, l'observatoire a recensé 2 nouvelles ZAE sur la commune en 2016 qui totalisent plus de 4 hectares. Toutefois, il est à noter qu'une de ces deux zones d'activités existait déjà avant la période de recensement mais n'avait pas été prise en compte par l'observatoire. Les 2 hectares restants s'expliquent par l'agrandissement de la ZAE Trois Mares entre 2004 et 2016.

Saint-Philippe s'est dotée d'une zone d'activités en 2005, totalisant une surface parcellaire de 1,1 hectare. Cela explique la surface supplémentaire recensée par l'observatoire.

Enfin, Saint-Joseph qui ne compte qu'une seule zone d'activités économiques, à savoir la ZAE des Grègues, a connu un affinage de son périmètre en 2016, expliquant la légère augmentation de sa surface.

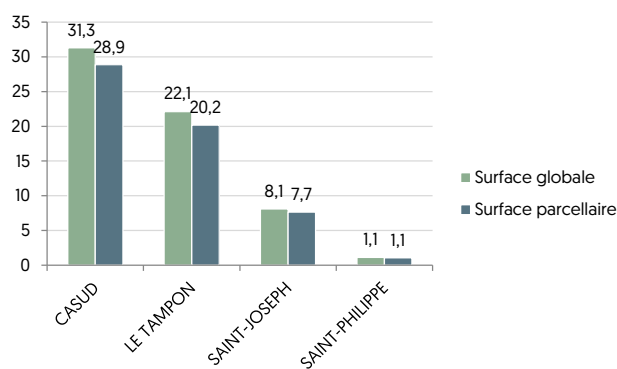


Figure 3 : Surfaces supplémentaires dédiées aux zones d'activités économiques (hors zones commerciales et zones de fait) entre 2004 et 2016

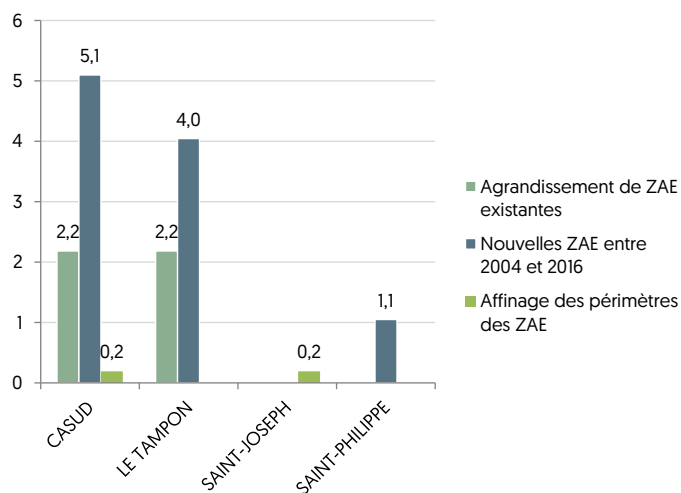


Figure 4 : Nature des surfaces supplémentaires dédiées aux zones d'activités économiques (hors zones commerciales et zones de fait) entre 2004 et 2016



ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES

CASUD

Lorsqu'on s'intéresse uniquement à la surface parcellaire, c'est-à-dire hors espaces publics, au sein des zones d'activités économiques de production, de transformation et de services aux entreprises (hors zones commerciales 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 et/ou qui ont évolué durant cette période, et qui atteint en 2016, 24,6 hectares.

A travers cette augmentation de la surface parcellaire, on note une surface réellement occupée par des activités économiques qui prédomine, passant de 13,3 hectares en 2004 à 17,6 hectares en 2016. On en tire donc la conclusion que 71% de la surface parcellaire des ZAE sur le territoire de la CASUD sont bien occupés par des activités économiques en 2016.

La surface hors activités, constituée de l'habitat et des parkings présents au sein des ZAE, a quant à elle connu une augmentation entre 2004 et 2016 passant de 0 hectare à 0,5 hectare. Cette augmentation s'explique principalement par la création de parkings au sein des ZAE. Cette surface hors activités représente ainsi un peu plus de 2% 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 2004 et 2008, on note une certaine stabilité sur la période 2004-2016, avec une surface qui atteint le même niveau qu'en 2004, à savoir 3,3 hectares. Une fois les projets finalisés et les constructions terminées, ces parcelles augmenteront donc les surfaces réellement occupées par des activités économiques.

Les parcelles en friche, nues ou occupées par un bâtiment désaffecté ont vu leur nombre et leur surface augmenter au cours de la période 2004-2016, passant ainsi de 1,2 hectare en 2004 à 2,9 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 particulièrement faible de 0,13 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 CASUD et conforte les différents projets de zones d'activités économiques.

Les parcelles mobilisables à court et moyen terme correspondent donc à celles aujourd'hui classées en friche, nues ou occupées par un bâtiment désaffecté, et vacantes, représentant en 2016 une surface totale d'un peu plus de 3 hectares, soit 12,5% de la surface parcellaire totale des ZAE de la CASUD.

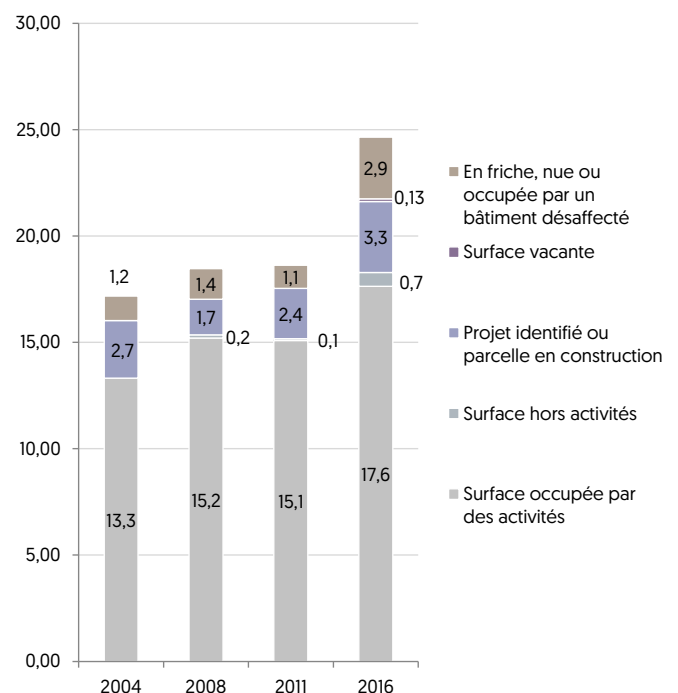


Figure 5 : Evolution et répartition en hectares des surfaces répertoriées dans les zones d'activités économiques entre 2004 et 2016 (hors zones commerciales et zones de fait)



DONNEES GENERALES

TERRITOIRE DE LA CASUD

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

Au total, sur l'ensemble de la CASUD, l'addition de ces deux catégories représente une surface de 3,3 hectares, soit 0,13 hectare recensé comme vacant et 2,9 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 concernent les trois communes accueillant des zones économiques. On note toutefois une surface plus importante sur la commune du Tampon qui totalise 1,77 hectare à travers les ZAE de Trois Mares et La Chatoire, soit 61% de la surface totale des parcelles en friche, nues, ou occupées par un bâtiment désaffecté. On note également la présence de ce type de parcelle sur Saint-Joseph et Saint-Philippe.

Concernant les parcelles classées comme vacantes, la commune du Tampon concentre la totalité de ces dernières sur une seule zone d'activités, à savoir la ZAE Trois Mares. Les autres ZAE implantées sur le territoire de la CASUD ne possèdent plus de parcelles immédiatement disponibles pour l'accueil de nouvelles entreprises.

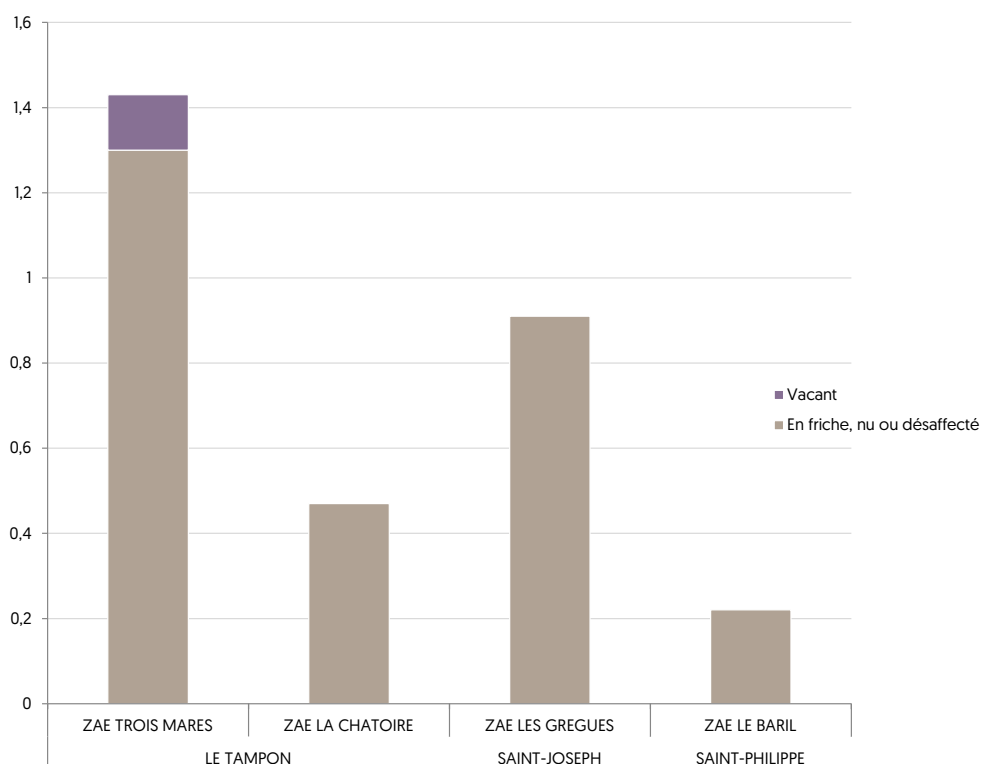


Figure 6 : Répartition des parcelles en friche, nues ou occupées par un bâtiment désaffecté et des parcelles vacantes, par commune et par ZAE sur le territoire de la CASUD



ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES CASUD

La même analyse que précédemment peut être faite concernant les zones commerciales présentes sur les différentes communes rattachées à la CASUD. Le recensement de ces zones commerciales a été réalisé pour la première fois en 2016 et l'observatoire n'a donc pas la possibilité d'analyser les évolutions de la répartition des surfaces entre les différentes catégories. Toutefois, sur l'année 2016, on note pour les zones commerciales, une surface hors activités particulièrement significative [2,5 hectares], ce qui s'explique principalement par les surfaces importantes dédiées aux parkings. Ainsi la surface hors activités est plus importante que la surface réellement occupée par des activités représentant ici 1,7 hectare.

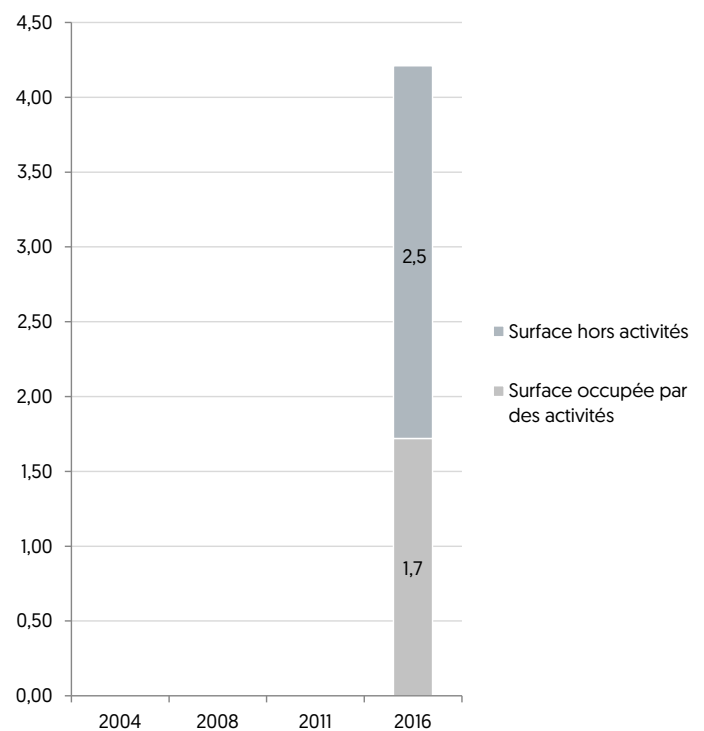


Figure 7 : Evolution et répartition en hectares des surfaces répertoriées dans les zones commerciales de la CASUD

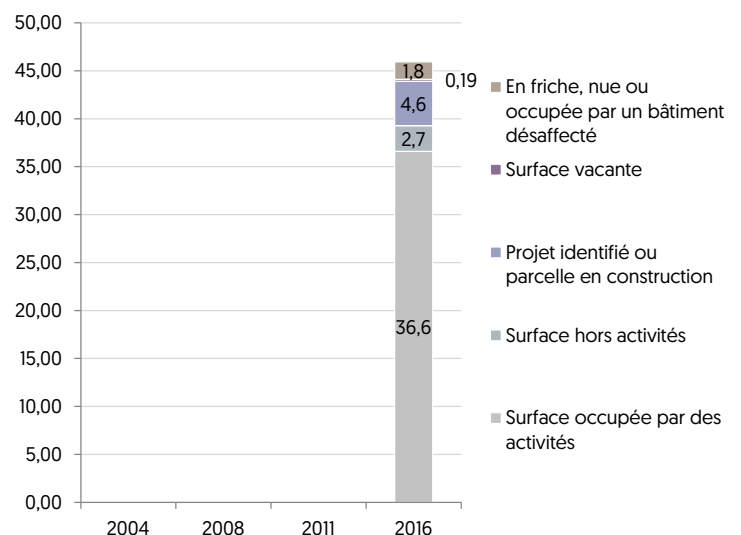


Figure 8 : Evolution et répartition en hectares des surfaces répertoriées dans les zones de fait de la CASUD



DONNEES GENERALES TERRITOIRE DE LA CASUD

Les recensements successifs effectués 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 CASUD.

Ainsi, on note tout d'abord la prédominance du secteur «Production» au sein des ZAE de la CASUD et ce, quel que soit l'année de recensement au cours de la période 2004-2016. Cela se vérifie d'ailleurs sur l'ensemble des communes.

Ainsi la catégorie «Production» a su garder sa première place en termes de surface occupée dans les ZAE en connaissant une augmentation entre 2004 et 2016, pour atteindre 8 hectares cette dernière année, soit 45% de la surface totale occupée par des activités.

En seconde position, la filière «Logistique, transport et commerce de gros» occupe 3 hectares au sein des ZAE de la CASUD et a connu une progression significative entre 2004 et 2016 à travers notamment les ZAE du Tampon et de Saint-Joseph.

La filière «Automobile» occupe, quant à elle, 2,8 hectares de la surface occupée par des activités en 2016 et a connu également une augmentation de son poids sur la période 2004-2016.

Les filières «Eau, énergie, déchets» et «Commerce de détail et services aux particuliers» affichent également de nettes progressions sur la période 2004-2016 puisque celles-ci n'étaient pas présentes au sein des zones en 2004 et sont apparues au fil des années.

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, présentes notamment sur la ZAE des Grègues à Saint-Joseph, au sein de la filière

«Production».

Enfin, après être apparue en 2008, la filière «Tertiaire qualifié» a de nouveau disparu en 2016.

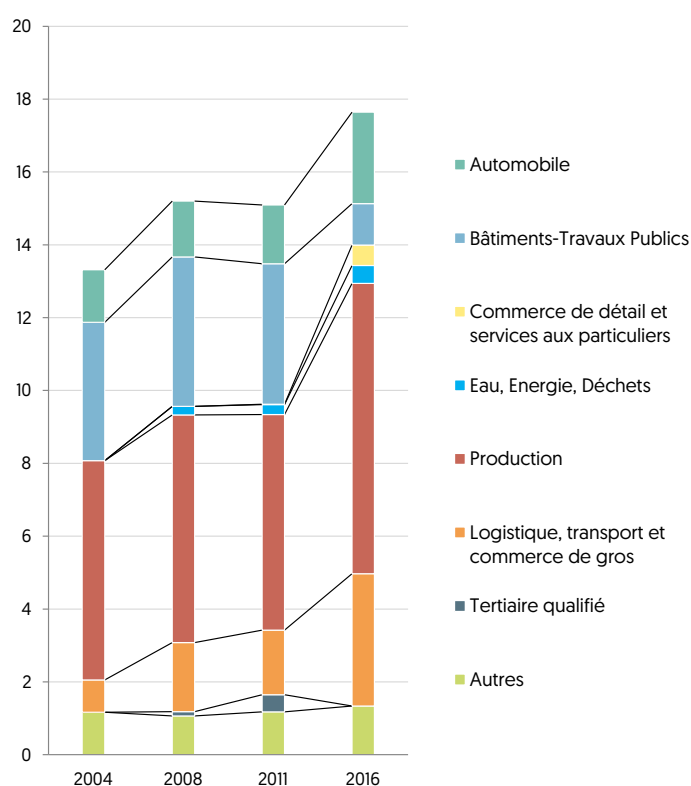


Figure 9 : Evolution de la surface occupée en hectares par chaque filière d'activités dans les zones d'activités économiques entre 2004 et 2016 (hors zones commerciales et zones de fait)



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

L'analyse propose ensuite de se concentrer sur le poids de chacune des filières d'activités présentes au sein des zones d'activités sur le territoire de la CASUD en 2016. Pour ce faire, deux représentations graphiques distinctes permettent de porter l'analyse, tout d'abord, à travers le graphique n° 10, uniquement sur les zones d'activités de production, de transformation et de services aux entreprises, puis, à travers le graphique n° 11, sur l'ensemble des zones d'activités, y compris les zones commerciales.

Ainsi, lorsqu'on observe le poids de chaque filière d'activités au sein des ZAE (hors zones commerciales), la filière «Production» occupe la plus grande part de la surface totale occupée par des activités économiques avec 45%. La forte présence de cette filière sur l'ensemble des ZAE de la CASUD explique ces résultats. On note également l'importance des filières «Logistique, transport et commerce de gros» [21%] et «Automobile» [14%]. A elles trois, ces filières d'activités occupent 80% de la surface totale occupée par des activités économiques au sein des ZAE du territoire de la CASUD.

Si la même analyse se renouvelle cette fois-ci en intégrant les zones commerciales, le poids des différentes filières d'activités évoluent principalement au profit de la filière «Commerce de détail et services aux particuliers» qui occupe alors une plus grande part de la surface totale avec un taux de 12%. Toutefois, la part occupée par la «Production» reste la plus importante. Puis, en seconde et troisième position, on retrouve les filières «Logistique, transport et commerce de gros» et «Automobile».

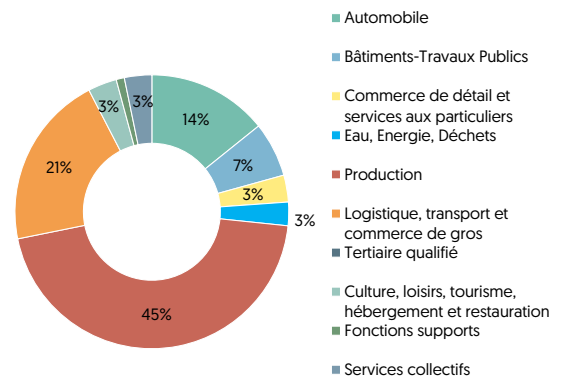


Figure 10 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans les ZAE de la CASUD en 2016 (hors zones commerciales)

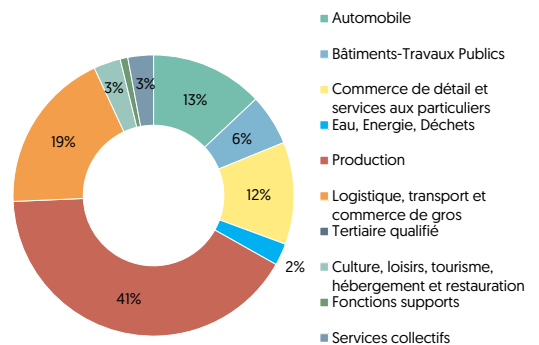


Figure 11 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans les zones d'activités de la CASUD en 2016 (dont zones commerciales)



DONNEES GENERALES TERRITOIRE DE LA CASUD

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

Lorsqu'on s'intéresse au premier graphique ne prenant en compte que les ZAE (hors zones commerciales), on observe une certaine spécialisation dans la filière «Production». Cette analyse se vérifie pour l'ensemble des territoires. Il est à noter toutefois la forte présence de cette filière sur la commune de Saint-Philippe, qui est d'ailleurs le seul secteur représenté, et de Saint-Joseph par rapport au Tampon. On observe également la forte présence de la filière «Logistique, transport et commerce de gros». Cela est particulièrement vrai pour les communes de Saint-Joseph et Le Tampon au sein desquelles ces deux filières se détachent visiblement des autres. Sur ces deux mêmes communes, on notera également la forte présence de l'«Automobile»

Lorsque l'analyse est reconduite en intégrant cette fois-ci les zones commerciales [graphique n°13], on s'aperçoit que sur la commune du Tampon, l'intégration des zones commerciales de La Chatoire et du Centre-Ville, permet à la filière commerciale de s'affirmer comme l'une des filières dominantes, d'autant plus que seule la commune du Tampon accueille des zones commerciales.

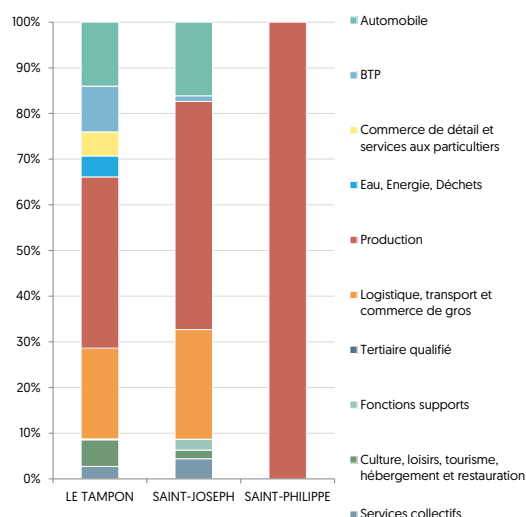


Figure 12 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans les ZAE de chaque commune de la CASUD en 2016 (hors zones commerciales)

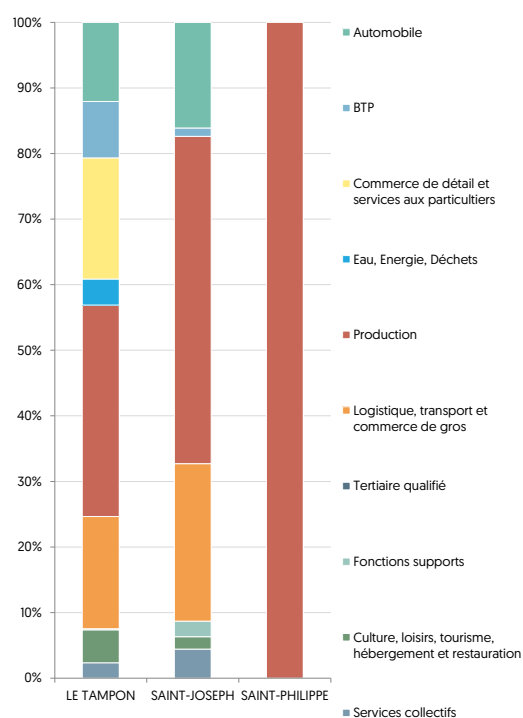


Figure 13 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans les ZAE de chaque commune de la CASUD en 2016 (dont zones commerciales)

COMMUNE DE SAINT-JOSEPH





ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES SUR LA COMMUNE DE SAINT-JOSEPH / CASUD





DONNEES GENERALES

COMMUNE DE SAINT-JOSEPH / CASUD



Commune de Saint-Joseph

Saint-Joseph est situé au cœur du sud de l'île et bénéficie d'une superficie de 17 850 hectares sur laquelle elle accueille plus de 37 500 habitants. En matière de démographie, elle connaît également une croissance positive entre 2008 et 2013 avec un taux annuel de 1,4%.

En 2013, Saint-Joseph comptait plus de 2 209 établissements économiques, permettant de générer environ 7 500 emplois sur son territoire. On retrouve toutefois peu de zones d'activités existantes sur la commune, bien que de nombreux projets devraient voir le jour dans les prochaines années.



17 850 hectares

8,1 hectares dédiés aux zones économiques



2 209 établissements économiques

25% des emplois de la CASUD



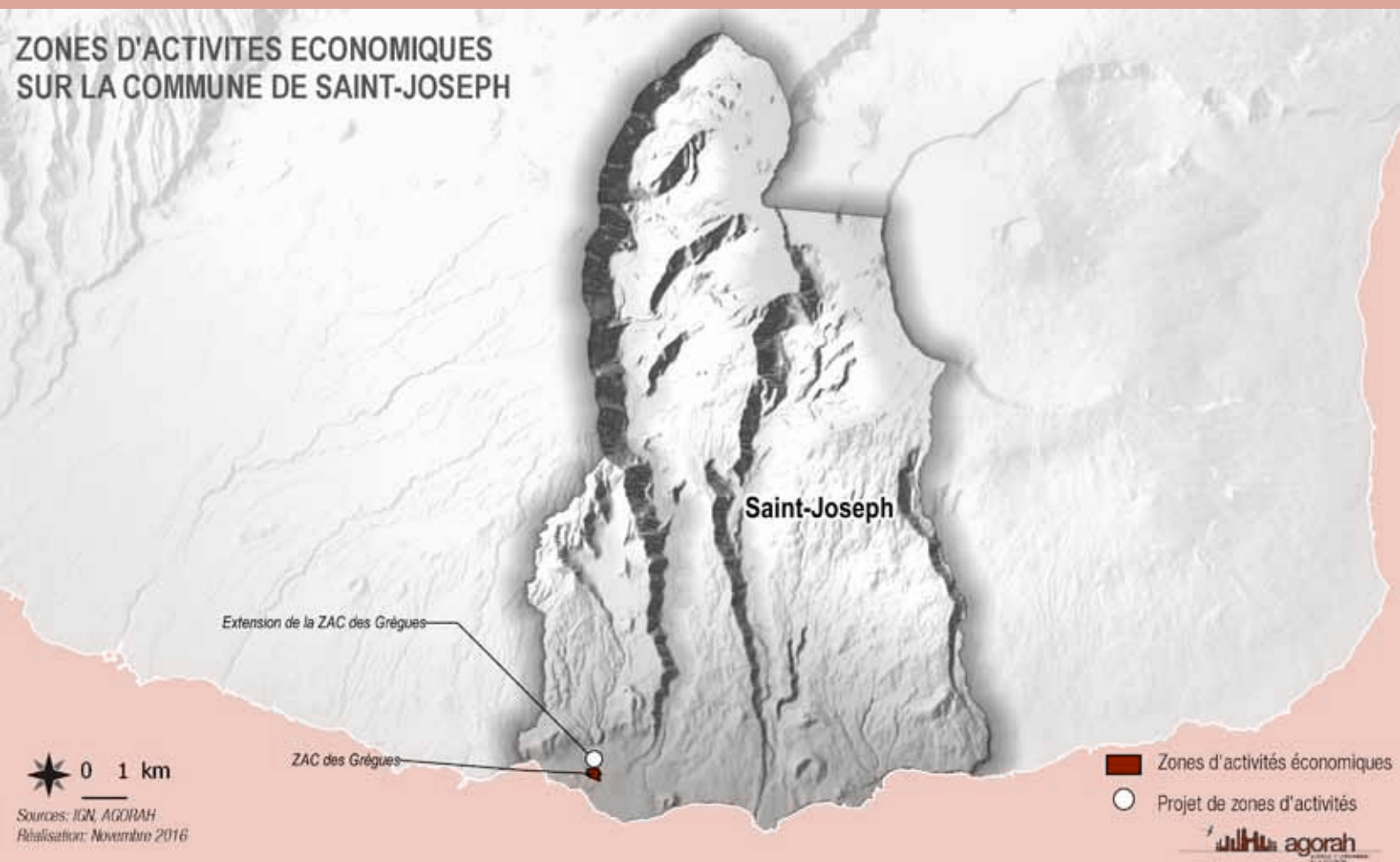
37 500 habitants

30% de la population de la CASUD

1,4% de croissance démographique



ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES SUR LA COMMUNE DE SAINT-JOSEPH / CASUD





Saint-Joseph

FICHES PAR ZONE D'ACTIVITES

ZAE Les Gregues.....	27
Projet D'extension De La ZAE Les Gregues	29

ZAE LES GREGUES

Créée dans le milieu des années 90, la ZAE des Grègues a permis l'implantation d'entreprises précédemment installées dans le tissu urbain. Elle possède aujourd'hui une attractivité relativement forte, avec un faible turnover, en atteste des entreprises implantées sur la zone depuis plus d'une dizaine d'années. La réalisation de la contournante du centre-ville a renforcé l'attractivité de la zone en y facilitant l'accès et lui procurant une meilleure visibilité. La plupart des lots ont été vendu, 3 sont en cours de vente et 3 autres sont en location. La commercialisation est d'ores et déjà en voir d'achèvement. Il existe un projet d'extension de cette zone en amont de la contournante.



ZAE LES GREGUES

Gestionnaire : La ville de Saint-Joseph

Aménageur : SEDRE

Date de création : 1997

Surface globale de la zone

d'activités : 8,09 ha

Surface dédiée aux activités (hors espaces publics) : 7,45 ha

Type de centralité urbaine du SAR : Pôle secondaire

Classement au PLU : ZAC : correspond à la ZAC des Grègues, ayant pour unique vocation l'activité 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 des déchets sur le site et d'une déchetterie à proximité

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

Prix de vente et/ou de location : 45€/m² [vente] / 0,5€/m² [location]

Niveau d'accès au numérique : ADSL

Taux d'occupation: 88,5%

Nombre d'entreprises : 27

Densité d'entreprises : 2,6 entreprises / ha

Surface concernée par une prescription du PPR : 1,72 ha

Surface concernée par une interdiction du PPR : 0,23 ha

Projet d'extension : Un projet d'extension connu [ZAC des Grègues 2]

Accessibilité : Accessible par la Route Nationale 2

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



ANALYSE DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

La zone d'activités des Grègues présente une forte spécialisation dans le secteur de la «Production». En effet, 50% de la ZAE est occupée par cette filière d'activités. On recense notamment une entreprise spécialisée dans la préfabrication d'éléments en béton qui occupe une surface particulièrement importante. On note également la présence significative de la filière «Logistique, transport et commerce de gros» [24%]. L'«Automobile» occupe également une surface importante de la zone avec 16% de la ZAE qui lui est dédiée.

La zone d'activités a été créée il y a un peu moins de vingt ans 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 plus de 82%. On observe également que 3% de cette surface est occupée par un parking (surface hors activités). Quelques parcelles de taille relativement importante restent toutefois en friche au sein de la ZAE et représentent ainsi 12% de la surface dédiée aux activités. Enfin, on note quelques parcelles de la zone aujourd'hui identifiées en projet. Celles-ci représentent ainsi 3% de la surface parcellaire.

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

Ainsi, 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 remarque également un secteur «Automobile» qui a pris de l'ampleur en 2016, de même pour le secteur «Logistique, transport et commerce de gros».

On note également une évolution concernant les parcelles sur lesquelles un projet était identifié. En effet, on note une forte baisse du poids de ces dernières en 2016 suite à la concrétisation des projets identifiés en 2004. Toutefois, on observe quelques parcelles en friche en 2016.

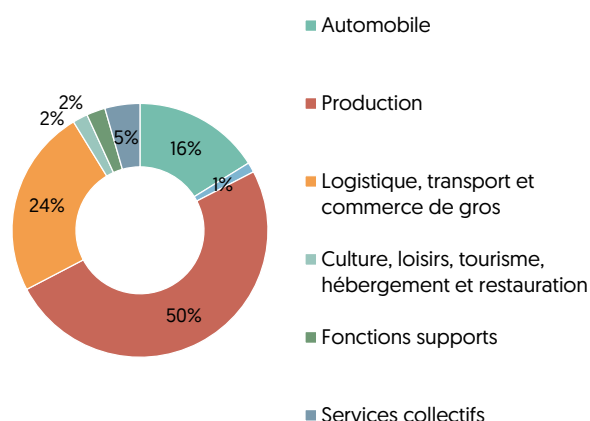


Figure 18 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans la zone d'activités en 2016

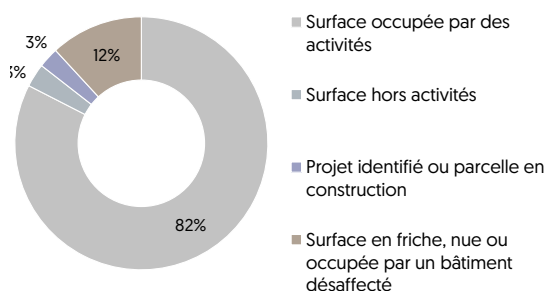


Figure 19 : Répartition du foncier dans la zone d'activités en 2016

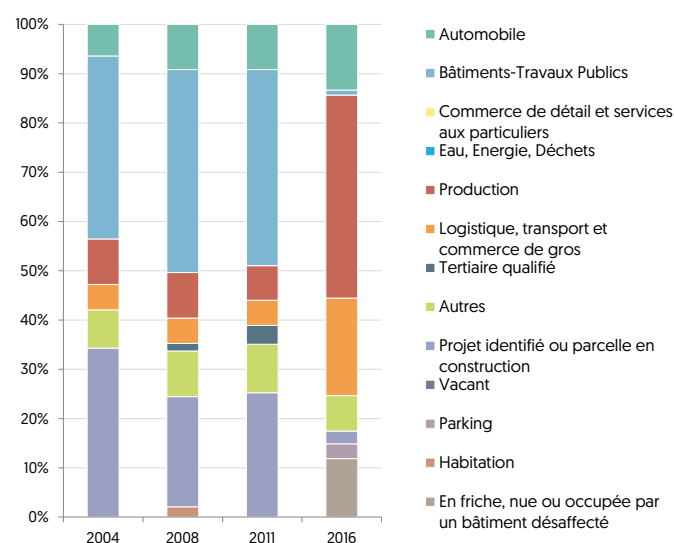
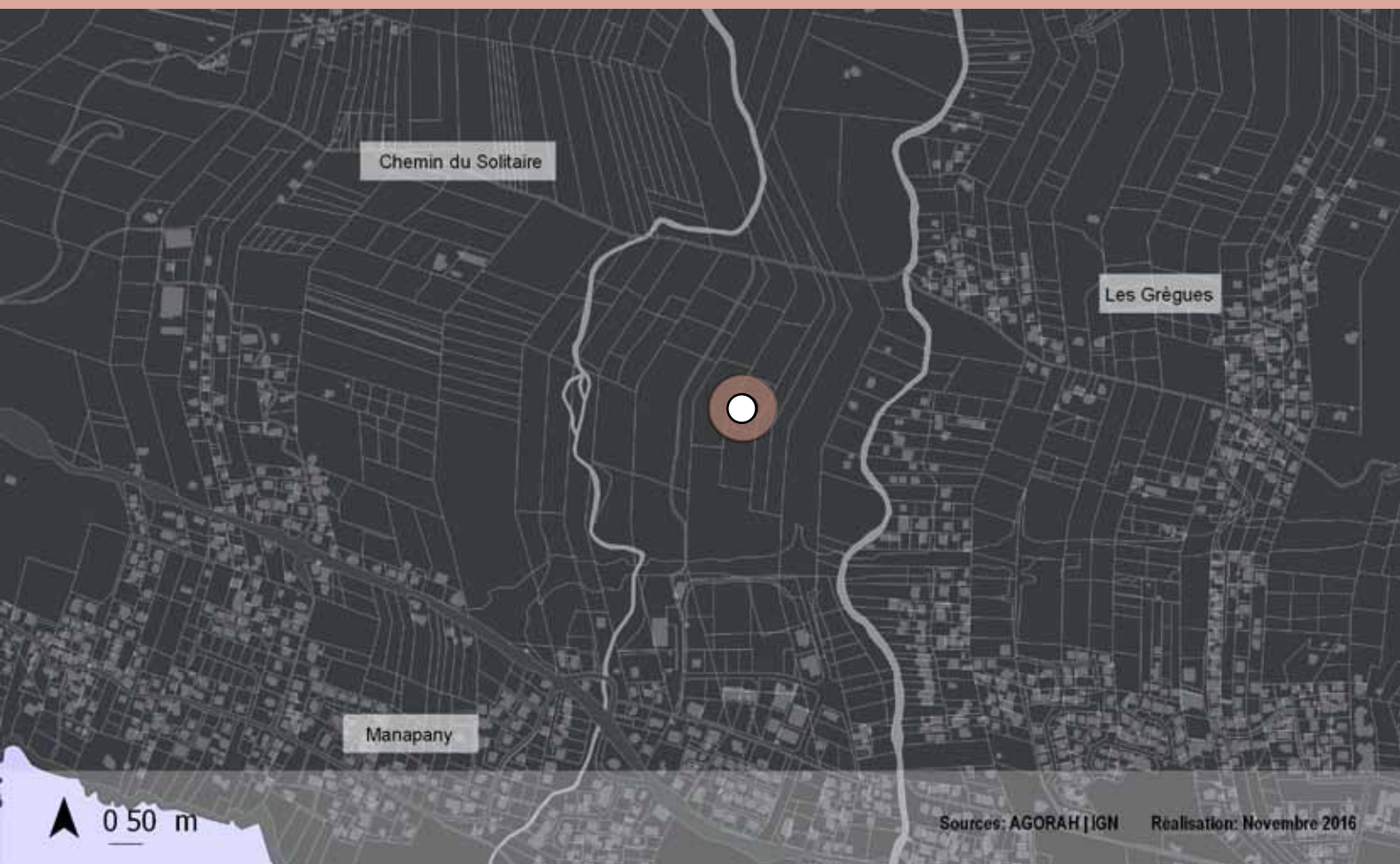


Figure 20 : Evolution de la part des surfaces occupées par chaque filière d'activités de 2004 à 2016

PROJET D'EXTENSION DE LA ZAE LES GREGUES

L'extension de la ZAE des Grègues se fera en amont de cette dernière, et s'étendra sur un périmètre de 23 hectares. La zone économique sera divisée en deux parties : une partie basse [10 hectares] à vocation commerciale [120€ / m²] et une partie haute [7 hectares] à vocation artisanale, de production et d'immobilier d'entreprises [60-90€/m²]. La livraison de l'extension est prévue fin 2018-début 2019.



PROJET D'EXTENSION DE LA ZAE LES GREGUES

Date de création : Moyen terme

Type de centralité urbaine du SAR : Pôle secondaire

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

Classement au PLU : NAe : Située à proximité de la ZAE Les Grègues, cette zone est destinée à accueillir des activités économiques

Vocation au PLU : Activités économiques

Accessibilité : Route Nationale 2

COMMUNE DU TAMPON





ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES SUR LA COMMUNE DU TAMPON / CASUD





DONNEES GENERALES

COMMUNE DU TAMPON / CASUD



Commune du Tampon

Le Tampon est situé dans les mi-pentes du Sud de l'île et s'étend sur une superficie 16 540 hectares. La commune accueille une population importante qui s'élève à plus de 76 000 habitants. Elle connaît ainsi une croissance démographique de 1,1 %.

En matière de dynamisme économique, elle accueille environ 5 200 établissements économiques pour un nombre total d'emplois s'élevant à près de 15 900.



16 540 hectares

22 hectares dédiés aux zones économiques



5 200 établissements économiques

62% des emplois de la CASUD



76 000 habitants

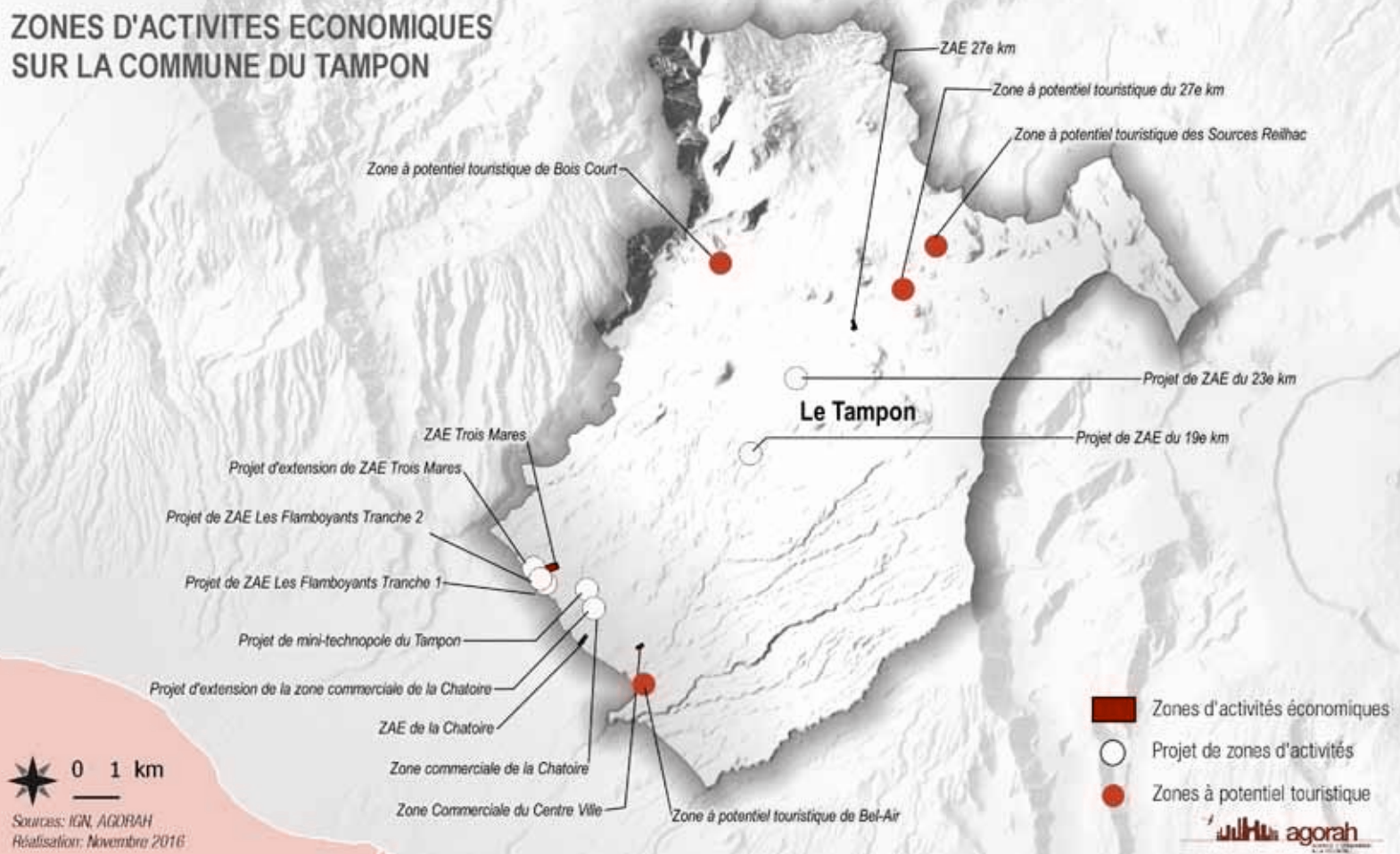
60% de la population de la CASUD

+1,1% de croissance démographique



ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES SUR LA COMMUNE DU TAMPON / CASUD

ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES SUR LA COMMUNE DU TAMPON





DONNEES GENERALES

COMMUNE DU TAMPON / CASUD

La commune du Tampon compte 3 zones d'activités économiques et 2 zones commerciales.

Au total, à l'échelle de la commune, on observe une surface globale s'élevant à un peu plus de 22 hectares dédiés aux zones d'activités. Celle-ci atteint 20 hectares si l'on en déduit les espaces publics et les voiries qui occupent environ 2 hectares des ZAE du Tampon.

La ZAE Trois Mares développe la surface la plus importante avec plus de 13 hectares. Le reste des zones économiques du Tampon sont toutefois nettement moins importantes en termes de surface.

En termes de localisation, les zones économiques de la commune sont assez dispersées, toutefois les différents projets qui prennent forme au sein du quartier de Trois Mares, pourraient dessiner un véritable quartier économique à moyen/long terme. En effet, à proximité du chemin des 400, véritable frontière avec la commune de Saint-Pierre, l'attractivité y est forte.

3 zones de production pour une surface de 17,3 hectares

2 zone commerciale pour une surface de 4,9 hectares

4 zones à potentiel touristique

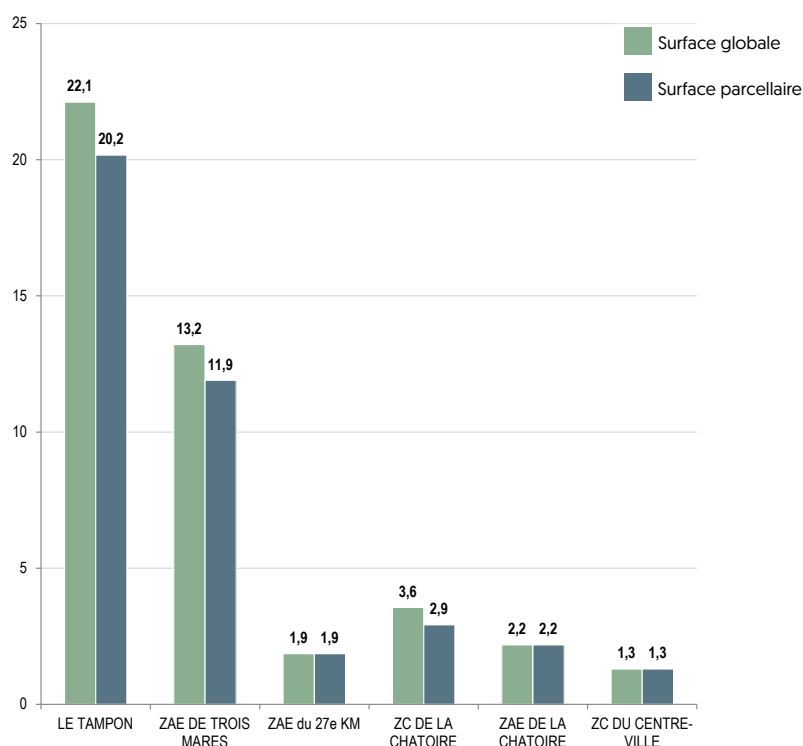


Figure 33 : Surface en hectares des zones d'activités existantes sur la commune du Tampon en 2016



ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES SUR LA COMMUNE DU TAMPON / CASUD

Lorsqu'on s'intéresse uniquement aux surfaces dédiées aux activités dans les zones d'activités économiques, on s'aperçoit qu'en 2004, 8,4 hectares étaient réellement occupés par des activités économiques. 0,2 hectare correspondait à des parcelles en cours de construction ou faisant l'objet d'un projet déjà identifié tandis que 1,2 hectare était classé comme en friche, nu ou occupé par un bâtiment désaffecté.

A partir de 2008, on note une légère augmentation de la surface occupée par des activités économiques [de 8,4 ha à 8,7 ha] grâce notamment à la concrétisation des différents projets recensés en 2004 et qui ont disparu. La part des parcelles en friche est restée, quant à elle, stable.

En 2011, on observe que la surface occupée par des activités s'est stabilisée. Les parcelles en friche, nues ou occupées par un bâtiment désaffecté ont connu une diminution au profit de projets d'implantation, comme en témoigne la réapparition de cette catégorie qui occupe en 2011, 0,5 hectare.

En 2016, la surface réellement occupée par des activités a significativement augmenté pour atteindre 10,5 hectares. On note une forte augmentation des parcelles en projet [2,5 hectares] mais également des parcelles en friche [1,8 hectare]. Enfin, la création d'un parking a fait apparaître la catégorie «surface hors activités».

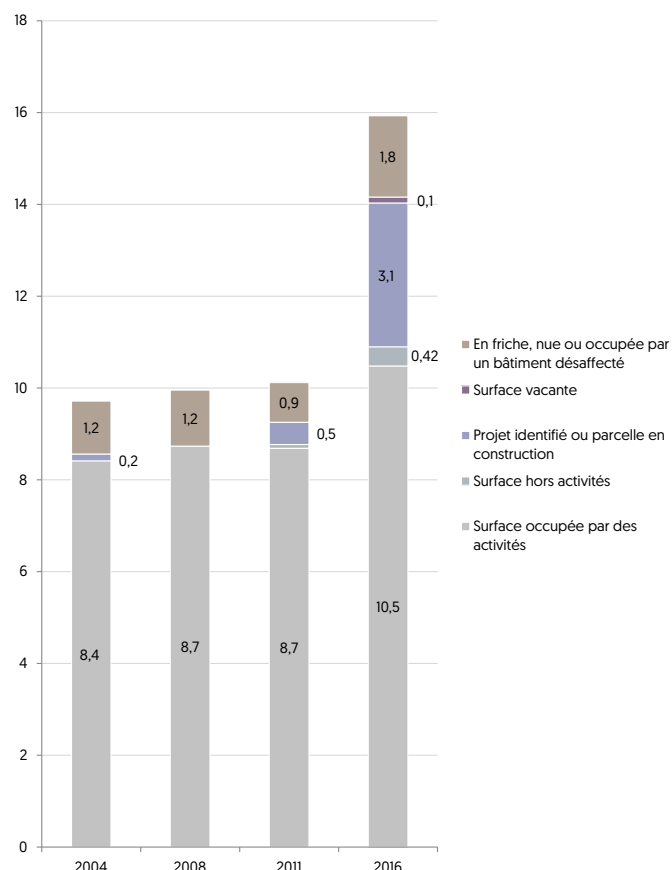


Figure 34 : Evolution et répartition en hectares des surfaces répertoriées dans les zones d'activités économiques entre 2004 et 2016 (hors zone commerciale)





ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES SUR LA COMMUNE DU TAMPON / CASUD

En 2016, l'observatoire a recensé la zone commerciale de La Chatoire ainsi que celle située en Centre-Ville, permettant ainsi une vision plus globale des zones économiques sur la commune. Les surfaces hors activités [comprenant les parkings et les habitations] sont importantes sur ces zones [2,49 hectares], dû principalement au parking. Ainsi la surface dédiée aux parkings est plus importante que celle réellement occupée par des activités économiques.

Sur la période 2004-2016 et concernant les zones d'activités économiques [hors zones commerciales], on remarque une relative stabilité du poids des filières d'activités au sein des ZAE de la commune.

On note cependant la croissance, en termes de surface occupée, de l'ensemble des filières d'activités présentes au sein des ZAE de la commune, à l'exception de la filière «Production» qui reste toutefois la filière dominante. Ainsi, seul le secteur «Tertiaire qualifié» a disparu après une courte apparition en 2011.

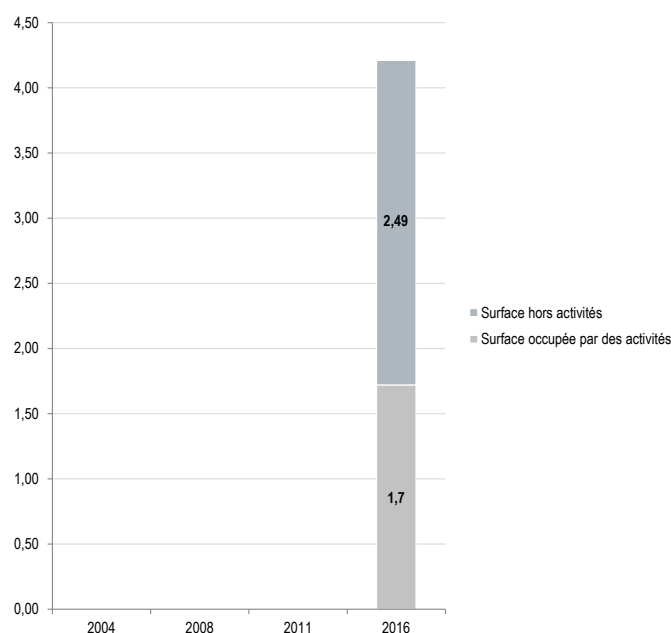


Figure 35 : Evolution et répartition en hectares des surfaces répertoriées dans les zones commerciales entre 2004 et 2016

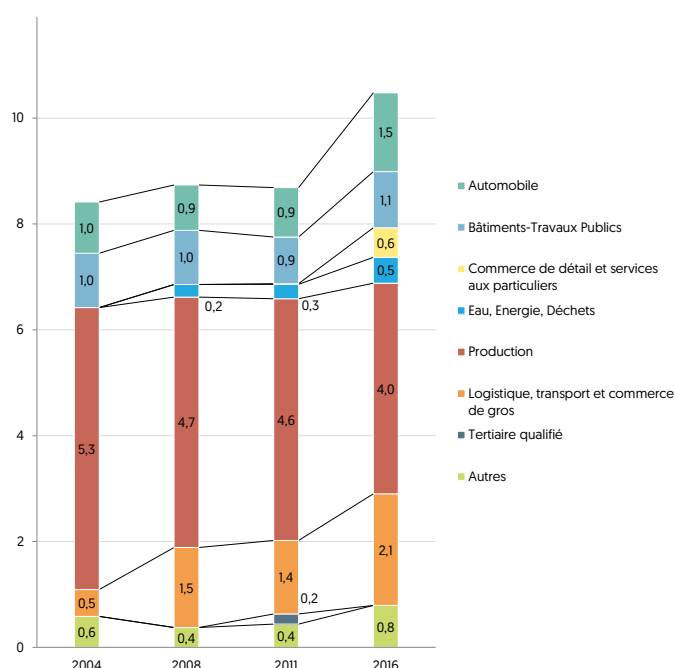


Figure 36 : Evolution de la surface occupée en hectares par chaque filière d'activités dans les zones d'activités économiques entre 2004 et 2016 [hors zones commerciales]





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

Si l'on considère ensuite le poids de chaque filière dans l'ensemble des zones d'activités du Tampon 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 des zones commerciales [cf. figure n°37], c'est la filière «Production» qui représente la filière dominante dans les zones d'activités de la commune du Tampon, avec 38% de la surface occupée par des activités qui lui sont dédiées. Vient ensuite la filière «Logistique, transport et commerce de gros» avec 20% des surfaces qui lui sont dédiées, puis la filière «Automobile» avec 14%. A elles trois, ces filières occupent ainsi plus de 70% des surfaces dédiées aux activités des ZAE du Tampon.

Si on intègre cette fois les zones commerciales à l'analyse [cf. figure n°38], 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 33%. Cela s'explique par la forte représentation de ce secteur d'activités dans les différentes zones d'activités de la commune. La filière «Commerce de détail et services aux particuliers» occupe alors la seconde position avec 19% des surfaces dédiées. Enfin, on retrouve en troisième position la filière «Logistique, transport et commerce de gros» avec 17% de la surface dédiées à ce secteur d'activités.

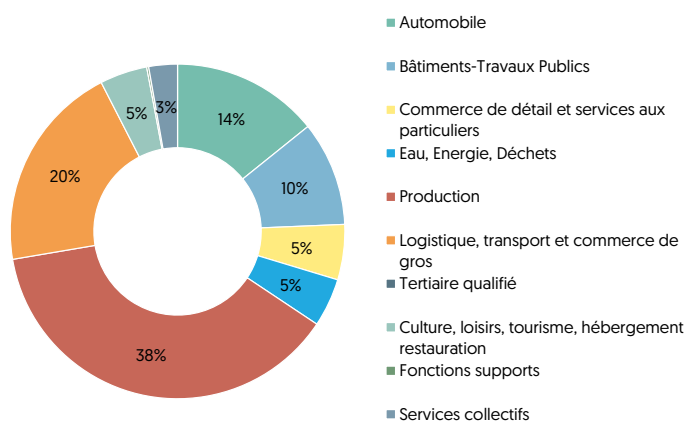


Figure 37 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans les zones d'activités du Tampon en 2016 (hors zone commerciale)

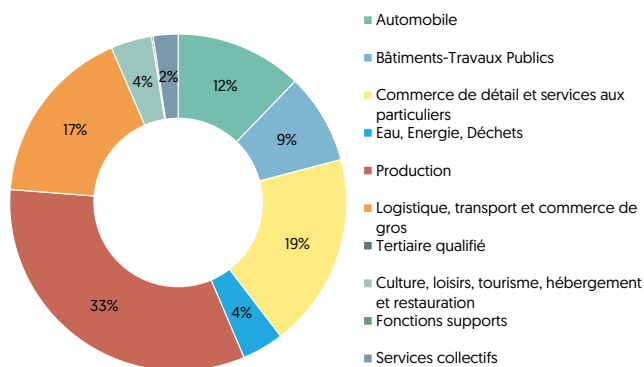


Figure 38 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans les zones d'activités du Tampon en 2016 (dont zone commerciale)



Le tampon

FICHES PAR ZONE D'ACTIVITES

ZAE De Trois Mares	39
ZAE La Chatoire	41
ZAE Du 27e Km	43
Zone Commerciale De La Chatoire	45
Zone Commerciale Du Centre-Ville	47
Projet D'extension De La ZAE Trois Mares.....	49
Projet De ZAE Les Flamboyants (Tranche 1)	50
Projet De ZAE Les Flamboyants (Tranche 2).....	51
Projet De Mini Technopole	52
Projet D'extension De La Zone Commerciale De La Chatoire	53
Projet De ZAE 19e Km	54
Projet De ZAE 23e Km	55
Zone A Potentiel Touristique De Bel-Air	56
Zone A Potentiel Touristique De Bois Court.....	57
Zone A Potentiel Touristique Des Sources Reilhac.....	58

ZAE DE TROIS MARES

Localisée sur le quartier de Trois-Mares, la zone d'activités démontre une vocation principalement artisanale. Toutefois l'installation de grands groupes industriels montre une diversité du type d'entreprises présentes sur la zone. La production occupe une surface importante de la ZAE. La zone d'activités est attractive et a connu une première extension à l'Ouest. A moyen terme une nouvelle extension de la zone devrait permettre à celle-ci de profiter d'une surface importante permettant l'implantation de nouvelles entreprises.



ZAE DE TROIS MARES

Gestionnaire / Aménageur : Ville du Tampon

Date de création : 1987

Surface globale de la zone

d'activités : 13,21 ha

Surface dédiée aux activités (hors espaces publics) : 11,9 ha

Type de centralité urbaine du SAR : Pôle secondaire

Classement au PLU : 1NAUE : Cette zone est destinée à recevoir des activités industrielles et artisanales

Vocation au PLU : Activités économiques

Activités dominantes : Production

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

Présence de service aux entreprises : Services de restauration présents sur la zone

Taux d'occupation : 80%

Statut d'occupation : Propriétaire / Locataire

Nombre d'entreprises : 49

Densité d'entreprises : 3,7 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 en cours d'étude

Accessibilité : Accessible par la Route Départementale 400
Accessible par transport en commun



ANALYSE DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

La ZAE de Trois Mares accueille de nombreux secteurs d'activités différents. On remarque toutefois une forte représentation de la filière «Production» qui occupe près de la moitié de la zone d'activités. Les entreprises du secteur «Logistique, transport et commerce de gros» sont également bien présentes sur la ZAE et occupent 23% de la zone.

De manière plus marginale, on note la présence de la filière «Automobile» qui occupe 13% de la zone. Viennent ensuite les secteurs «BTP», «Commerce de détail et services aux particuliers» et «Eau, énergie, déchets» avec chacun 6%.

Lorsqu'on s'intéresse à la surface parcellaire de la ZAE Trois Mares, on note que la majorité de celle-ci est réellement occupée par des activités économiques [76%]. On observe que 11% de la ZAE correspondent à des parcelles en friche, nues ou occupées par un bâtiment désaffecté. La zone connaît toutefois une dynamique significative avec plusieurs parcelles faisant l'objet d'un projet d'implantation ou en cours de construction.

Enfin, plusieurs parkings sont présents sur la zone et sont classés en tant que surface «hors activités». Ils représentent 4% de la surface parcellaire. 1% de la zone correspond à des parcelles disponibles à la vente ou à la location.

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

On remarque que la filière «Production» a vu son poids diminuer au fil des années bien qu'elle reste dominante en 2016 et ce, au profit de la filière «Logistique, transport et commerce de gros» qui a affirmé sa place sur la zone durant la même période.

On notera également le recul de la filière «BTP» au profit des filières «Commerce de détail et services aux particuliers» et «Eau, énergie, déchets».

Les autres filières d'activités présentes sur la zone ont connu une relative stabilité. Il est à noter que les parcelles en projet et/ou en cours de construction ont augmenté lors du dernier recensement de 2016.

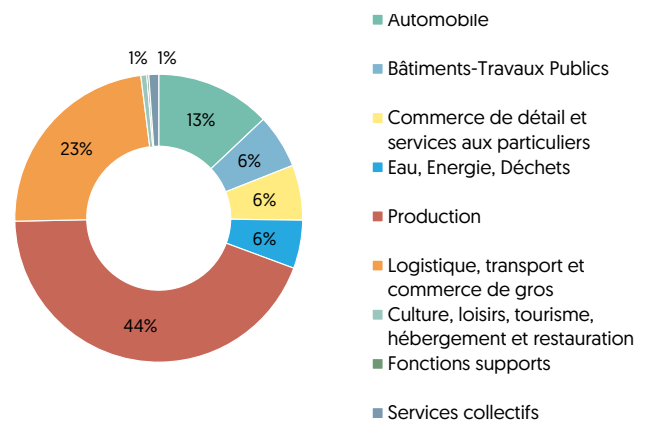


Figure 39 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans la zone d'activités en 2016

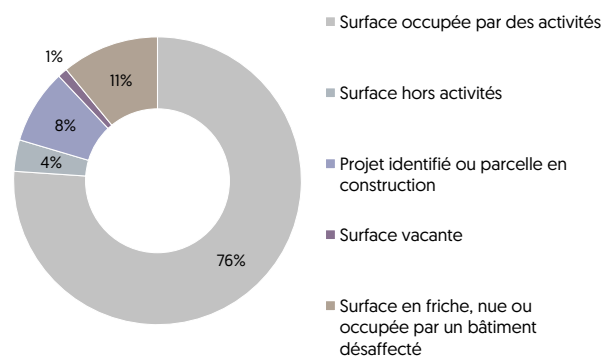


Figure 40 : Répartition du foncier dédié aux activités dans la zone d'activités en 2016

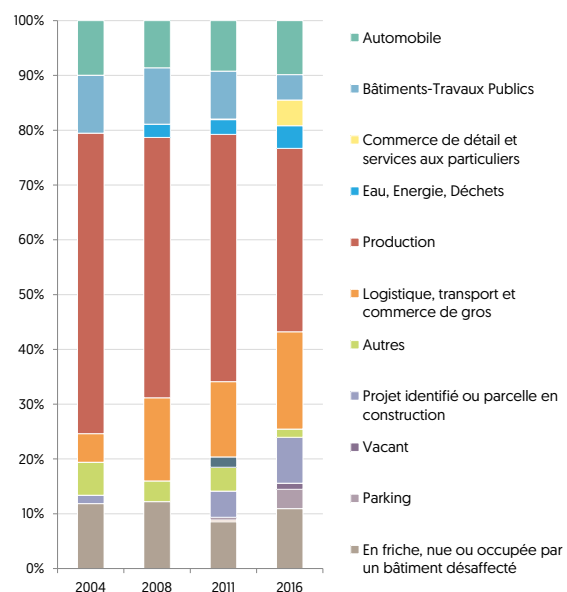


Figure 41 : Evolution de la part des surfaces occupées par chaque filière d'activités de 2004 à 2016

ZAE LA CHATOIRE

Située sur le quartier de la Chatoire au sein de la zone d'aménagement concertée «Paul Badré», la zone d'activités a une vocation artisanale et bénéficie d'une superficie relativement restreinte. On ne recense aujourd'hui que peu d'entreprises au sein de la zone d'activités, bien que plusieurs parcelles soient en cours de construction et devraient prochainement permettre l'implantation d'entreprises supplémentaires.



ZAE LA CHATOIRE

Gestionnaire / Aménageur : Ville du Tampon

Date de création : 1998

Surface globale de la zone

d'activités : 2,18 ha

Surface dédiée aux activités (hors espaces publics) : 2,18 ha

Type de centralité urbaine du SAR : Pôle secondaire

Classement au PLU : ZAC Paul Badré / **ZF2 :** zone destinée à accueillir des activités artisanales et industrielles

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 sur le site et d'une déchetterie à proximité

Présence de service aux entreprises : Services de restauration à proximité

Taux d'occupation : 78%

Statut d'occupation : Propriétaire / Locataire

Nombre d'entreprises : 3

Densité d'entreprises : 1,3 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 Départementale 400
Accessible par transport en commun



ANALYSE DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

Seuls trois secteurs d'activités sont présents au sein de la ZAE La Chatoire, à savoir l'«Automobile», le «BTP» et les «Services collectifs».

Toutefois, la filière «BTP» se distingue par la part importante de surface parcellaire de la zone qu'elle occupe. En effet, la moitié de la surface lui est dédiée. Le secteur «Automobile» occupe quant à lui 31% de la surface de la zone d'activités. Enfin, on note la présence des services collectifs occupant 19% de cette même surface.

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

On note ainsi une grande part de la surface parcellaire actuellement en cours de construction et qui devrait accueillir à terme, deux entreprises [47%].

Enfin, 21% de la surface parcellaire correspondent à une parcelle en friche, nue ou occupée par un bâtiment désaffecté.

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

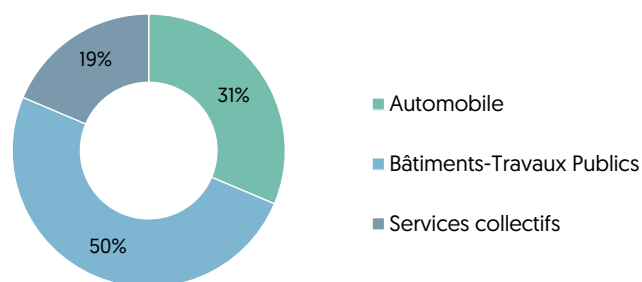


Figure 39 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans la zone d'activités en 2016

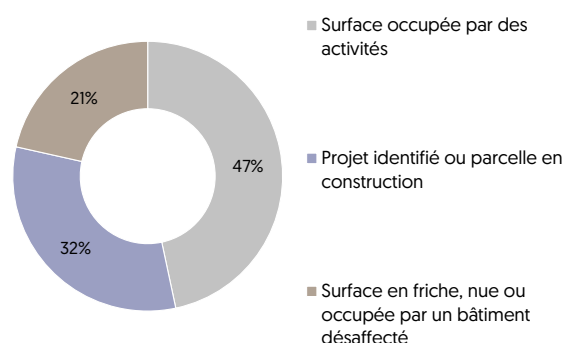


Figure 40 : Répartition du foncier dédié aux activités dans la zone d'activités en 2016

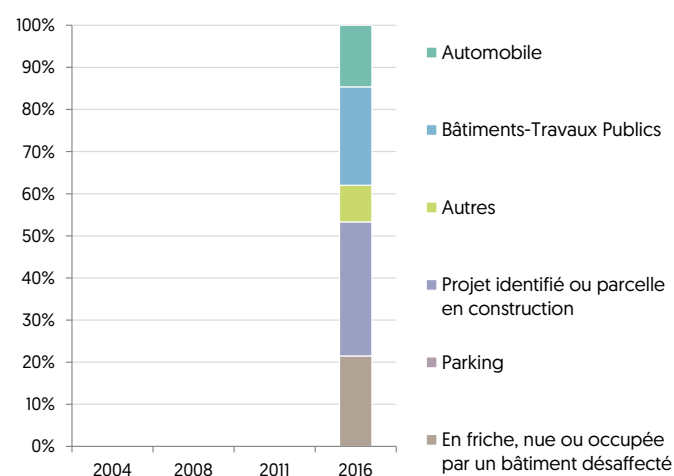
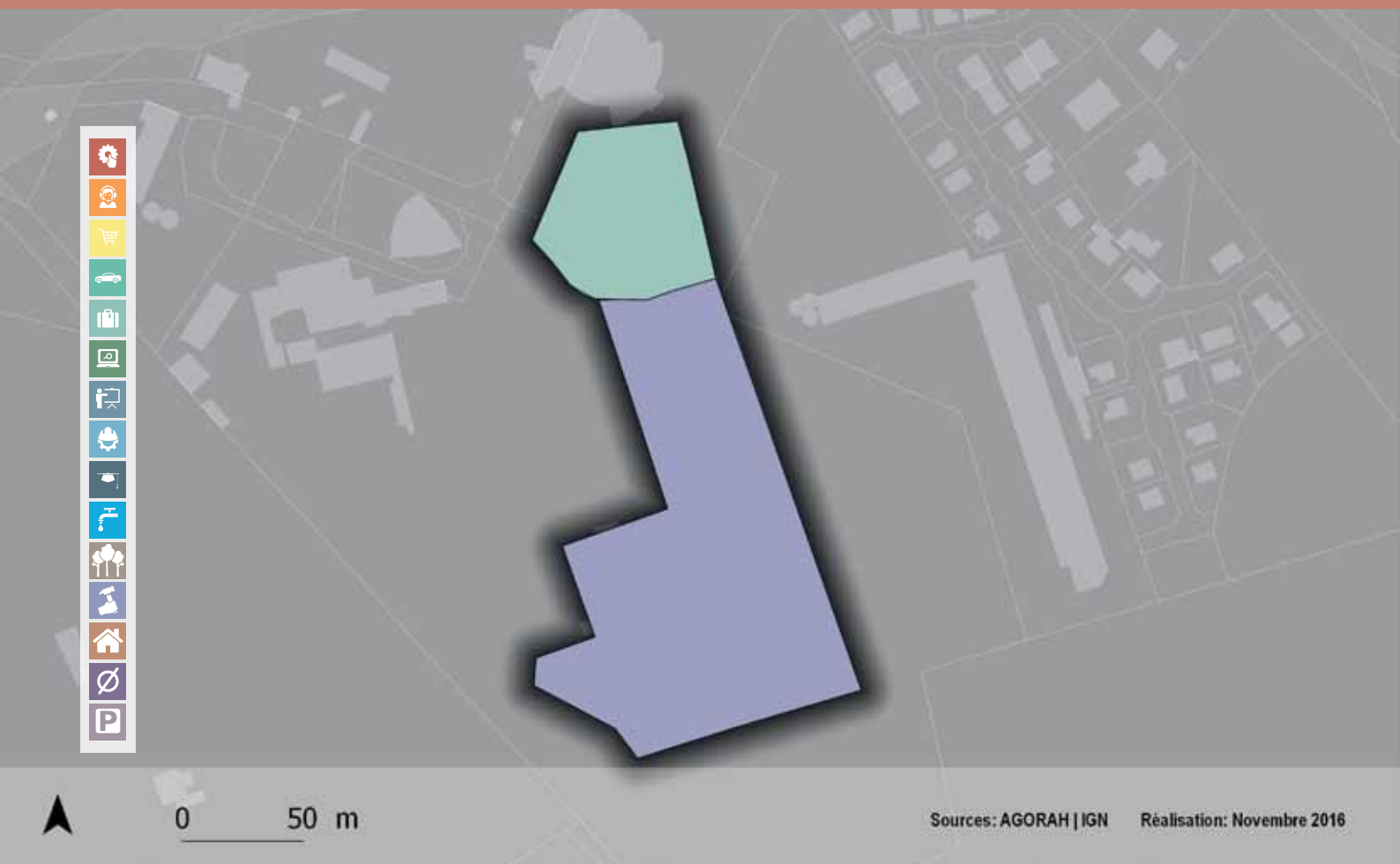


Figure 41 : Evolution de la part des surfaces occupées par chaque filière d'activités de 2004 à 2016

ZAE DU 27e KM

Situé à l'arrière des grands kiosques, à l'entrée du quartier du 27e km, la zone d'activités économiques est récente et est d'ailleurs toujours en cours d'aménagement, ce qui explique que très peu d'entreprises y sont présentes actuellement. Une fois les travaux terminés, la zone d'activités devrait accueillir plusieurs entreprises, notamment artisanales au sein d'ateliers de différentes tailles, adaptés au besoin des différents types d'activités qui s'implanteront.



ZAE DU 27e KM

Gestionnaire / Aménageur : Ville du Tampon

Date de création : 2016

Surface globale de la zone

d'activités : 4,27 ha

Surface dédiée aux activités (hors espaces publics) : 1,41 ha

Type de centralité urbaine du SAR : Bourg

Classement au PLU : Ucv : la zone couvre des quartiers d'habitat individuel qui se caractérisent par un tissu urbain lâche. Des prescriptions paysagères et architecturales sont imposées afin de préserver le caractère patrimonial du site considéré

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 sur le site

Présence de service aux entreprises : Services de restauration à proximité

Taux d'occupation :

Statut d'occupation : Propriétaire / Locataire

Nombre d'entreprises : -

Densité d'entreprises : - 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 3

Accessible par transport en commun



ANALYSE DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

En cours de livraison, la ZAE du 27e km n'accueille pour l'instant que des activités tournées vers la culture et les loisirs qui sont abritées au sein d'un des grands kiosques qui a été dédié à la zone. Toutefois, un bâtiment de taille importante est en cours de rénovation et devrait ainsi accueillir d'autres entreprises de différents secteurs.

Lorsqu'on s'intéresse à la surface parcellaire de la ZAE du 27e km, on note que la plus grande partie [77%] de la zone est encore en cours de construction.

Ainsi, seuls 23% de la ZAE sont actuellement occupés par des activités économiques. Ce taux devrait toutefois évoluer à mesure de l'installation des entreprises.

2016 marquant la première année de recensement de la zone d'activités économiques du 27e km, il n'est pas encore possible de suivre sa dynamique dans le temps. Cependant, cette année de base permettra de suivre les évolutions à venir au vu des différents projets qui se concrétiseront sur cette zone.

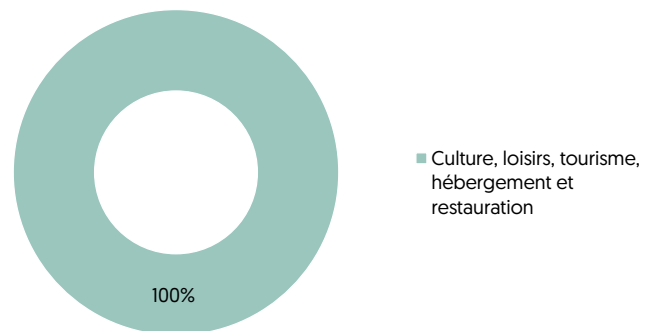


Figure 54 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans la zone d'activités en 2016

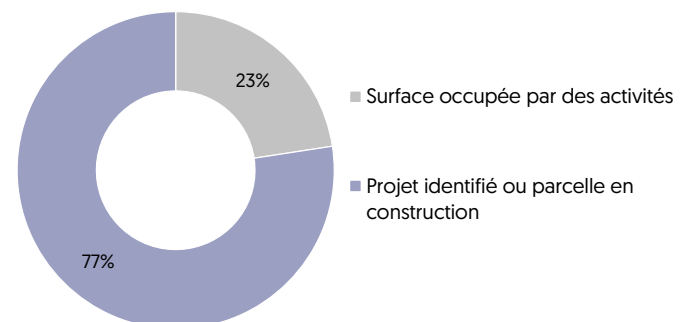


Figure 55 : Répartition du foncier dédié aux activités dans la zone d'activités en 2016

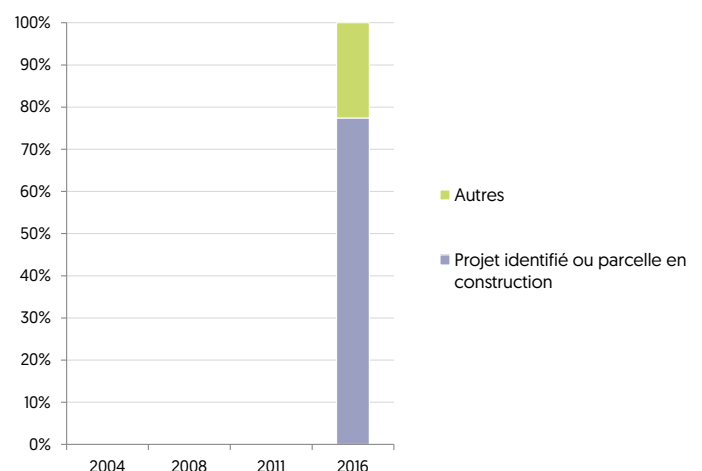
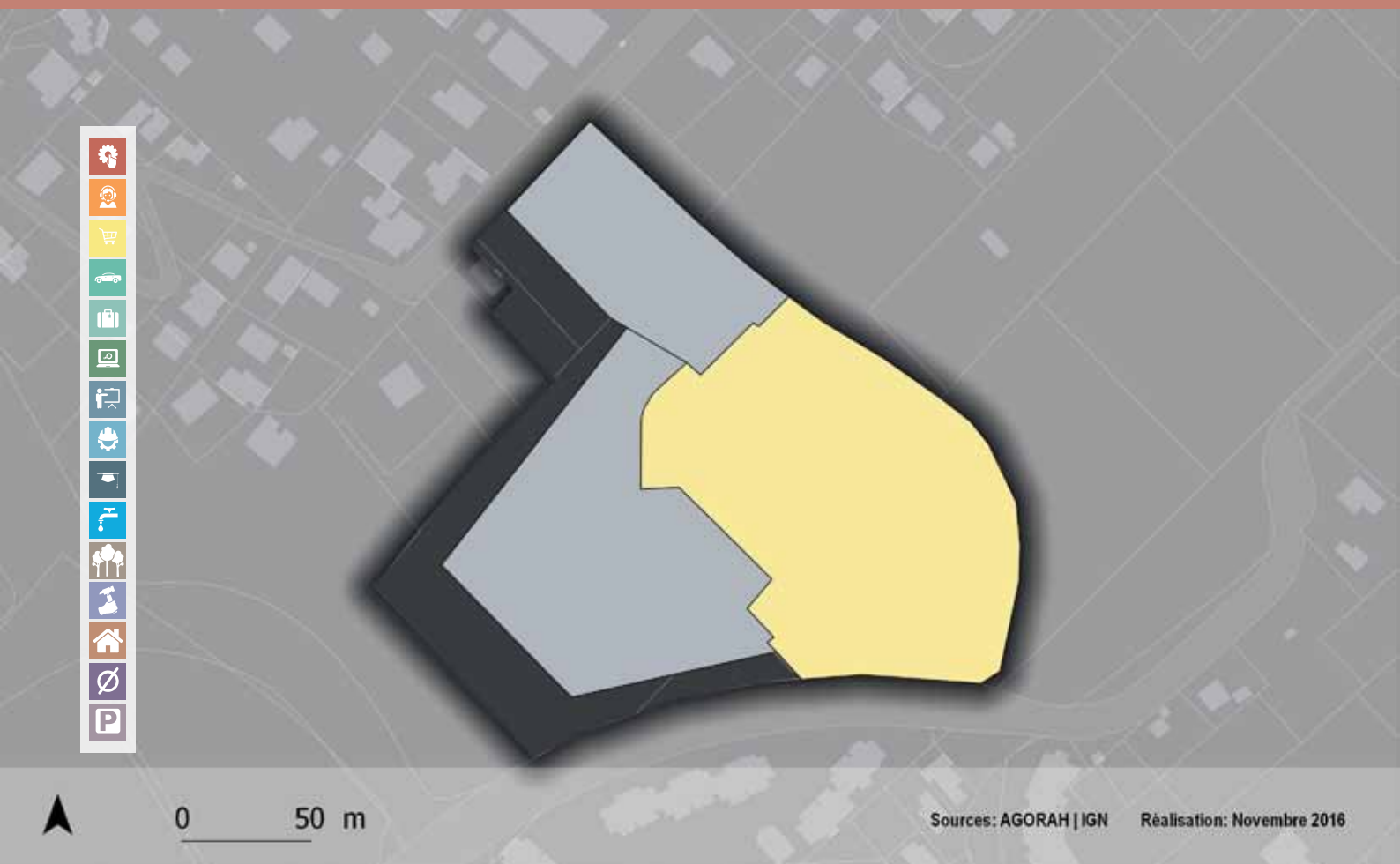


Figure 56 : Evolution de la part des surfaces occupées par chaque filière d'activités de 2004 à 2016

ZONE COMMERCIALE DE LA CHATOIRE

Localisée sur le quartier de la Chatoire, au sein de la zone d'aménagement concertée «Paul Badré», la zone commerciale a récemment connu des travaux de rénovation et d'agrandissement, lui permettant aujourd'hui de bénéficier d'une certaine attractivité à l'échelle communale. En cohérence avec sa vocation, la zone accueille principalement des activités commerciales qui prennent la forme d'un centre commercial composé d'un hypermarché et de sa galerie.



ZONE COMMERCIALE DE LA CHATOIRE

Gestionnaire / Aménageur : Ville du Tampon

Date de création : 1998

Surface globale de la zone d'activités : 3,56 ha

Surface dédiée aux activités (hors espaces publics) : 2,92 ha

Type de centralité urbaine du SAR : Pôle secondaire

Classement au PLU : ZAC Paul Badré / **ZC :** zone destinée à accueillir des 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 sur la zone

Activités dominantes : Activités commerciales

Taux d'occupation : 100%

Statut d'occupation : Propriétaire

Nombre d'entreprises : 30

Densité d'entreprises : 8,4 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 : Accessible par la Rue de l'Europe
Accessible par transport en commun



ANALYSE DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

En cohérence avec sa vocation, la zone commerciale de La Chatoire est exclusivement occupée par des entreprises du secteur «Commerce de détail et services aux particuliers».

Il est à noter qu'un projet d'extension est à l'étude et devrait renforcer le poids commercial de la zone à long terme.

Lorsqu'on s'intéresse à la surface parcellaire de la zone commerciale, on remarque que 50% de celle-ci est occupée par des activités économiques. Toutefois, l'autre moitié est intégralement dédiée à la catégorie «surface hors activités» regroupant les parkings et les habitations. Dans ce cas, il s'agit uniquement de l'aire de stationnement particulièrement importante de la zone.

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



Figure 54 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans la zone d'activités en 2016

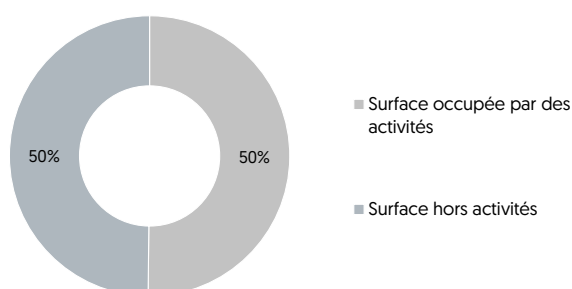


Figure 55 : Répartition du foncier dédié aux activités dans la zone d'activités en 2016

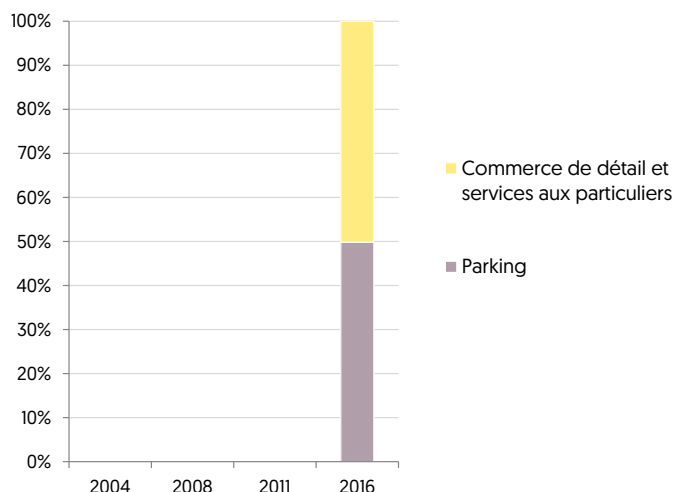


Figure 56 : Evolution de la part des surfaces occupées par chaque filière d'activités de 2004 à 2016

ZONE COMMERCIALE DU CENTRE-VILLE

Située sur le centre-ville de la commune du Tampon, la zone commerciale a connu des évolutions significatives ces dernières années. Initialement formée uniquement d'un hypermarché, ce dernier s'est progressivement développé et agrandi. Aujourd'hui celui-ci forme une véritable zone commerciale en milieu urbain avec une galerie commerciale qui s'est développée tout autour de l'hypermarché et un agrandissement du parking qui s'est réalisé en parallèle.



ZONE COMMERCIALE DU CENTRE-VILLE

Gestionnaire / Aménageur : NC

Date de création : NC

Surface globale de la zone

d'activités : 1,3 ha

Surface dédiée aux activités (hors espaces publics) : 1,3 ha

Type de centralité urbaine du SAR : Pôle secondaire

Classement au PLU : UAa : Cette zone correspond au centre-ville actuel de l'agglomération du Tampon. Elle regroupe la majorité des commerces, des services et des équipements publics de la ville. C'est aussi une zone de constructions à usage d'habitation, caractérisée par un tissu continu en cours de finition.

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 sur la zone et à proximité

Activités dominantes : Activités commerciales

Taux d'occupation : 100%

Statut d'occupation : Propriétaire

Nombre d'entreprises : 20

Densité d'entreprises : 15,3 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 : Accessible par la Route Départementale 3
Accessible par transport en commun



ANALYSE DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

A l'instar de la zone commerciale de La Chatoire, la zone du centre-ville affiche une spécialisation dans le secteur «Commerce de détail et services aux particuliers», en cohérence avec sa vocation.

Si on observe l'occupation de la surface parcellaire de la zone commerciale, on remarque que la surface dite «hors activités» est particulièrement importante au sein de la zone puisque celle-ci occupe 80% de la surface. Cela est principalement dû à l'importance des aires de stationnement au sein de la zone commerciale.

Ainsi, seuls 20% de la zone sont réellement occupés par des activités économiques.

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



Figure 54 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans la zone d'activités en 2016

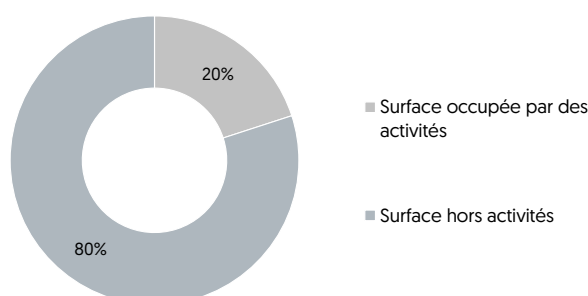


Figure 55 : Répartition du foncier dédié aux activités dans la zone d'activités en 2016

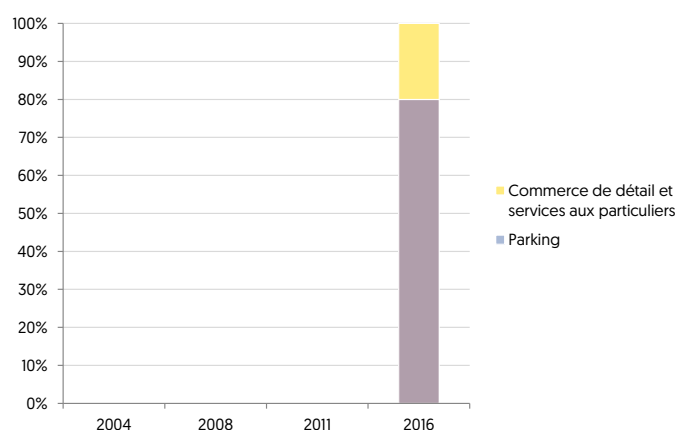


Figure 56 : Evolution de la part des surfaces occupées par chaque filière d'activités de 2004 à 2016

PROJET D'EXTENSION DE LA ZAE TROIS MARES



PROJET D'EXTENSION DE LA ZAE TROIS MARES

Date de création : Long terme

Type de centralité urbaine du SAR : -

Vocation de l'espace au SAR de 2011 : Agricole

Classement au PLU : NC : Cette zone naturelle est essentiellement réservée aux activités agricoles en raison de la richesse et de la qualité des sols. La zone NC concerne les espaces de grande valeur agronomique dans lesquels la pérennité de l'occupation des sols est préservée, notamment de tout mitage résidentiel.

Vocation au PLU : Agricole

Accessibilité : Rue Montaigne / Route Départementale 400



PROJET DE ZAE LES FLAMBOYANTS (TRANCHE 1)



PROJET DE ZAE LES FLAMBOYANTS (TRANCHE 1)

Date de création : Court terme

Type de centralité urbaine du SAR : Pôle secondaire

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

Classement au PLU : 1NAUE : Cette zone est destinée à recevoir des activités industrielles et artisanales

Vocation au PLU : Activités économiques

Accessibilité : Route Départementale 400



PROJET DE ZAE LES FLAMBOYANTS (TRANCHE 2)



PROJET DE ZAE LES FLAMBOYANTS (TRANCHE 2)

Date de création : Moyen terme

Type de centralité urbaine du SAR : Pôle secondaire

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

Classement au PLU : INAE : Cette zone est destinée à recevoir des activités industrielles et artisanales

Vocation au PLU : Activités économiques

Accessibilité : Route Départementale 400



PROJET DE MINI TECHNOPOLE



PROJET DE MINI TECHNOPOLE

Date de création : Moyen terme

Type de centralité urbaine du SAR : Pôle secondaire

Vocation de l'espace au SAR de 2011 : Continuité écologique

Classement au PLU : 1NAUp : Ce secteur est réservé aux équipements d'intérêt collectif structurant

Vocation au PLU : Extension d'urbanisation

Accessibilité : Route Départementale 3 / Rue Général Ailleret



PROJET D'EXTENSION DE LA ZONE COMMERCIALE DE LA CHATOIRE



PROJET D'EXTENSION DE LA ZONE COMMERCIALE DE LA CHATOIRE

Date de création : Long terme

Type de centralité urbaine du SAR : Pôle secondaire

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

Classement au PLU : ZAC Paul Badré

Vocation au PLU : Activités commerciales

Accessibilité : Rue de l'Europe



PROJET DE ZAE 19e KM



PROJET DE ZAE 19e KM

Date de création : Moyen terme

Type de centralité urbaine du SAR : Ville-relais

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

Classement au PLU : 1NAUE : Cette zone est destinée à recevoir des activités industrielles et artisanales

Vocation au PLU : Activités économiques

Accessibilité : Route Nationale 3



PROJET DE ZAE 23e KM



PROJET DE ZAE 23e KM

Date de création : Moyen terme

Type de centralité urbaine du SAR : Ville-relais

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

Classement au PLU : INAUE : Cette zone est destinée à recevoir des activités industrielles et artisanales

Vocation au PLU : Activités économiques

Accessibilité : Route Nationale 3



ZONE A POTENTIEL TOURISTIQUE DE BEL-AIR



ZONE A POTENTIEL TOURISTIQUE DE BEL-AIR

Date de création : Long terme

Type de centralité urbaine du SAR : Pôle secondaire

Vocation de l'espace au SAR de 2011 : Agricole

Classement au PLU : NC : Cette zone naturelle est essentiellement réservée aux activités agricoles en raison de la richesse et de la qualité des sols. La zone NC concerne les espaces de grande valeur agronomique dans lesquels la pérennité de l'occupation des sols est préservée, notamment de tout mitage résidentiel.

Vocation au PLU : Agricole

Accessibilité : Chemin Kervéguen



ZONE A POTENTIEL TOURISTIQUE DE BOIS COURT



ZONE A POTENTIEL TOURISTIQUE DE BOIS COURT

Date de création : Moyen terme

Type de centralité urbaine du SAR : Bourg

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

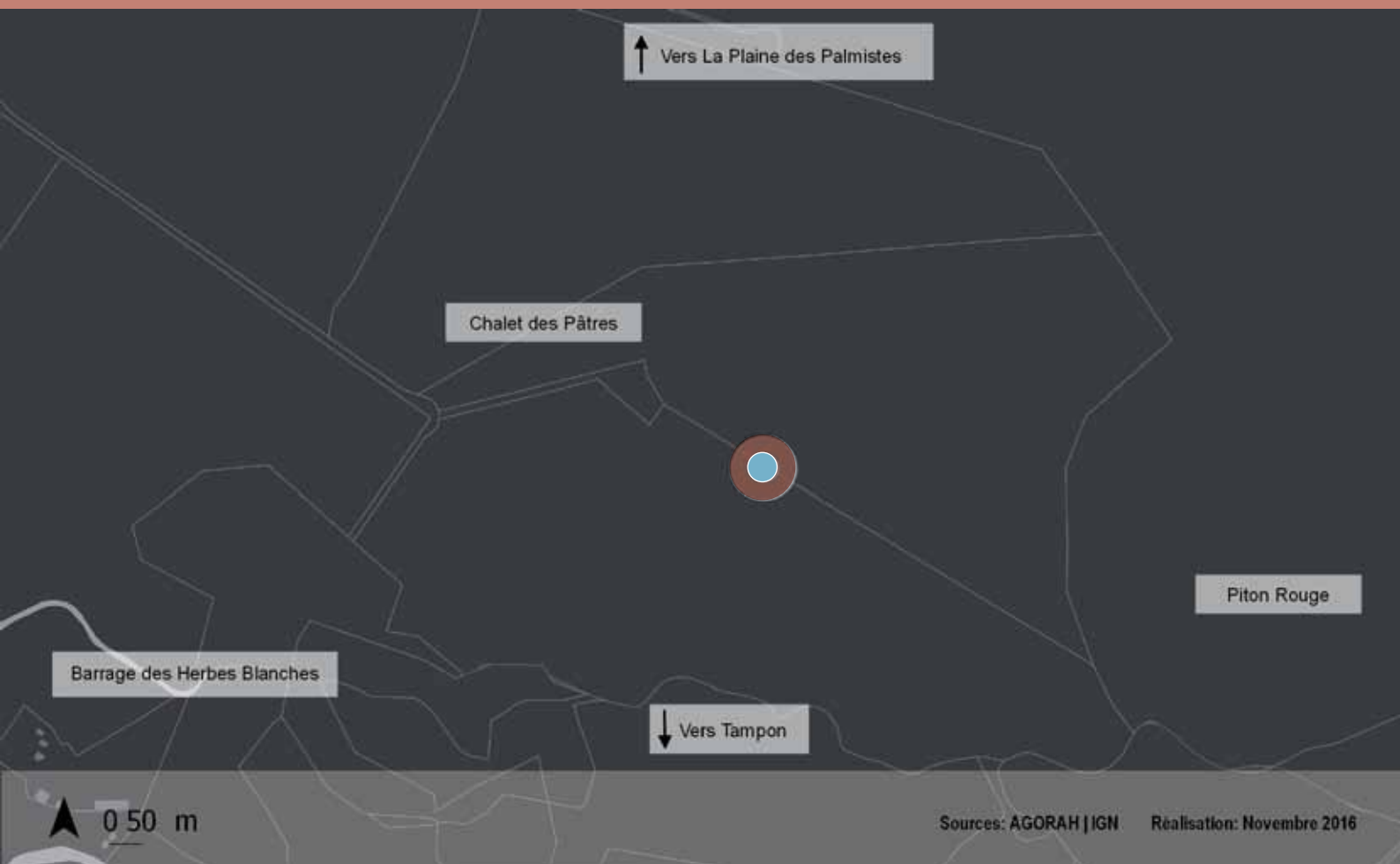
Classement au PLU : NDt : Ce secteur couvre les espaces du Nez de Bœuf, de Bois Court, du Parc des Palmiers et de Bourg Murat à vocation touristique et de loisirs, ainsi que de mise en valeur des sites où peuvent s'implanter les équipements légers touristiques et de loisirs.

Vocation au PLU : Activités touristiques

Accessibilité : Route Départementale 70



ZONE A POTENTIEL TOURISTIQUE DES SOURCES REILHAC



ZONE A POTENTIEL TOURISTIQUE DES SOURCES REILHAC

Date de création : Long terme

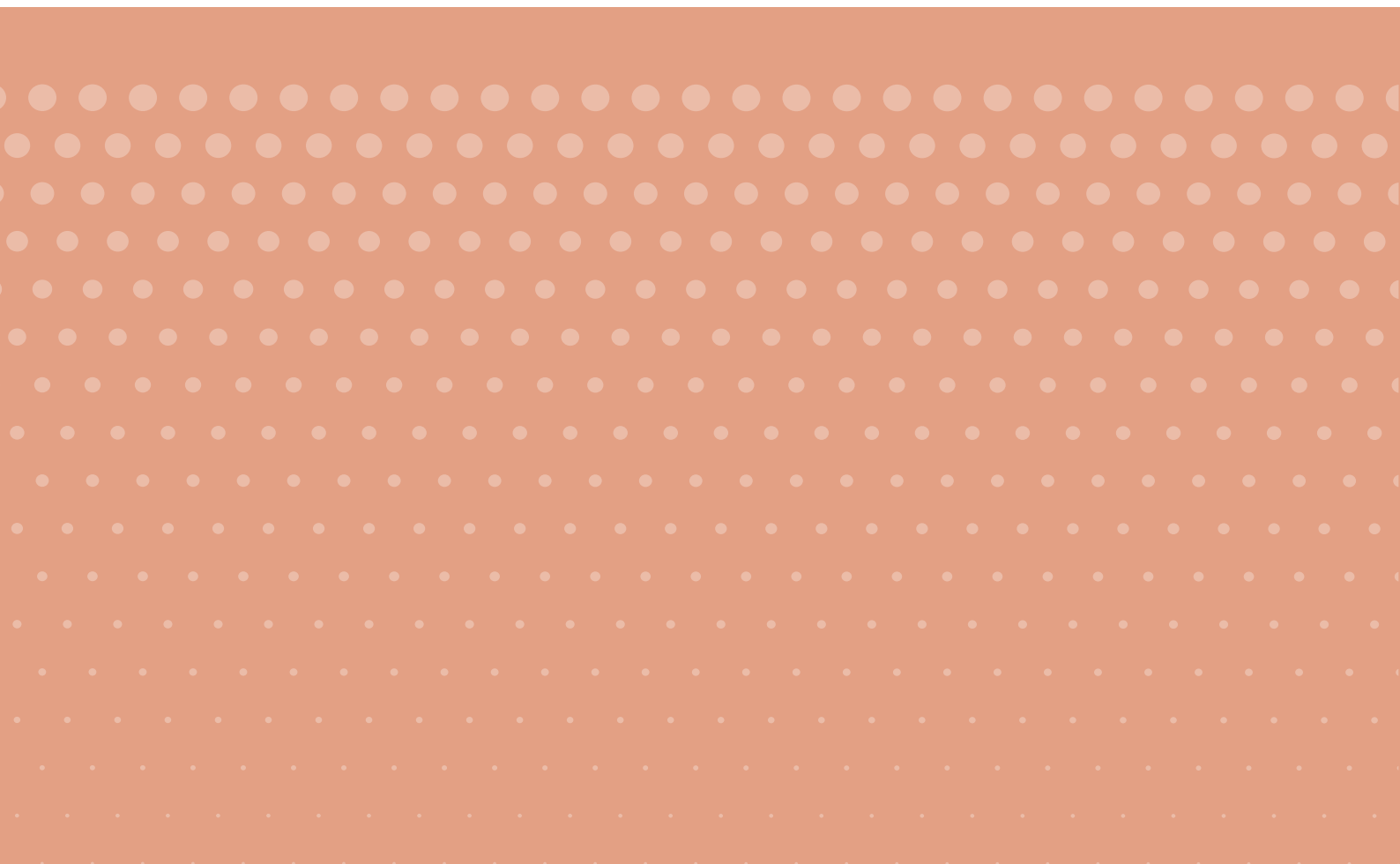
Type de centralité urbaine du SAR : -

Vocation de l'espace au SAR de 2011 : Agricole

Classement au PLU : NC : Cette zone naturelle est essentiellement réservée aux activités agricoles en raison de la richesse et de la qualité des sols. La zone NC concerne les espaces de grande valeur agronomique dans lesquels la pérennité de l'occupation des sols est préservée, notamment de tout mitage résidentiel.

Vocation au PLU : Agricole

Accessibilité : Route National 3



COMMUNE DE SAINT-PHILIPPE





DONNEES GENERALES

COMMUNE DE SAINT-PHILIPPE / CASUD



Saint-Philippe

Saint-Philippe constitue la porte d'entrée de la CASUD par l'Est. Elle accueille plus de 5 000 habitants sur une superficie de 15 390 hectares. En matière démographique, Saint-Philippe a connu un taux négatif de -0,1%/an entre 2008 et 2013.

On dénombre également près de 300 établissements économiques implantés sur le territoire de la commune et 1 106 emplois. Son économie reste essentiellement basée sur une production artisanale.



15 390 hectares

1,1 hectare dédié aux zones économiques



300 établissements économiques
4% des emplois de la CASUD

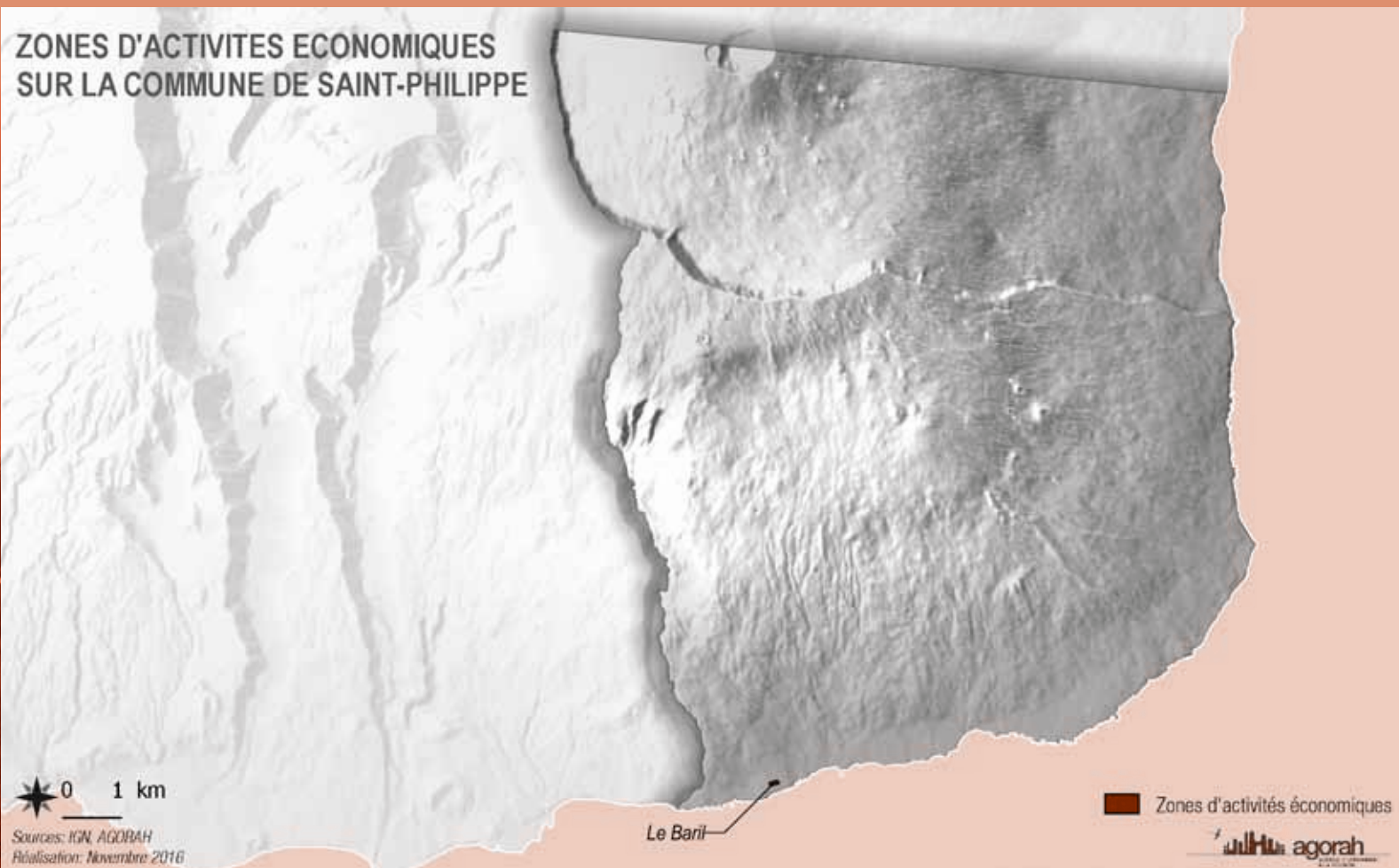


5 000 habitants

4% de la population de la CASUD
-0,1% de croissance démographique



ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES SUR LA COMMUNE DE SAINT-PHILIPPE / CASUD



ZAE LE BARIL

Localisée sur le quartier du Baril, la zone d'activités affiche une vocation artisanale et industrielle et bénéficie d'une superficie relativement restreinte. Une entreprise locale spécialisée dans l'industrie des eaux de table s'y est implantée et représente la seule activité économique de la zone actuellement. Plusieurs parcelles restent encore mobilisables pour l'implantation d'entreprises.



ZAE LE BARIL

Gestionnaire / Aménageur : Ville de Saint-Philippe

Date de création : 2005

Surface globale de la zone

d'activités : 1,11 ha

Surface dédiée aux activités (hors espaces publics) : 1,05 ha

Type de centralité urbaine du SAR : Bourg

Classement au PLU : NAUE : Zone englobant des espaces libres qui répondront aux demandes de terrains nouveaux destinés à l'urbanisation à court et moyen terme pour les activités

Activités dominantes : Production

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

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

Taux d'occupation : 79%

Statut d'occupation : Propriétaire

Nombre d'entreprises : 1

Densité d'entreprises : 0,9 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 2

Accessible par transport en commun



ANALYSE DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

La zone d'activités du Baril n'accueille actuellement qu'une seule entreprise spécialisée dans l'industrie des eaux de table. Ainsi, la seule filière représentée au sein de la zone d'activités est la «Production».

Lorsqu'on s'intéresse à la surface dédiée aux activités (hors espaces publics), on note que la zone d'activités est réellement occupée à près de 80% par des activités économiques. Toutefois, la surface hors activités reste relativement importante (21%) et correspond principalement aux parcelles qui restent aujourd'hui en friche, nues ou occupées par un bâtiment désaffecté.

Livrée en 2005, la ZAE du Baril n'a pas connu d'évolutions au cours de la période 2004-2016. En effet, on observe dès 2008 l'installation d'une entreprise spécialisée dans la filière «Production». Celle-ci sera ainsi la seule à s'implanter au sein de la zone.

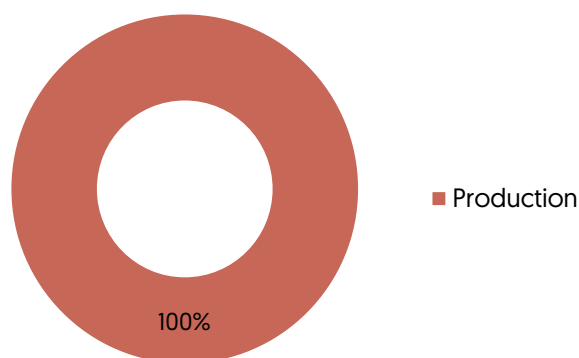


Figure 65 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans la zone d'activités en 2016

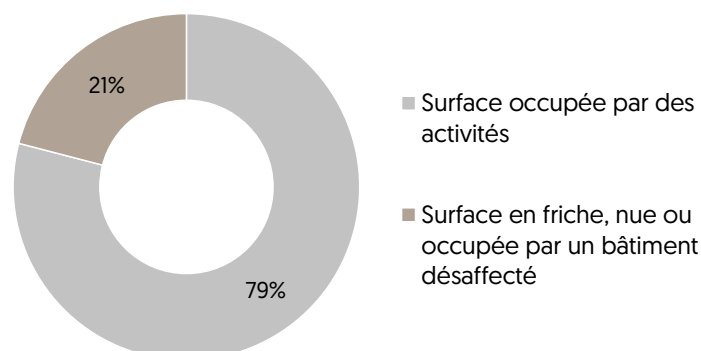


Figure 66 : Répartition du foncier dédié aux activités dans la zone d'activités en 2016

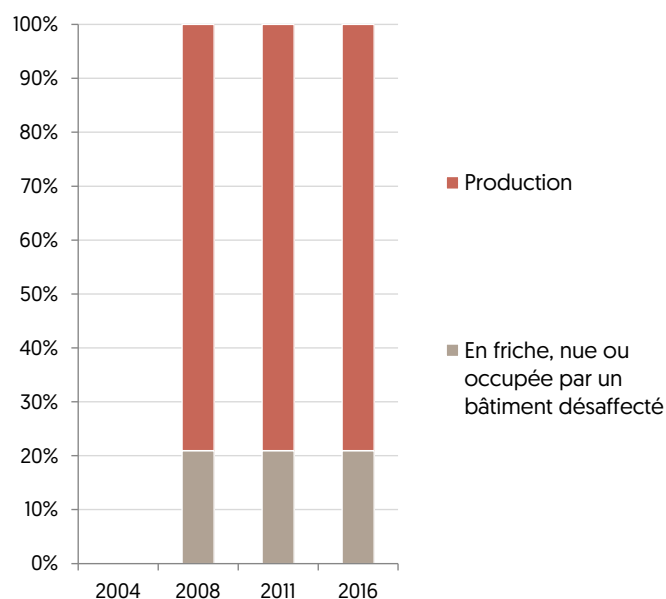


Figure 67 : Evolution de la part des surfaces occupées par chaque filière d'activités de 2004 à 2016



COMMUNE DE L'ENTRE DEUX



DONNEES GENERALES

COMMUNE DE L'ENTRE-DEUX / CASUD



Commune de L'entre-Deux

L'Entre-Deux accueille une population de 6 519 habitants sur une superficie de 6 680 hectares. La commune a connu une croissance démographique relativement significative avec un taux de + 1,6%/an sur la période 2008-2013.

En termes de dynamique économique, la commune accueille plus de 400 établissements économiques et compte environ 1 180 emplois sur son territoire en 2014.



6 680 hectares

0 hectare dédié aux zones économiques



400 établissements économiques

5% des emplois de la CASUD



6 519 habitants

5% de la population de la CASUD

+1,6% de croissance démographique

ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES SUR LA COMMUNE DE L'ENTRE-DEUX





PROJET DE ZAE LE SERRE



PROJET DE ZAE LE SERRE

Date de création : Moyen/long terme

Type de centralité urbaine du SAR : Bourg

Vocation de l'espace au SAR de 2011 : Agricole

Classement au PLU : AUe : couvre des espaces réservés à l'urbanisation future. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Pour appliquer le présent règlement, il convient de se reporter en fonction de l'indice de la zone AU considérée au règlement des zones urbaines correspondantes tout en respectant les orientations d'aménagement annexées au dossier de PLU. Dans ce cas, la zone couvre un espace destiné à accueillir des activités économiques de type artisanat, commerce, industrie.

Vocation au PLU : Activités économiques

Accessibilité : Route Départementale 26

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
Aurélien 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