

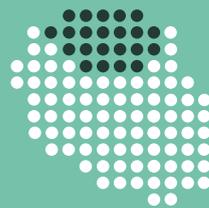
2016

ATLAS DU FONCIER ECONOMIQUE

ILE DE LA RÉUNION

CINOR

CIVIS
CIREST
CASUD
TCO



“ À LA CROISÉE DES REGARDS SUR NOTRE TERRITOIRE ”

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

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

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



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



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

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

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

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

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 jusque-là 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 ECONOMIQUE 2016

ILE DE LA REUNION
CINOR



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 CINOR.....	11
Données Générales sur le territoire de la CINOR.....	13

COMMUNE DE SAINTE-SUZANNE

23

Données Générales sur la commune de Sainte-Suzanne.....	24
Fiches par zone d'activités.....	31
ZA Quartier Français.....	33
ZAC Commune Bègue.....	35
Zone Commerciale Grand Est.....	37
Zone de fait Quartier Français.....	39
Projet ZAC Commune Bègue 2.....	41
Projet ZAE Quartier de la Marine.....	42
Zone à potentiel Touristique du Bocage.....	43

COMMUNE DE SAINTE-MARIE

44

Données Générales sur la commune de Sainte-Marie.....	45
Fiches par zone d'activités.....	51
ZAE la Mare.....	53
ZAA Pierre Lagourgue.....	55
ZAE du Grand Prado.....	57
ZAE les Gaspards.....	59
Zone Commerciale de Duparc.....	61
Zone de fait de la Mare.....	63
Zone de fait de la Rivière des Pluies.....	65
Projet ZAE DUPARC.....	67
Projet Extention ZAE Grand Prado.....	68
Projet ZAE de la Convenance.....	69
Projet Extention Zone Commerciale de Duparc.....	70
Projet Zone Commerciale de la Réserve.....	71
Projet ZAE Quartier de la Marine.....	72
Zone à potentiel Touristique de Bois Madame.....	73



COMMUNE DE SAINT-DENIS

74

Données Générales sur la commune de Saint-Denis.....	75
Fiches par zone d'activités.....	81
ZAC Parc Technologique.....	83
ZAC Triangle	85
ZAE du Chaudron	87
ZAE Moufia.....	89
ZAE Chemin Finette	91
ZAE Patate à Durand.....	93
ZAE Foucherolles.....	95
ZAE Sainte-Clotilde.....	97
ZAE Montgaillard 1.....	99
ZAE Montgaillard 2.....	101
ZAE Bas de la Rivière	103
ZAE de la Bretagne.....	105
ZAE de la Montagne.....	107
Zone Commerciale de Sainte-Clotilde	109
Zone de fait de Sainte-Clotilde.....	111
Zone à potentiel Touristique du Barchois	113





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, HEBERGMENT 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.

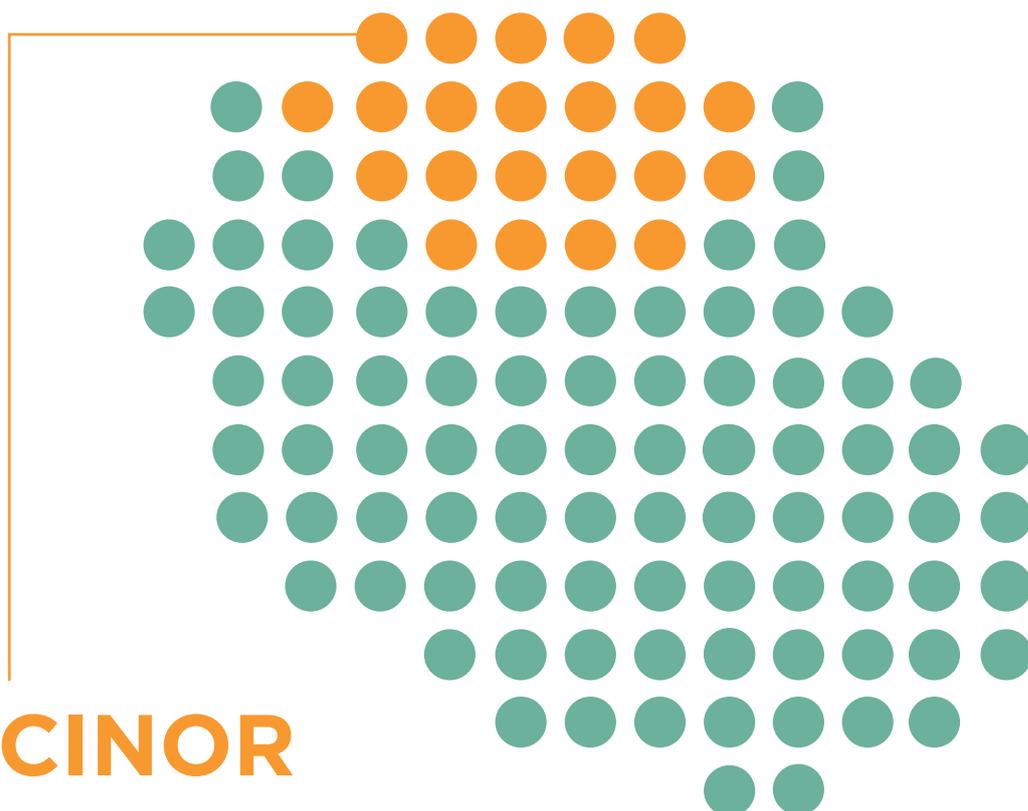


SURFACE
HORS
ACTIVITÉ

SURFACE
OCCUPÉE PAR
DES ACTIVITÉS

AUTRES

TERRITOIRE DE LA CINOR



CINOR



29 000 hectares

330 hectares dédiés aux zones économiques



14 929 établissements économiques

35 % des emplois de l'île



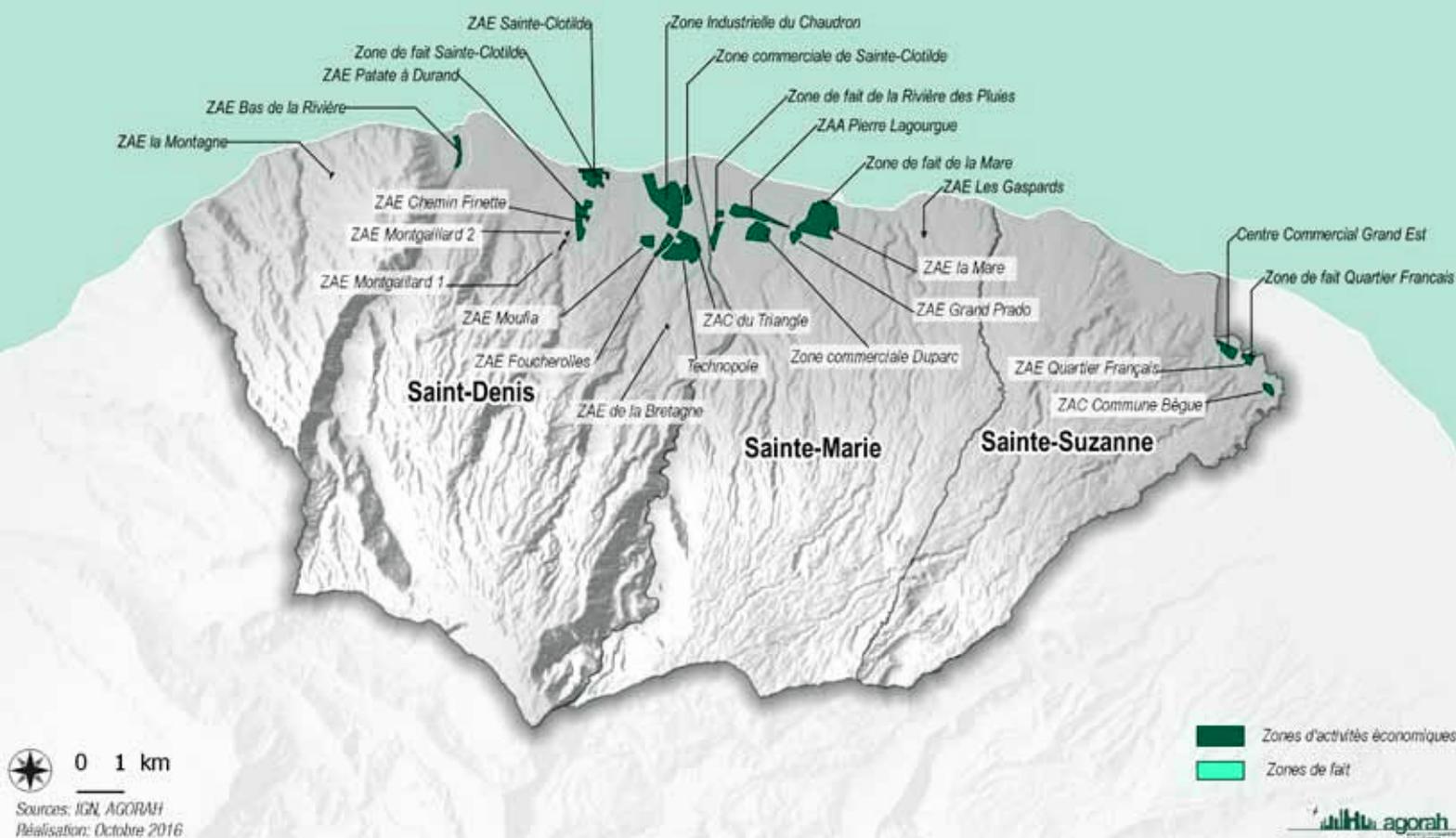
200 000 habitants

24.5% de la population de l'île

+1.3% croissance démographique



ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES CINOR



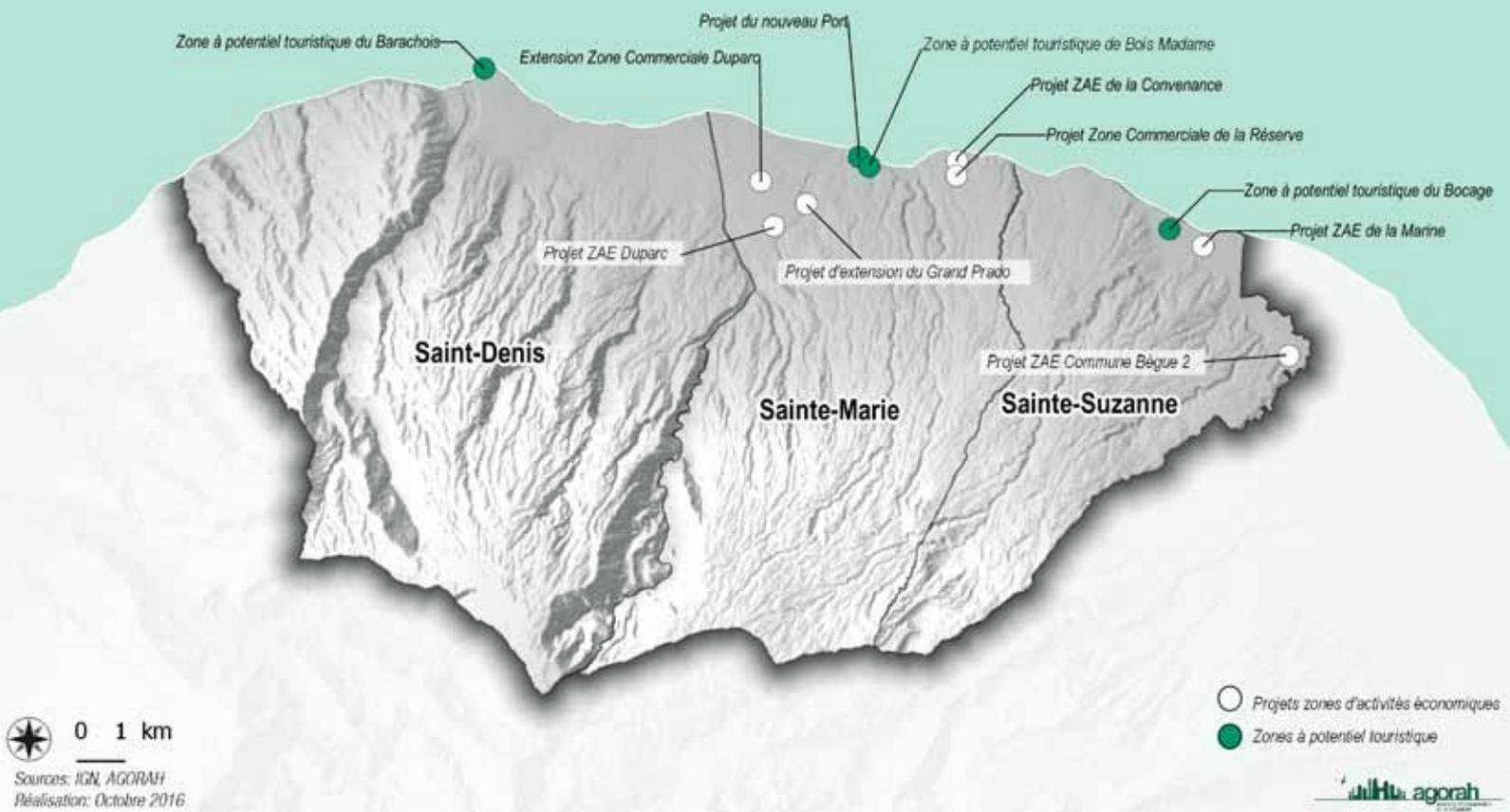
La Communauté Intercommunale du Nord de La Réunion (CINOR)

La CINOR regroupe trois communes (Saint-Denis, Sainte-Marie et Sainte-Suzanne) et s'étend ainsi sur près de 29 000 hectares sur lesquels elle accueille un peu plus de 200 000 habitants, soit 24,5% de la population de l'île. Ainsi, avec un rythme de croissance démographique de 1,3%/an, sa population devrait atteindre 260 000 habitants à horizon 2030.

On compte près de 14 929 établissements économiques sur le territoire de la CINOR qui constitue ainsi la zone d'emploi la plus importante de La Réunion et concentre 35% des emplois de l'île. La tertiarisation du territoire est particulièrement importante, notamment sur Saint-Denis avec la présence de nombreux bureaux sur la commune. On observe ainsi plus d'une trentaine de zones d'activités existantes et en projet sur le territoire intercommunal pour une surface totale dédiée à ces dernières de plus de 330 hectares.



DONNEES GENERALES TERRITOIRE DE LA CINOR





ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES CINOR

D'une manière générale, les communes rattachées à la CINOR, à savoir Saint-Denis, Sainte-Marie et Sainte-Suzanne, cumulent une surface totale brute dédiée aux zones d'activités qui s'élève à 333,59 hectares. Si l'on s'intéresse uniquement à la surface parcellaire (hors espaces publics) des différentes zones d'activités de l'intercommunalité, celle-ci diminue pour atteindre 276,84 hectares. On en déduit alors que les espaces publics au sein des zones d'activités occupent une surface non négligeable qui s'élève à 56,75 hectares, soit 17% de la surface brute dédiée aux zones d'activités.

En termes de nombre de zones d'activités et de surface dédiée, c'est la commune de Saint-Denis qui arrive en première position avec une surface globale dédiée aux zones d'activités qui s'élève à 183,85 hectares et qui se répartit à travers 13 zones d'activités de production, de transformation et de services aux entreprises, 1 zone commerciale et 1 zone de fait.

Vient ensuite la commune de Sainte-Marie avec une surface totale dédiée aux zones d'activités s'élevant à 127,75 hectares et qui se répartit entre 4 zones d'activités de production, de transformation et de services aux entreprises, 1 zone commerciale et 2 zones de fait.

Enfin, la commune de Sainte-Suzanne offre une surface totale dédiée aux zones d'activités qui s'élève à 21,99 hectares et qui se répartit à travers 2 zones d'activités de production, de transformation et de services aux entreprises, 1 zone commerciale et 1 zone de fait.

Bien que Saint-Denis affiche des chiffres bien plus importants que les deux autres communes, ces dernières bénéficient aujourd'hui de nombreux projets de création de zones d'activités qui devraient ainsi augmenter leurs chiffres dans les années à venir.

19 zones de production pour une surface de 274 hectares

4 zones de fait pour une surface de 20 hectares

3 zones commerciales pour une surfaces de 41 hectares

3 zones à potentiel touristique

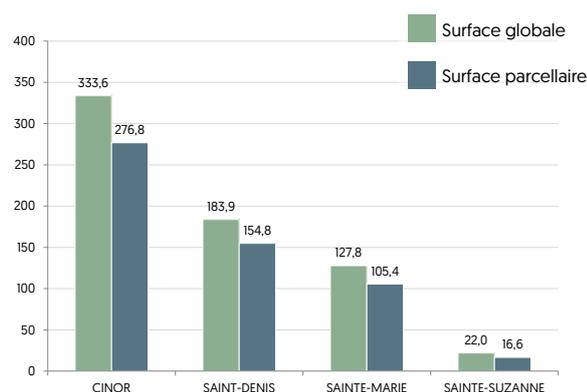


Figure 1 : surface en hectares des zones d'activités existantes sur le territoire de la CINOR

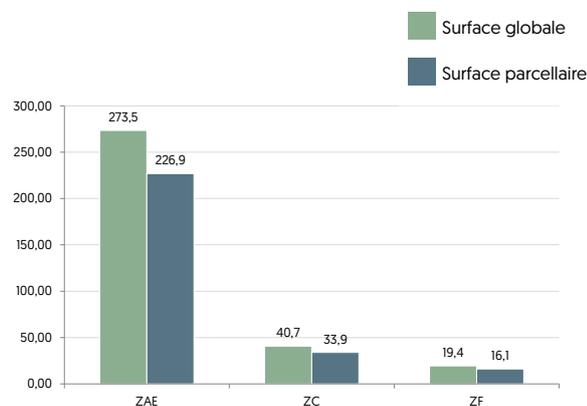


Figure 2 : répartition de la surface en hectares dédiée aux zones d'activités entre les zones d'activités, les zones commerciales et les zones de fait sur le territoire de la CINOR



DONNEES GENERALES TERRITOIRE DE LA CINOR

Sur la période 2004-2015, l'observatoire a enregistré une augmentation des surfaces dédiées aux zones d'activités économiques (hors zones commerciales et zones de fait) qui s'élève à près de 37 hectares sur l'ensemble du territoire de la CINOR. Si l'on décompose cette augmentation par commune, on note que Sainte-Marie y a contribué le plus avec près de 20 hectares supplémentaires entre 2004 et 2015. En effet, l'observatoire a recensé 2 nouvelles ZAE sur la commune en 2015 qui totalisent près de 7 hectares. Les 13 hectares restants s'expliquent par l'agrandissement de la ZAE La Mare (+9,35 ha) et la ZAA Pierre Lagourge (+3,55 ha).

Saint-Denis a vu quant à elle, la surface dédiée aux ZAE augmentée de 12,85 hectares, principalement dû à l'agrandissement du périmètre réglementaire de la Technopole (+11,66 ha) ainsi qu'à l'intégration du quartier d'affaires sur la ZI du Chaudron (+0,60 ha). L'affinage au niveau parcellaire réalisé en 2015 sur les différentes ZAE de la commune vient compléter la surface supplémentaire de +0,59 ha.

Enfin, sur la commune de Sainte-Suzanne on recense 4,21 hectares supplémentaires dédiés aux ZAE entre 2004 et 2015. Cela s'explique principalement par la création de la ZAC Commune Bègue en 2008 qui totalise un périmètre parcellaire de 4,16 hectares. L'affinage réalisé sur la ZA Quartier Français vient compléter la surface supplémentaire enregistrée sur Sainte-Suzanne (+0,05 ha).

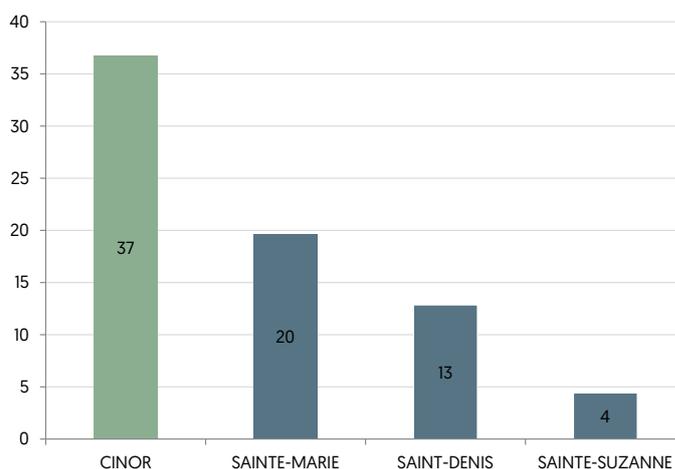


Figure 3 : Surfaces supplémentaires dédiées aux zones d'activités économiques (hors zones commerciales et zones de fait) entre 2004 et 2015

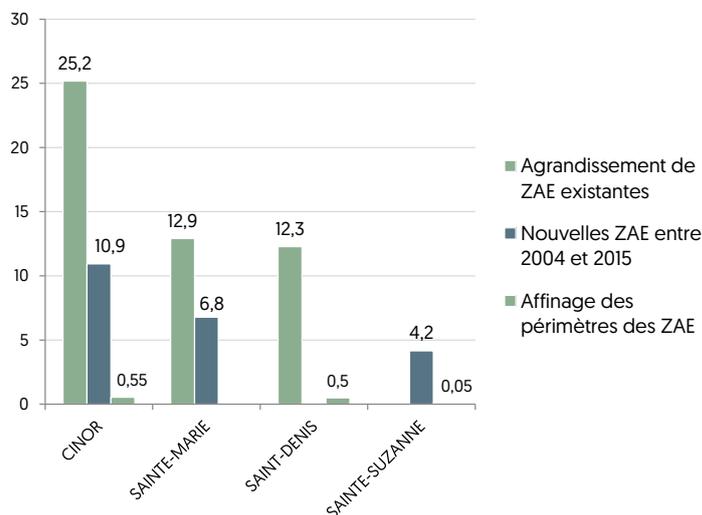


Figure 4 : Nature des surfaces supplémentaires dédiées aux zones d'activités économiques (hors zones commerciales et zones de fait) entre 2004 et 2015



ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES CINOR

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 zone de fait), on observe tout d'abord une augmentation de la surface entre 2004 et 2015, grâce aux diverses zones d'activités qui se sont créées ou qui ont évolué durant cette période, et qui atteint en 2015, un peu plus de 225 hectares.

A travers cette augmentation de la surface parcellaire, on note une surface réellement occupée par des activités économiques qui prédomine passant de 136 hectares en 2004 à 156 hectares en 2015. On en tire donc la conclusion que près de 70% de la surface parcellaire des ZAE sur le territoire de la CINOR sont bien occupés par des activités économiques.

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 2015 passant de 15 hectares à 21 hectares. Cette augmentation s'explique à la fois par la création de parkings au sein des ZAE mais aussi par la construction d'habitations au sein de certaines zones d'activités et notamment les plus anciennes. Cette surface hors activités représente ainsi un peu moins de 10% de la surface parcellaire.

On identifie également les parcelles au sein des zones d'activités qui font l'objet d'un projet identifié ou sont en cours de construction. Après avoir connu une baisse entre 2004 et 2011, passant de 15 hectares à 11 hectares, plusieurs projets se sont développés ces dernières années et en 2015 ces derniers occupent 27 hectares des ZAE du territoire de la CINOR, soit près de 12% de la surface parcellaire. Toutefois, il est à noter que sur les 27 hectares identifiés, un peu plus de 5 hectares n'accueilleront pas à terme d'activités économiques et seront occupés, soit par du parking soit par de l'habitat, ce qui viendra donc augmenter la part des surfaces hors activités.

Seuls 22 hectares auront donc une réelle vocation économique une fois les projets finalisés et les constructions terminées et donc augmenteront 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 diminuer au cours de la période 2004-2015, passant ainsi de 23 hectares à 14,56 hectares au profit des autres catégories d'occupation et notamment des parcelles en projet. En 2015 ces parcelles représentent un peu plus de 6% de la surface parcellaire.

Enfin, en 2015 l'observatoire a recensé les parcelles indiquées comme disponibles à la vente ou à la location. Ces dernières représentent ainsi une surface de 6,49 hectares, soit un peu moins de 3% de la surface parcellaire totale.

Les parcelles mobilisables à court et moyen terme correspondent donc à celles aujourd'hui classées en tant que friche, nues ou occupées par un bâtiment désaffecté, et vacantes, représentant en 2015 une surface totale d'un peu plus de 21 hectares, soit 9,3% de la surface parcellaire totale des ZAE de la CINOR.

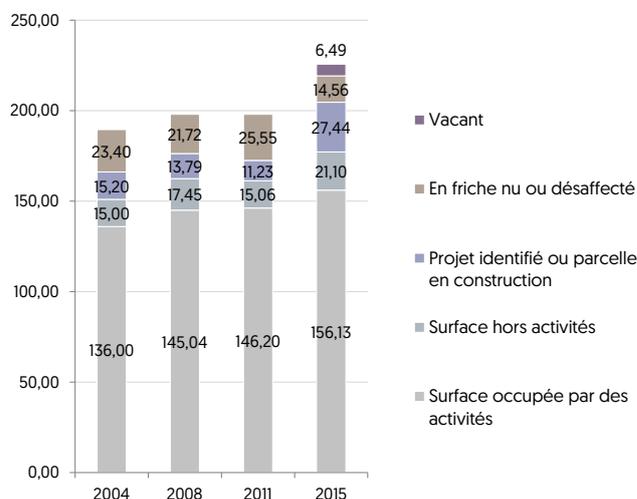


Figure 5 : Evolution et répartition en hectares des surfaces répertoriées dans les zones d'activités économiques entre 2004 et 2015 (hors zones commerciales et zones de fait)



DONNEES GENERALES

TERRITOIRE DE LA CINOR

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

Au total, sur l'ensemble de la CINOR, l'addition de ces deux catégories représente une surface totale de 21,05 hectares, soit 6,49 hectares recensés comme vacants et 14,56 hectares recensés comme en friche, nus, ou occupés par un bâtiment désaffecté.

Le graphique ci-dessus décompose ces deux catégories par commune et par zones d'activités économiques. On s'aperçoit ainsi, concernant les parcelles en friche, nues ou occupées par un bâtiment désaffecté, que ces dernières sont fortement représentées sur la ville de Sainte-Marie, notamment à travers la ZAA Pierre Lagourgue qui comporte encore plusieurs parcelles en friche, et dont le développement devrait se poursuivre dans les années à venir, et la ZAE La Mare dont la taille est particulièrement importante (plus de 60 hectares) et qui connaît quelques parcelles en friche ou occupées par un bâtiment désaffecté. A elles deux, ces zones d'activités concentrent 9,67 ha des surfaces considérées comme en friche, nues ou occupées par un bâtiment désaffecté, soit 66% de la surface totale de cette catégorie sur l'ensemble de la CINOR. Les 34% restants se répartissent de manière plus éparse à travers les zones d'activités des différentes communes de la CINOR.

Concernant les parcelles classées comme vacantes, la commune de Saint-Denis, à travers la Technopole, concentre à elle seule 5,13 ha de parcelles vacantes sur les 6,49 ha identifiés à l'échelle de la CINOR, soit près de 80% de la surface totale classée dans cette catégorie. On note également quelques parcelles vacantes au sein de la ZI du Chaudron, de la ZAE Chemin Finette et de la ZAE Sainte-Clotilde pour la commune de Saint-Denis qui concentre ainsi 6,09 hectares, soit près de 94% des surfaces considérées comme vacantes sur la CINOR. On recense également 0,40 ha de parcelles vacantes au sein de la ZAE La Mare sur la commune de Sainte-Marie.

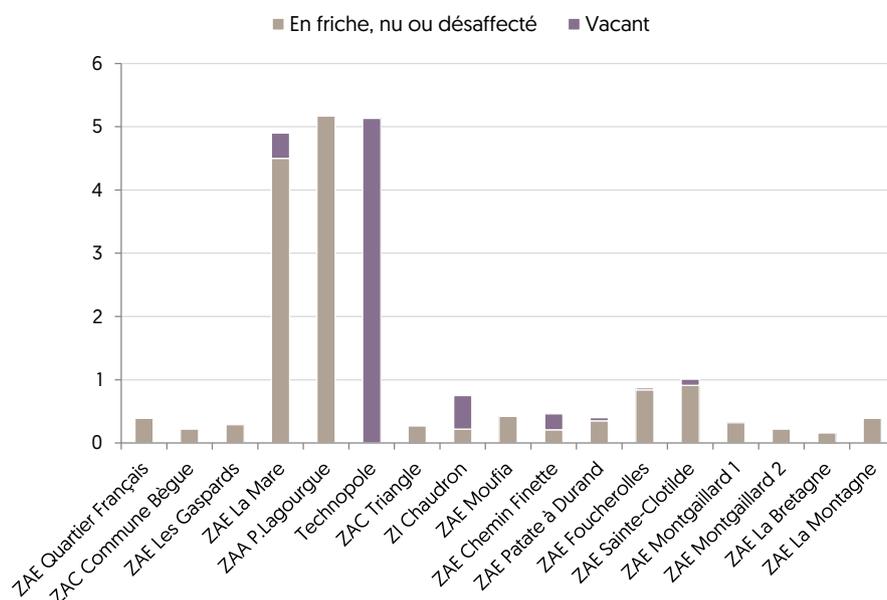


Figure 6 : répartition des parcelles en friche, nues ou occupées par un bâtiment désaffecté et des parcelles vacantes, par commune et par ZAE sur le territoire de la CINOR



ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES CINOR

La même analyse qu'à la page précédente peut être faite concernant les zones commerciales et les zones de fait présentes sur les différentes communes rattachées à la CINOR. Le recensement de ces zones d'activités a été réalisé pour la première fois en 2015 et l'observatoire n'a donc pas la possibilité d'analyser les tendances de la répartition des surfaces entre les différentes catégories.

Toutefois, sur l'année 2015, on note pour les zones commerciales une surface réellement occupée par des activités économiques et une surface hors activités qui occupent pratiquement la même part de la surface parcellaire, avec un léger avantage tout de même pour la surface hors activités qui correspond, principalement dans ce cas, à du parking. On observe également une surface moins importante qui correspond à une parcelle de taille significative, aujourd'hui en projet sur la zone commerciale de Duparc à Sainte-Marie, et qui devrait donc prochainement venir gonfler la surface réellement occupée par une activité au sein des zones commerciales.

Lorsqu'on observe cette fois-ci la répartition du foncier au sein des zones de fait, celle-ci se rapproche davantage de la répartition au sein des ZAE, avec une forte part de la surface réellement occupée par des activités, qui s'élève à 80% de la surface parcellaire. On note toutefois de nombreuses habitations au sein des zones de fait venant alimenter la surface hors activités [13%] ainsi que certaines parcelles en friche, nues ou occupées par un bâtiment désaffecté qui viennent compléter la surface parcellaire des zones de fait avec une part s'élevant à 7%.

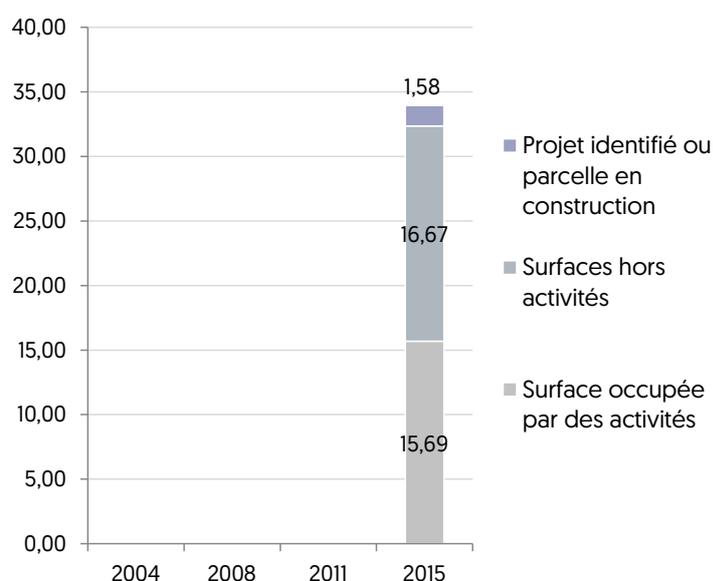


Figure 7 : Evolution et répartition en hectares des surfaces répertoriées dans les zones commerciales de la CINOR

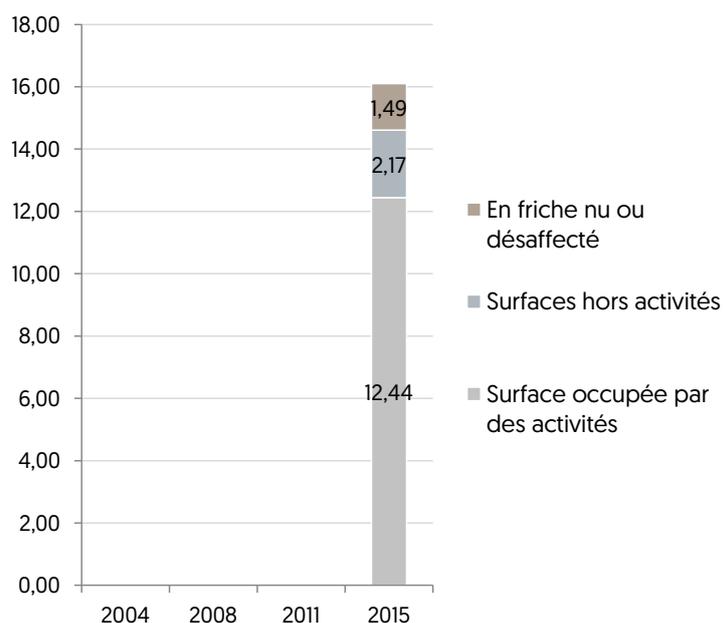


Figure 8 : Evolution et répartition en hectares des surfaces répertoriées dans les zones de fait de la CINOR



DONNEES GENERALES TERRITOIRE DE LA CINOR

Les recensements successifs entre 2004 et 2015 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 CINOR.

Ainsi, on note tout d'abord la prédominance du secteur «Autres» au sein des ZAE de la CINOR et ce, quel que soit l'année de recensement au cours de la période 2004-2015. Cela s'explique tout d'abord par la forte tertiarisation de la région Nord de La Réunion avec notamment la présence du chef-lieu, mais aussi car cette catégorie cumule un nombre important de secteurs d'activités différents, d'où la décision en 2015 de diviser cette catégorie en trois, à savoir, les «fonctions supports», les «services collectifs» et la «culture, loisirs, tourisme, hébergement et restauration».

Ainsi la catégorie «Autres» a su garder sa première place en termes de surface occupée dans les ZAE en connaissant une augmentation croissante entre 2004 et 2015 pour atteindre 43 hectares cette dernière année, soit 27% de la surface totale occupée par des activités. Il est à noter que ce sont notamment les services collectifs qui pèsent le plus lourd au sein de cette catégorie.

En seconde position, la filière «Logistique, transport et commerce de gros» occupe moitié moins de surface que la catégorie «Autres», mais a connu une progression significative entre 2011 et 2015 à travers notamment les ZAE de Sainte-Marie et la ZI du Chaudron à Saint-Denis.

La filière «Automobile» occupe, quant à elle, 25 hectares de la surface occupée par des activités en 2015 et retrouve ainsi son poids de 2004. C'est là encore le chef-lieu qui tire la filière vers le haut avec plusieurs ZAE de la commune affichant une spécialisation dans ce secteur.

La filière «Production» affiche une grande stabilité au cours de la période 2004-2015 et représente

la quatrième filière dominante du territoire de la CINOR avec 20 hectares de la surface occupée par des activités.

Les autres filières d'activités sont ainsi moins importantes en termes de surface occupée, bien que le tertiaire qualifié présenté généralement sous la forme de bureaux concentre un nombre d'entreprises important sur une surface restreinte.

Il est à noter également une augmentation significative des filières «Commerce de détail et services aux particuliers» [8% de la surface occupée par des activités en 2015] et «Eau, énergie, déchets» [7%].

Enfin, on note la baisse relativement forte de la filière «BTP» passant de 13 hectares en 2004 à 8 hectares en 2015, malgré une spécialisation de certaines zones d'activités dans ce secteur [Commune Bègue à Sainte-Suzanne], notamment dû au recul de la surface occupée par cette filière sur la commune de Saint-Denis.

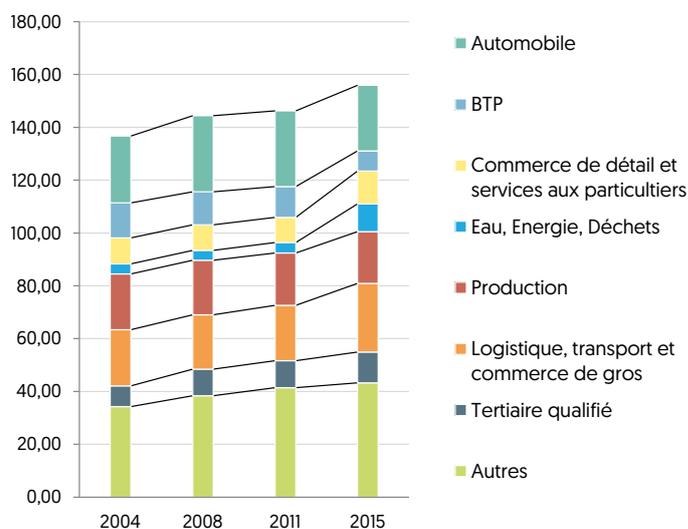


Figure 9 : Evolution de la surface occupée en hectares par chaque filière d'activités dans les zones d'activités économiques entre 2004 et 2015 (hors zones commerciales et zones de fait)



Au vu de l'évolution méthodologique qu'a connu l'Observatoire du Foncier Economique, le recensement de 2015 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 2015. L'atlas propose ainsi dans les analyses générales une vision globale comprenant les zones commerciales et les zones touristiques 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 CINOR en 2015. Pour ce faire, deux représentations graphiques distinctes permettent de porter l'analyse, tout d'abord, à travers le premier graphique, uniquement sur les zones d'activités de production, de transformation et de services aux entreprises, puis, à travers le second graphique, sur l'ensemble des zones d'activités, y compris les zones commerciales et les zones de fait.

Ainsi, lorsqu'on observe le poids de chaque filière d'activités au sein des ZAE (hors zones commerciales et zones de fait) la filière «Logistique, transport et commerce de gros» occupe la plus grande part de la surface occupée par des activités économiques avec 17%. La forte présence de la logistique, transport et commerce de gros au sein des ZAE de Sainte-Marie et de Saint-Denis explique en grande partie ses résultats. On note également l'importance de l'automobile [16%], des services collectifs [14%] au sein des ZAE, avec un poids important de ces filières sur la commune de Saint-Denis, et du secteur de la production [13%]. A elles quatre, ces différentes filières d'activités occupent 60% de la surface des ZAE du territoire de la CINOR.

Si la même analyse se renouvelle cette fois-ci en intégrant les zones commerciales et les zones de fait, le poids des différentes filières d'activités évoluent principalement au profit de la filière «Commerce de détail et services aux particuliers» qui occupe alors la plus grande part de la surface totale avec un taux de 16%. On réalise dès lors le poids considérable que représentent les zones commerciales et leur forte spécialisation, reléguant la filière automobile à la seconde place [15%] également présente au sein de certaines zones commerciales de la CINOR. La troisième place est alors occupée par la filière «Logistique, transport et commerce de gros» [14%] et la quatrième place est partagée entre les filières «Services collectifs» et «Production» [13%].

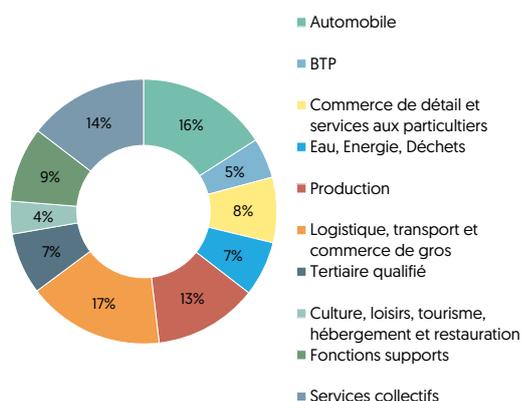


Figure 10 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans les ZAE de la CINOR en 2015 (hors zones commerciales et zones de fait)

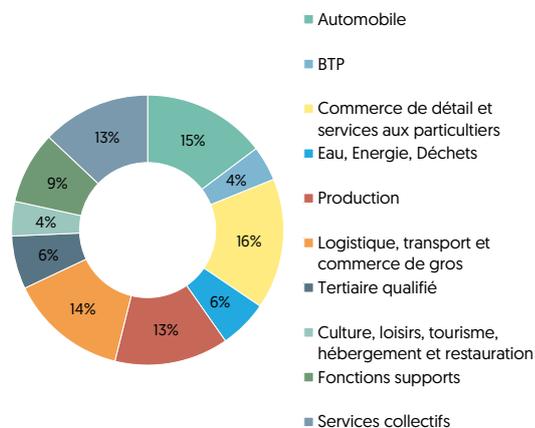


Figure 11 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans les zones d'activités de la CINOR en 2015 (dont zones commerciales et zones de fait)



DONNEES GENERALES TERRITOIRE DE LA CINOR

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

Aussi, lorsqu'on s'intéresse uniquement aux ZAE (graphique n°12) on s'aperçoit que bien qu'il existe une diversification des secteurs d'activités qui se vérifie sur chaque commune, on distingue toutefois certaines filières pesant un poids important et laissant apparaître une certaine spécialisation sur chaque territoire.

Concernant Saint-Denis, on note ainsi que ce sont les catégories «Automobile» et «Services collectifs» qui affichent des poids significativement supérieurs aux autres filières d'activités présentes dans les ZAE de la commune. La présence de nombreuses administrations mais aussi de nombreux garages et concessionnaires sur son territoire expliquent facilement la dominance de ces deux secteurs d'activités. Sur Sainte-Marie, ce sont trois secteurs d'activités qui tirent leur épingle du jeu, à savoir «Logistique, transport et commerce de gros», «Eau, énergie, déchets», et «Production». Ce sont ainsi ces mêmes secteurs d'activités qui dominent la ZAE de La Mare, zone occupant une surface importante à l'échelle de Sainte-Marie et qui tirent donc les chiffres de ces trois catégories vers le haut. Enfin, Sainte-Suzanne présente une spécialisation relativement forte dans le secteur du BTP, dont le poids est largement supérieur aux autres filières d'activités.

Lorsque l'analyse est reconduite en intégrant cette fois-ci les zones commerciales et les zones de fait (graphique n°13), on s'aperçoit que si l'impact des zones de fait reste limité sur le poids des filières d'activités dans chaque commune, celui des zones commerciales est particulièrement important et fait évoluer les filières dominantes, et notamment sur Sainte-Marie et Sainte-Suzanne. En effet, sur Sainte-Marie, la filière «Commerce de détail et services aux particuliers» devient une filière importante au même niveau que la filière «Eau, énergie déchets» dû à l'intégration de la zone commerciale Duparc. Sur Sainte-Suzanne, l'impact est encore plus important puisque la filière commerciale devient la filière dominante avec un poids largement supérieur aux autres filières d'activités, ce qui est principalement dû à l'intégration de la zone commerciale Grand Est. Enfin sur Saint-Denis, l'intégration de la zone commerciale de Sainte-Clotilde a un impact moins important, les nombreuses ZAE de taille importante et fortement spécialisées dans les filières d'activités dominantes du graphique précédent compensant cet ajout.

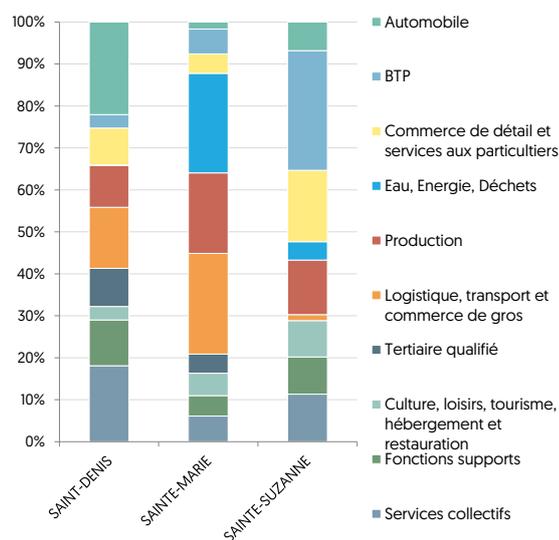


Figure 12 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans les ZAE de chaque commune de la CINOR en 2015 (hors zones commerciales et zones de fait)

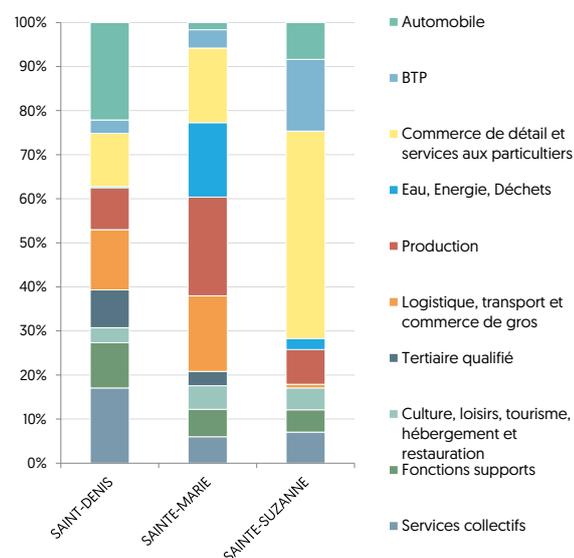


Figure 13 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans les ZAE de chaque commune de la CINOR en 2015 (dont zones commerciales et zones de fait)



COMMUNE DE SAINTE-SUZANNE





ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES SUR LA COMMUNE DE SAINTE-SUZANNE / CINOR





DONNEES GENERALES

COMMUNE DE SAINTE SUZANNE / CINOR



Commune de Sainte-Suzanne

Sainte-Suzanne est la commune de la CINOR qui connaît la croissance démographique la plus forte. C'est la seule qui a un solde migratoire positif sur la période 1999-2010, accueillant plus de nouveaux habitants que de ménages partant s'installer en dehors de la commune. Le Plan Local d'Urbanisme de la commune estime ainsi à 35 000 le nombre d'habitants d'ici 2030.

En 2013, Sainte-Suzanne comptait près de 1 000 entreprises et la dynamique de création est élevée avec 134 entreprises créées durant la même année. La plupart sont spécialisées dans le commerce, les transports et les services. Les commerces sont principalement concentrés en centre-ville mais l'Est de la commune accueille deux zones d'activités économiques et un centre-commercial qui représentent le poumon économique de Sainte-Suzanne.



5 780 hectares

22 hectares dédiés aux zones économiques



998 établissements économiques
5,5% des emplois de la CINOR

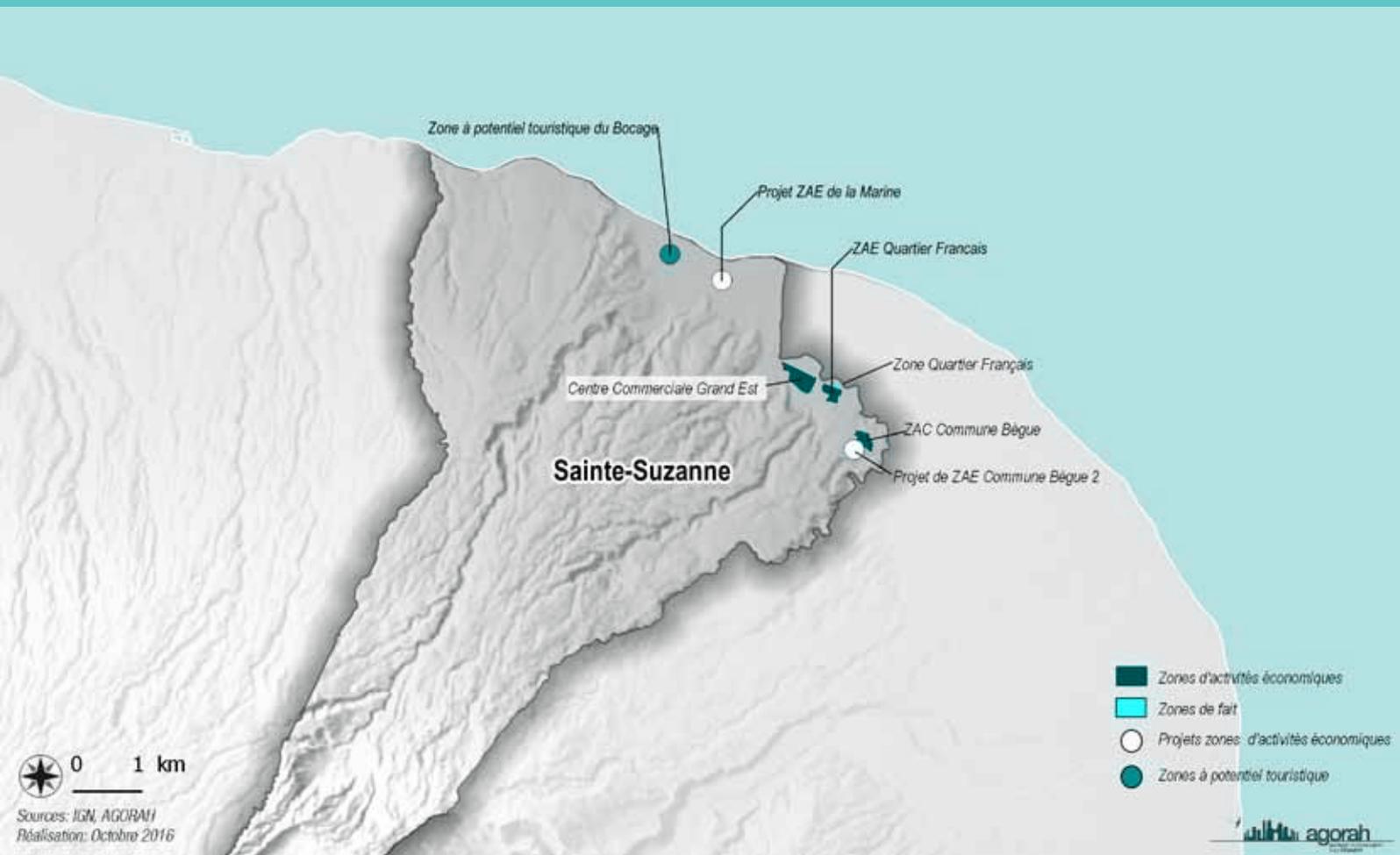


22 209 habitants

11% de la population de la CINOR
+0,7% de croissance démographique



ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES SUR LA COMMUNE DE SAINTE-SUZANNE / CINOR





DONNEES GENERALES

COMMUNE DE SAINTE SUZANNE / CINOR

Les zones d'activités de la commune de Sainte-Suzanne représentent une surface globale de 21,99 hectares. Si on s'intéresse uniquement aux surfaces dédiées aux activités, c'est-à-dire hors espaces verts et voies internes, la surface totale chute à 16,57 hectares. Ainsi ce sont 5,42 hectares, soit 24,65%, des zones d'activités de la commune qui sont occupés par les espaces publics.

La zone la plus importante, en termes de surface, est la zone commerciale Grand Est avec plus de 11 hectares. Les zones d'activités de production, de transformation et de services aux entreprises, au nombre de deux sur Sainte-Suzanne, cumulent un peu plus de 9 hectares.

Le développement économique de la commune de Sainte-Suzanne nécessitera ces prochaines années des surfaces supplémentaires, comme en atteste les différents projets de zones d'activités recensés, à savoir la ZAC Commune Bègue 2 et la ZAE La Marine.

2 zones de production pour une surface de 10 hectares

1 zone commerciale pour une surface de 11,5 hectares

1 zone de fait pour une surface de 0,7 hectare

1 zone à potentiel touristique

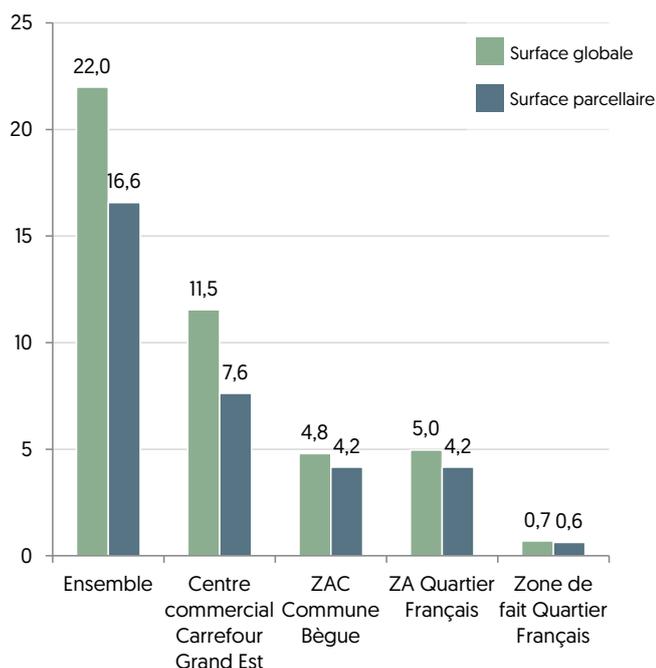


Figure 14 : surface en hectares des zones d'activités existantes sur la commune de Sainte-Suzanne

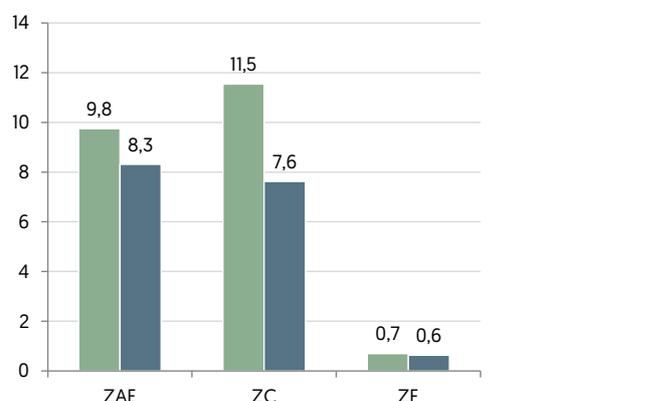


Figure 15 : répartition de la surface en hectares dédiée aux zones d'activités, les zones commerciales et les zones de fait sur la commune de Sainte-Suzanne



ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES COMMUNE DE SAINTE SUZANNE / CINOR

Lorsqu'on s'intéresse uniquement aux surfaces dédiées aux activités dans les zones économiques de Quartier Français et de Commune Bègue, on s'aperçoit qu'en 2004 ce ne sont que 2,82 hectares qui sont réellement occupés par des activités économiques. 0,62 hectare est occupé par du parking et/ou de l'habitation (surfaces hors activités), tandis qu'un peu moins de 0,5 hectare est en friche, nu ou désaffecté. Il est à noter qu'en 2004, seule la ZA Quartier Français était existante avec un périmètre plus restreint qu'aujourd'hui.

A partir de 2008, on note une augmentation de la surface dédiée aux activités économiques avec la livraison de la ZAC Commune Bègue. Celle-ci s'est développée peu à peu, comme en atteste la diminution des surfaces correspondant aux parcelles en construction et/ou avec un projet identifié entre 2008 [4,16 ha] et 2015 [1,09 ha].

Cette dernière année, ce sont ainsi 6 hectares qui sont réellement occupés par des activités économiques sur les 8,32 hectares dédiés aux activités que totalisent les deux ZAE.

On observe également une légère baisse de la surface totale dédiée aux activités économiques entre 2011 et 2015 qui s'explique principalement par un travail d'affinage des périmètres des zones d'activités et de leurs parcelles en 2015.

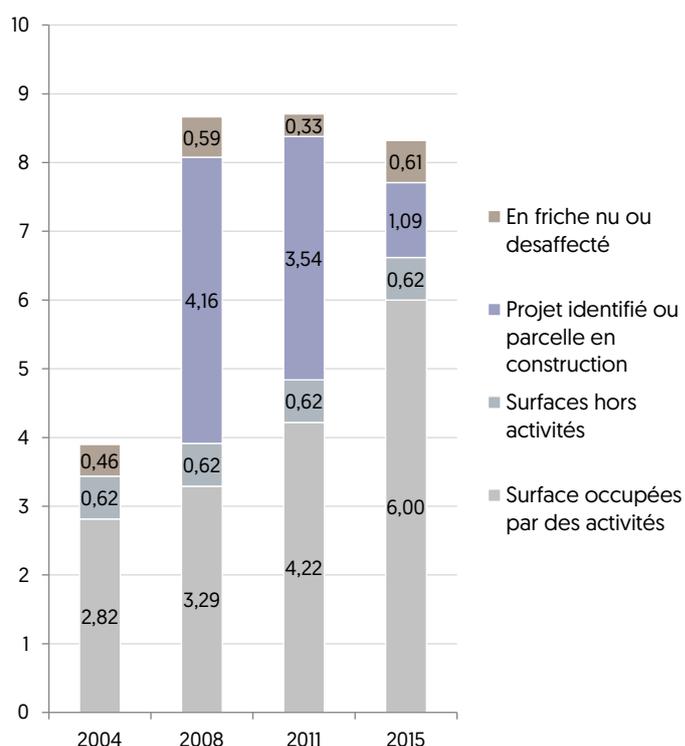


Figure 16 : Evolution et répartition en hectares des surfaces répertoriées dans les zones d'activités économiques entre 2004 et 2015 (hors zone commerciale et zone de fait)





ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES COMMUNE DE SAINTE SUZANNE / CINOR

En 2015, l'observatoire a recensé la zone commerciale Grand Est ainsi que la zone de fait de Quartier Français, permettant ainsi une vision plus globale des zones d'activités sur la commune. Les surfaces hors activités (comprenant les parkings et les habitations) sont importantes sur la zone commerciale (3,64 hectares), dû principalement au parking. Tandis que sur la zone de fait, elles correspondent principalement à la présence d'une habitation sur la zone. Toutefois, la part de la surface occupée par des activités est plus importante sur la zone de fait.

Sur la période 2004-2015 et concernant les zones d'activités économiques (Quartier Français et Commune Bègue), la filière «Bâtiments-Travaux Publics» a connu une forte augmentation des surfaces dédiées, passant de 0,22 hectare en 2004 à 1,71 hectare en 2015. Cette évolution est notamment due au développement de la ZAC Commune Bègue, principalement occupée par des activités du BTP. De même, les filières «Autres», «Automobile» et «Production» ont connu une croissance significative entre 2004 et 2015.

On note également l'apparition en 2011 de la filière «Eau, énergie, déchet», principalement sur la ZAC Commune Bègue avec l'installation d'une déchetterie au sein de la zone d'activités.

Seule la filière «Logistique, transport et commerce de gros» a vu sa surface dédiée diminuer au fil des années, passant ainsi de 0,51 hectare en 2004 à 0,09 hectare en 2015.

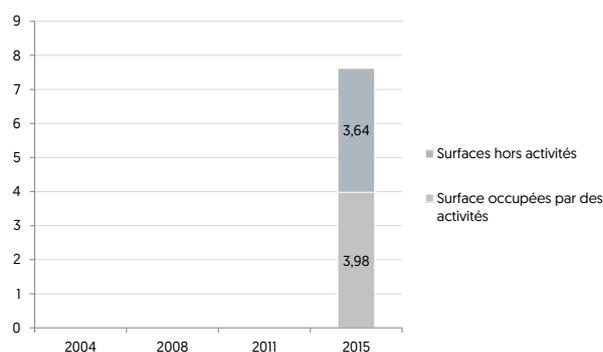


Figure 17 : Evolution et répartition en hectares des surfaces répertoriées dans la zone commerciale Carrefour Grand Est

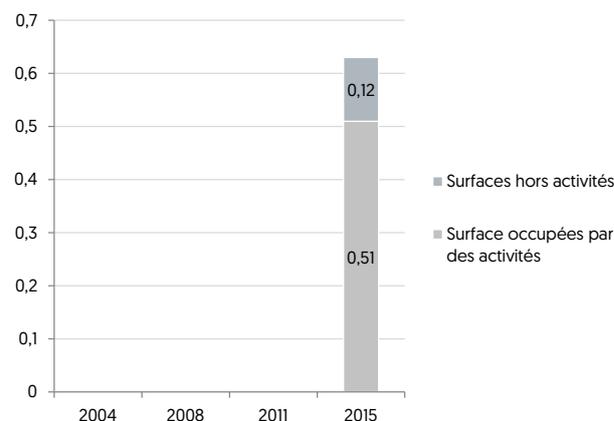


Figure 18 : Evolution et répartition en hectares des surfaces répertoriées dans la zone de fait de Quartier Français

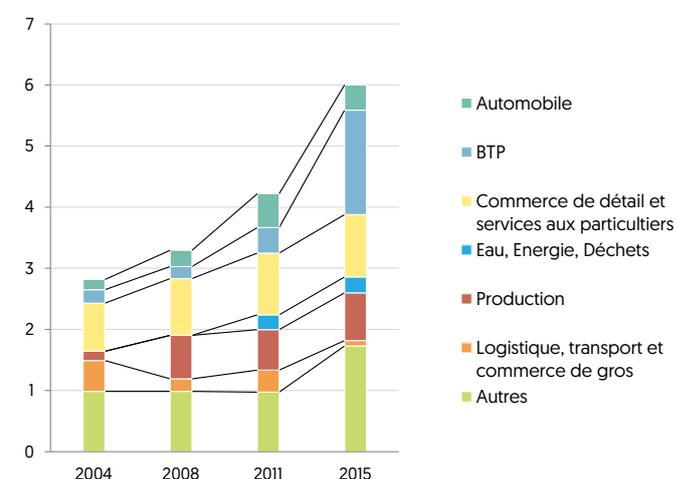


Figure 19 : Evolution de la surface occupée en hectares par chaque filière d'activités dans les zones d'activités économiques entre 2004 et 2015 (hors zone commerciale et zone de fait)



Au vu de l'évolution méthodologique qu'a connu l'Observatoire du Foncier Economique, le recensement de 2015 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 2015. L'atlas propose ainsi dans les analyses générales une vision globale comprenant les zones commerciales et les zones touristiques ainsi qu'une vision restreinte en tenant compte uniquement des zones d'activités économiques de production.

L'analyse s'est ensuite intéressée au poids de chaque filière dans l'ensemble des zones d'activités de Sainte-Suzanne en 2015. Cette analyse a été réalisée une première fois sans tenir compte de la zone commerciale et de la zone de fait, puis en intégrant celles-ci.

Lorsqu'on s'intéresse au premier graphique, ne tenant pas compte de la zone commerciale et de la zone de fait [cf. figure n°20], c'est la filière «BTP» qui représente la filière dominante dans les zones d'activités de la commune de Sainte-Suzanne, avec 28% des surfaces occupées. Cette forte proportion du BTP est tirée vers le haut principalement par la ZAC Commune Bègue au sein de laquelle la filière occupe près de la moitié de la surface. Vient ensuite la filière «Commerce de détail et services aux particuliers» avec 17% des surfaces occupées. Dans ce cas, cela est principalement dû à la ZA Quartier Français qui abrite un supermarché et plusieurs commerces spécialisés. Enfin, la production représente également une part significative des surfaces des zones d'activités [14%] qui se répartit entre les différentes zones.

Si on intègre cette fois la zone commerciale et la zone de fait à l'analyse [cf. figure n°21], on constate une dominance flagrante de la filière «Commerce de détail et services aux particuliers» qui occupe alors 47% de la surface des zones d'activités. La filière «BTP» est ainsi reléguée à la seconde place [16%], suivie des filières «Production» et «Automobile» [8%].

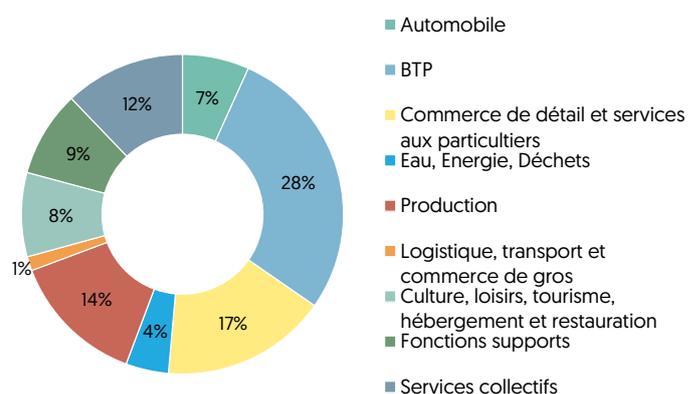


Figure 20 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans les zones d'activités de Sainte-Suzanne en 2015 (hors zone commerciale et zone de fait)

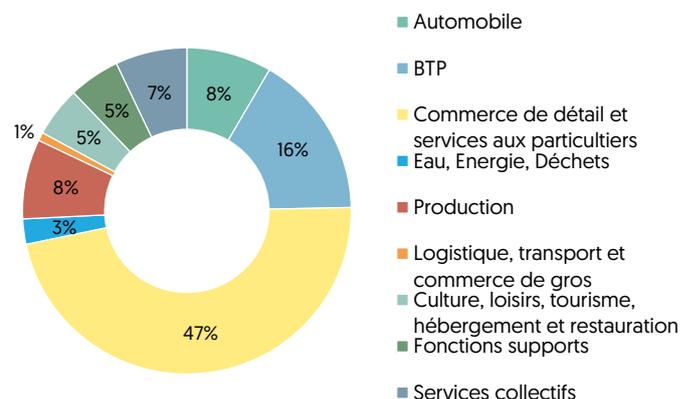


Figure 21 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans les zones d'activités de Sainte-Suzanne en 2015 (dont zone commerciale et zone de fait)

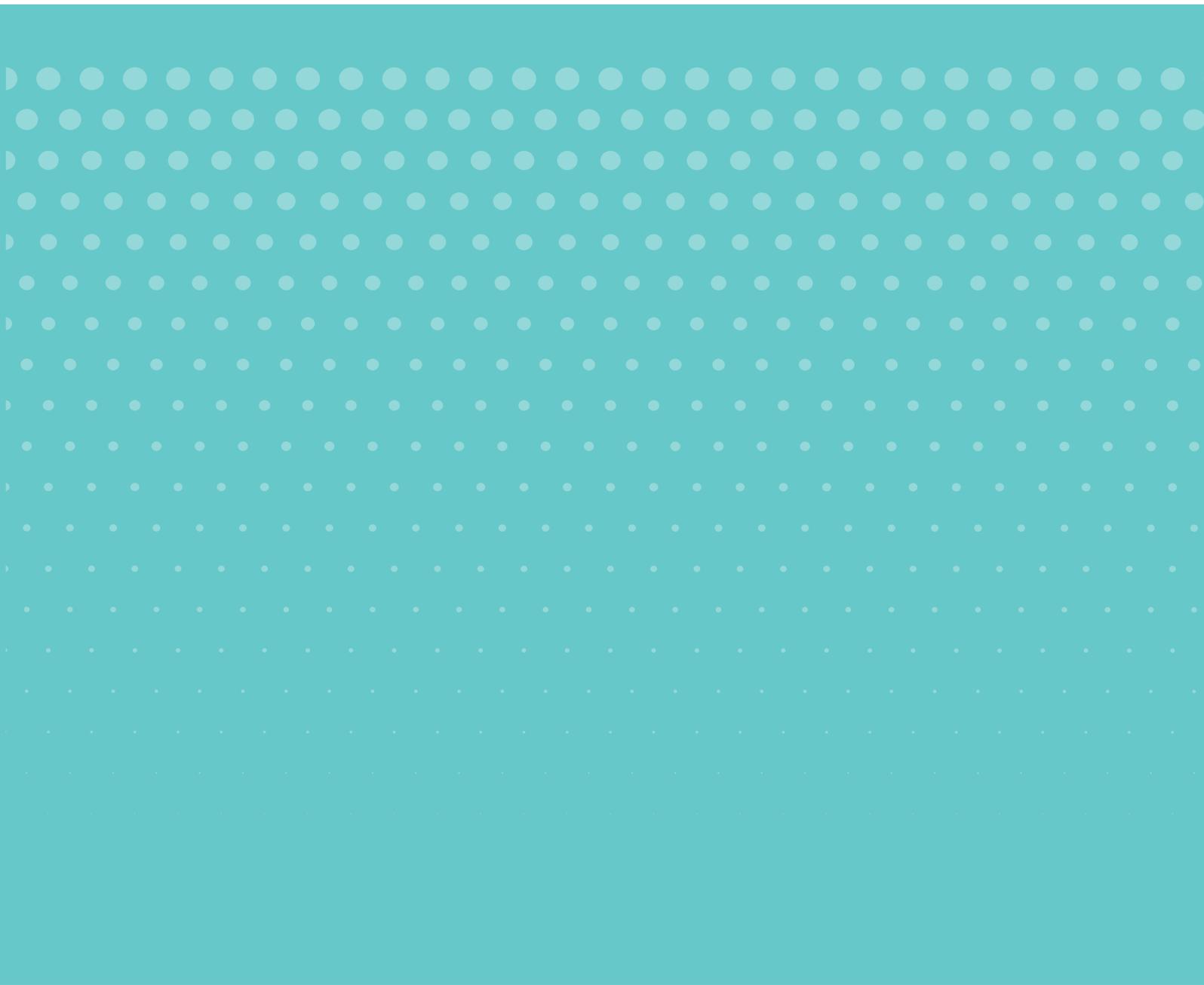




Sainte-Suzanne

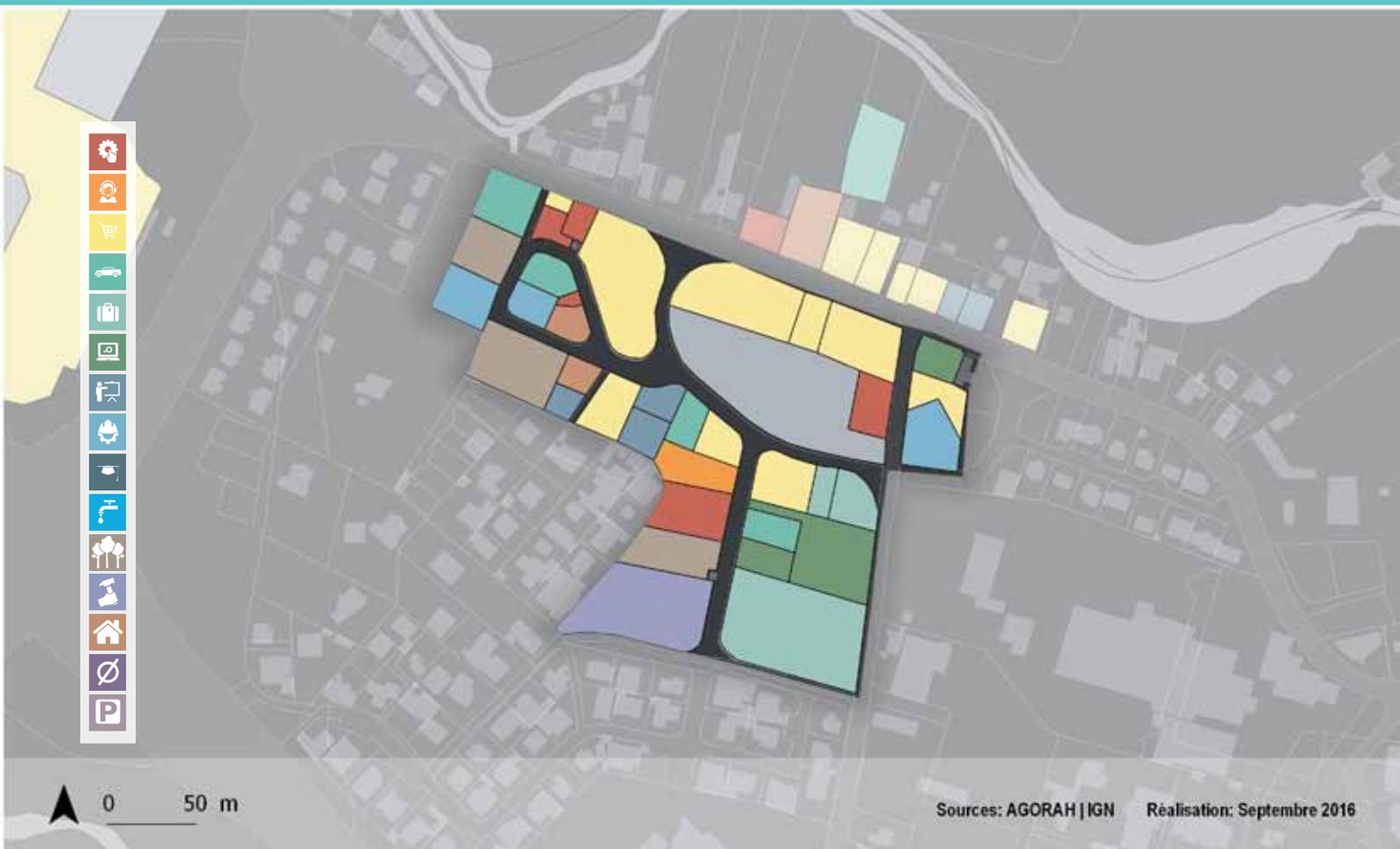
FICHES PAR ZONE D'ACTIVITES

ZA Quartier Français	33
ZAC Commune Bègue	35
Zone Commerciale Grand Est	37
Zone de fait Quartier Français	39
Projet ZAC Commune Bègue 2	41
Projet ZAE Quartier de la Marine	42
Zone à potentiel Touristique du Bocage	43



ZA QUARTIER FRANCAIS

Quartier Français est localisé entre la 2x2 voies [RN2] et la Grande Rivière Saint-Jean qui représente la frontière naturelle avec la commune de Saint-André. Le quartier abrite l'ancienne usine sucrière où sont aujourd'hui installées les activités du groupe Quartier Français. Ce secteur d'urbanisation ancienne représente ainsi le principal lieu d'accueil des activités économiques sur la commune. En effet, beaucoup d'établissements sont présents dans cette zone qui regroupe 40 % des activités de Sainte-Suzanne.



ZA QUARTIER FRANCAIS

Gestionnaire: NC

Date de création: 1990

Surface globale de la zone d'activités : 4.96 ha

Surface dédiée aux activités (hors espaces publics): 4.16 ha

Type de centralité urbaine du SAR : Ville-relais

Classement au PLU : UE zone uniquement dédiée aux activités économiques

Vocation au PLU : Activités économiques mixtes

Activités dominantes : Activités commerciales

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

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

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

Présence de restaurants, de commerces et services marchands

Niveau d'accès au numérique : Fibre optique

Statut d'occupation : Propriétaire

Taux d'occupation: 91%

Nombre d'entreprises : 33

Densité d'entreprises : 6,65 entreprises / ha

Surface concernée par une prescription du PPR : 4,96 ha

Surface concernée par une interdiction du PPR : 0 ha

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

Accessibilité : A proximité de la 2x2 voies [RN2] // 800 m – 4 min

Transport en commun : Point de passage de bus à l'intérieur de la zone d'activités
Accessible par l'ancienne route nationale N2002 et la route départementale D46



ANALYSE DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

En 2015, c'est la filière «Commerce et services aux particuliers» qui domine largement la ZA Quartier Français avec 36% des surfaces dédiées. Cela s'explique notamment par la présence d'un supermarché au sein de la zone. Le secteur «Culture, loisirs, tourisme, hébergement et restauration» est également bien représenté dans la ZA (18%) principalement grâce à l'existence d'un complexe de nuit (discothèque et restauration) qui occupe une surface relativement importante.

70% de la surface dédiée aux activités de la ZA Quartier Français est réellement occupée par des activités économiques et/ou commerciales. On observe également que 15 % de cette surface est occupée par des parkings et des habitations. Quelques parcelles en friche, nues ou occupées par un bâtiment désaffecté subsistent dans la zone et représentent 9% de la surface dédiée aux activités. Enfin, on note une parcelle avec un projet identifié en cours de réalisation.

Lorsqu'on s'intéresse à l'évolution du poids que représente chaque filière dans la ZA Quartier Français, on remarque une certaine stabilité entre 2004 et 2015.

Certaines parcelles en friche, nues ou occupées par un bâtiment désaffecté en 2004 et 2008 ont fait peu à peu l'objet de projets qui se sont concrétisés. Certains de ces projets ont été abandonnés, d'où une légère augmentation des parcelles en friche entre 2011 et 2015.

Le secteur «Logistique, transport et commerce de gros» a vu son poids diminuer au fil du temps au profit de la production et de l'automobile.

Les filières qui dominent la ZA Quartier Français restent toutefois les mêmes entre 2004 et 2015, à savoir, le «Commerce de détail et les services aux particuliers» et la filière «Autres».

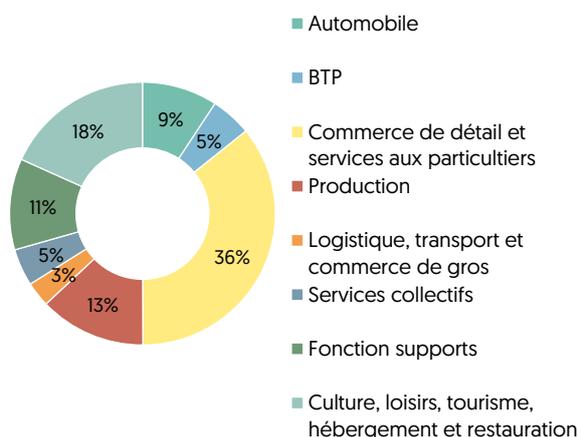


Figure 22 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans la zone d'activités en 2015

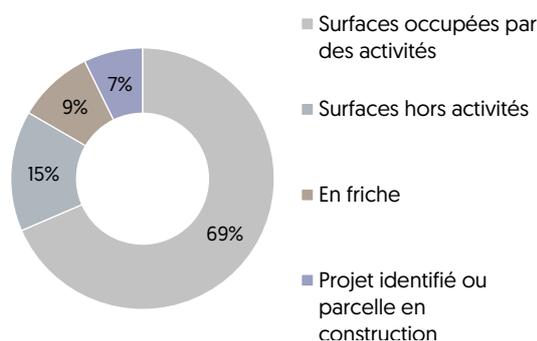


Figure 23 : Répartition du foncier dans la zone d'activités en 2015

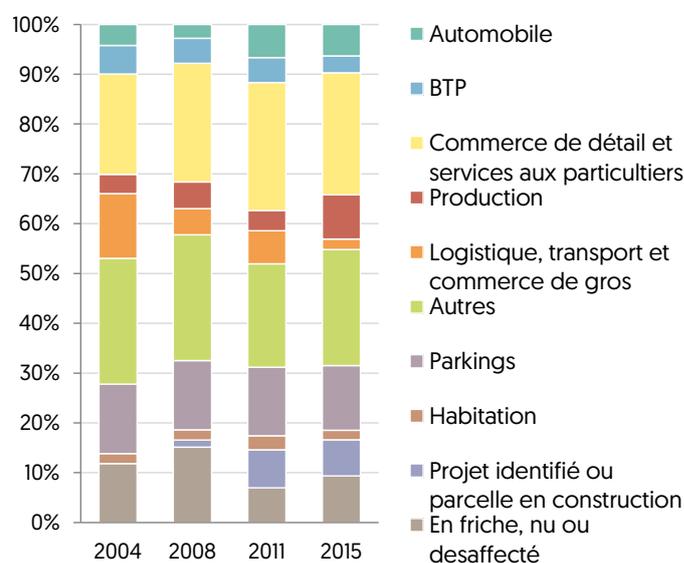


Figure 24 : Evolution de la part des surfaces occupées par chaque filière d'activités de 2004 à 2015

ZAC COMMUNE BEGUE

Le parc d'activités est situé en bordure de la 2x2 voies, le long du chemin Commune-Bègue, en extension du secteur urbanisé de Quartier-Français, à l'extrémité Est de la Commune de Sainte Suzanne. Les terrains sont accessibles depuis le chemin Commune-Bègue et le chemin Vacoas. Livré en 2008, le parc d'activités se développe peu à peu et une extension de la zone en amont de la 2x2 voies est actuellement en projet. Les activités des entreprises se rapportent à la production artisanale et la petite industrie, les services aux entreprises et les équipements de service public.



ZAC COMMUNE BEGUE

Gestionnaire : CINOR

Date de création : 2008

Surface globale de la zone d'activités :
4,79 ha

Surface dédiée aux activités (hors espaces publics) : 4,16 ha

Type de centralité urbaine du SAR : Ville-relais

Vocation au SCOT : Activités Artisanales

Classement au PLU : NAUE [zone uniquement dédiée aux activités économiques]

Vocation au PLU : Activités Artisanales

Activités dominantes : Bâtiments Travaux Publics

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

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

Equipements et services : Présence de services de restauration à proximité

Prix moyens des terrains sur la zone : 92€/m² à 130€/m²

Taux d'occupation : 95%

Statut d'occupation : Propriétaire

Nombre d'entreprises : 33

Densité d'entreprises : 6,89 entreprises / ha

Niveau d'accès au numérique : Fibre optique

Surface concernée par une prescription du PPR : 4,79 ha

Surface concernée par une interdiction du PPR : 0,00 ha

Projet d'extension : Projet ZAC Commune Bègue 2

Accessibilité : A proximité de la 2x2 voies [RN2] // 2 km – 8 min
Transport en commun

Accessible par le Chemin Commune Bègue et le Chemin Vacoas



ANALYSE DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

La ZAC Commune Bègue est dominée par les activités relatives au BTP, qui occupent pratiquement la moitié de la surface de la zone d'activités [49%]. Avec l'installation prochaine des services techniques de la commune, la filière «Services collectifs» [compris dans la catégorie «Autres»] occupent 17% de la surface de la ZAC. Les entreprises du secteur de la production sont également bien présentes et s'accaparent 13% de la surface.

Zone d'activités relativement récente [2008], la ZAC Commune Bègue ne compte pas de surfaces occupées par des parkings ou des habitations. Ainsi la surface hors espaces publics est occupée dans une grande majorité [76%] par des activités économiques. 19% de la surface correspond à des parcelles ayant un projet en cours de réalisation. Enfin, une parcelle est encore sans projet et représente 5% de la zone d'activités.

Depuis sa livraison en 2008, la ZAC Commune Bègue se développe peu à peu, au fur et à mesure que les parcelles en construction ou en projet se concrétisent. La filière «BTP» a connu une forte croissance entre 2011 et 2015, de même pour la filière «Services collectifs» via l'installation des services techniques de la commune. Les surfaces en friche ont augmenté légèrement depuis 2008, dû à l'abandon d'un projet sur une parcelle de taille significative.

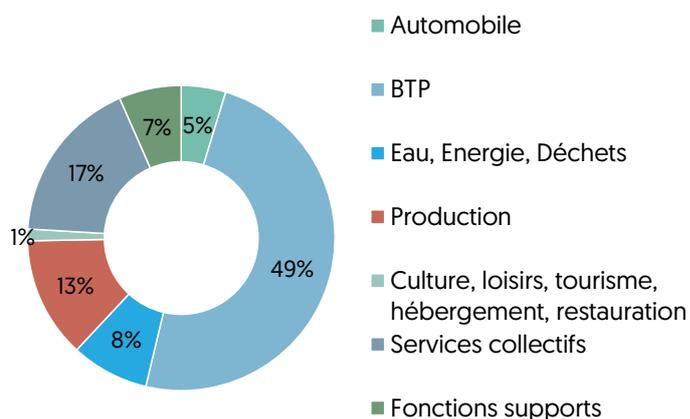


Figure 25 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans la zone d'activités en 2015

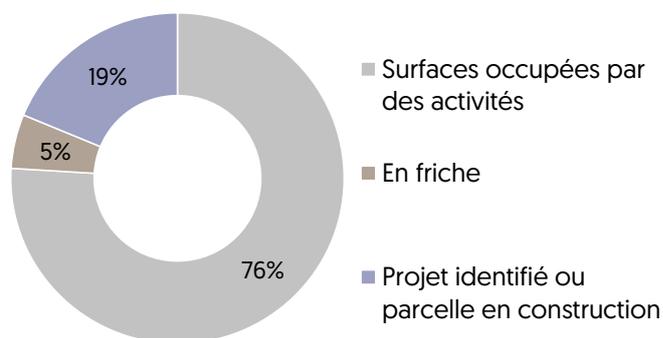


Figure 26 : Répartition du foncier dans la zone d'activités en 2015

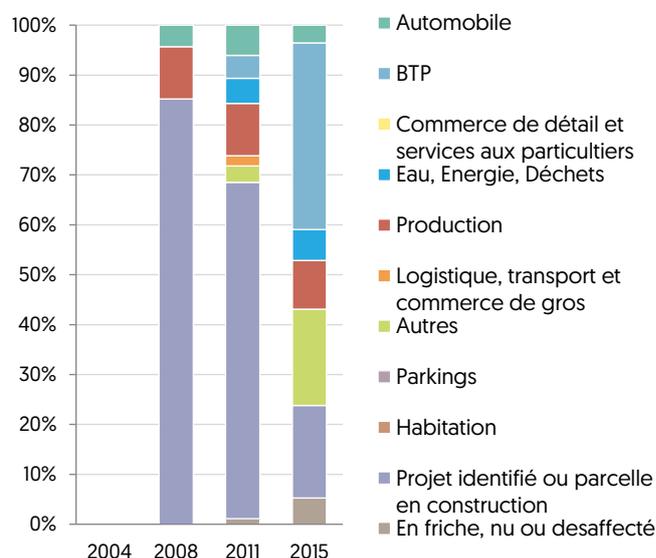


Figure 27 : Evolution de la part des surfaces occupées par chaque filière d'activités de 2004 à 2015

ZONE COMMERCIALE GRAND EST

Le centre commercial est situé dans Quartier Français, un peu plus à l'ouest de la ZA Quartier Français. La zone commerciale est localisée en bordure de la 2x2 voies et bénéficie d'un accès rapide et facilité depuis celle-ci. La création du centre commercial en 2003 a permis de renforcer l'attractivité de la commune et la zone commerciale est devenue aujourd'hui une entité économique à part entière de Sainte-Suzanne.



ZONE COMMERCIALE GRAND EST

Gestionnaire : Privé
Date de création : 2003
Surface globale de la zone d'activités : 11,54 ha
Surface dédiée aux activités (hors espaces publics) : 7,6 ha

Type de centralité urbaine du SAR : Ville-relais

Classement au PLU : NAUE (zone uniquement dédiée aux activités économiques), ND (espaces naturels à protéger)

Vocation au PLU : Activités Commerciales

Activités dominantes : Activités commerciales

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

Présence de service aux entreprises : Présence de services de restauration

Taux d'occupation : 100%

Nombre d'entreprises : 38

Densité d'entreprises : 3,29 entreprises / ha

Niveau d'accès au numérique : Fibre optique

Surface concernée par une prescription du PPR : 9,24 ha

Surface concernée par une interdiction du PPR : 2,3 ha

Projet d'extension : Extension du centre commercial en cours (517m² de galerie marchande (janvier 2016).

Construction de 6 000 m² de surfaces commerciales supplémentaires (janvier 2016).

Accessibilité : Transport en commun

Accessible par la route nationale N2 et l'ancienne route nationale N2002



ANALYSE DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

La zone commerciale est dominée par le secteur «Commerce de détail et services aux particuliers» (92%). En effet, celle-ci se compose principalement d'un hypermarché et de sa galerie commerciale. On note toutefois l'implantation d'une entreprise de réparation automobile sur la zone.

Ainsi, la surface hors espaces publics de la zone commerciale est occupée majoritairement par des activités commerciales (52%). Tandis que 48% de cette surface est occupée par une aire de stationnement de taille importante.

2015 marquant la première année de recensement de la zone commerciale de Sainte-Suzanne, 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.

En effet, une partie de l'aire de stationnement la zone commerciale devrait accueillir en 2016 une extension du centre commercial ainsi que l'installation d'un magasin de bricolage.

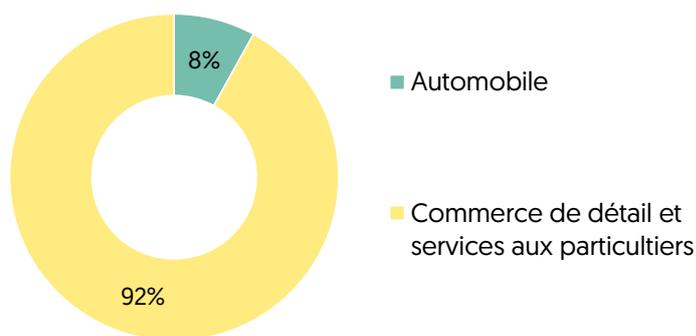


Figure 28 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans la zone d'activités en 2015

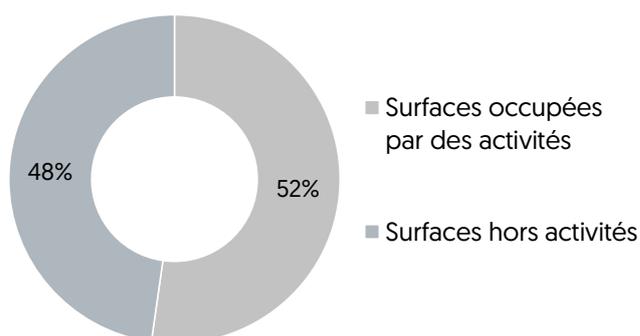


Figure 29 : Répartition du foncier dédié aux activités dans la zone d'activités en 2015

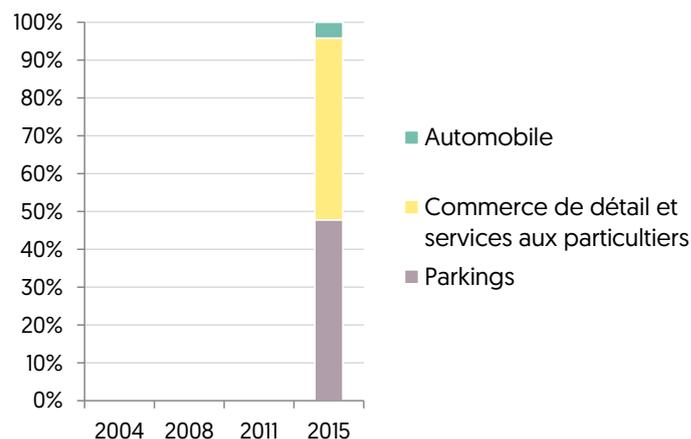


Figure 30 : Evolution de la part des surfaces occupées par chaque filière d'activités de 2004 à 2015

ZONE DE FAIT QUARTIER FRANÇAIS

Directement en aval de la zone d'activités Quartier Français, on retrouve un regroupement d'entreprises dominé par les activités commerciales. Bien que situé hors du périmètre de la ZA, cette zone a été recensée en tant que zone d'activités de fait et représente une extension de la ZA Quartier Français. Les entreprises se localisent ainsi sur le côté sud de l'avenue Mahatma Gandhi, axe majeure qui traverse le quartier.



Sources: AGORAH | IGN Réalisation: Septembre 2016

ZONE DE FAIT QUARTIER FRANÇAIS

Surface globale de la zone d'activités : 0,7 ha

Surface dédiée aux activités (hors espaces publics) : 0,63 ha

Type de centralité urbaine du SAR : Ville-relais

Classement au PLU : UC [zone couvrant les quartiers de faible densité à vocation d'habitat résidentiel]

Vocation au PLU : Habitat résidentiel

Activités dominantes : Activités commerciales

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

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

Taux d'occupation : 100%

Nombre d'entreprises : 9

Densité d'entreprises : 12,86 entreprises/ha

Niveau d'accès au numérique : Fibre optique

Surface concernée par une prescription du PPR : 0,5 ha

Surface concernée par une interdiction du PPR : 0,19 ha

Projet d'extension : Pas de projet d'extension

Accessibilité : A proximité de la 2x2 voies [RN2] // 800 m – 4 min
Transport en commun

Accessible par l'ancienne route nationale N2002 et la route départementale D46



ANALYSE DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

Cette zone de fait se compose majoritairement de divers petits commerces, qui composent 49% de la zone. On note également la présence de deux établissements de formation ainsi qu'une parcelle relativement grande, dédiée à l'automobile. On retrouve finalement une composition proche de la ZA Quartier Français, avec une dominance du commerce.

81% de la surface de la zone dédiée aux activités est réellement occupée par des activités économiques et/ou commerciales. Les 19% restants correspondent principalement à la parcelle occupée par une habitation se localisant entre deux entreprises.

L'année 2015 marque la première année de recensement de la zone de fait de Quartier Français. Elle servira ainsi d'année de référence afin de suivre l'évolution de la zone pour les prochaines années.

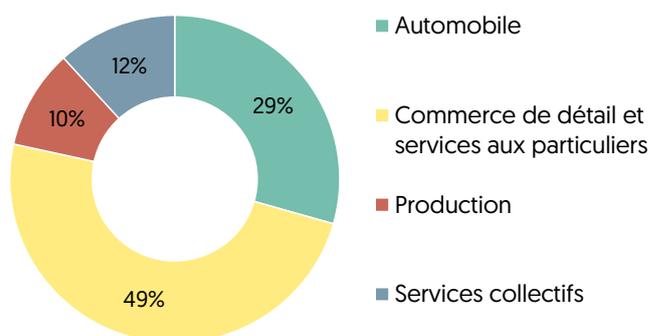


Figure 31 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans la zone d'activités en 2015

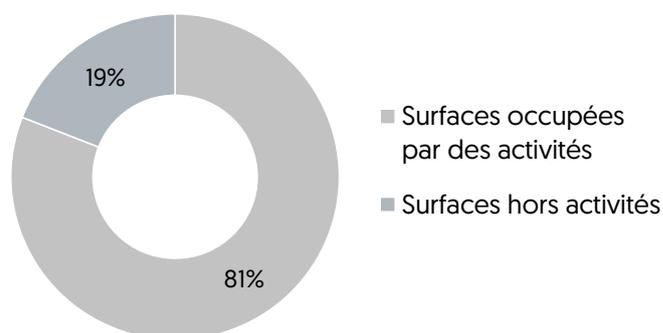


Figure 32 : Répartition du foncier dans la zone d'activités en 2015

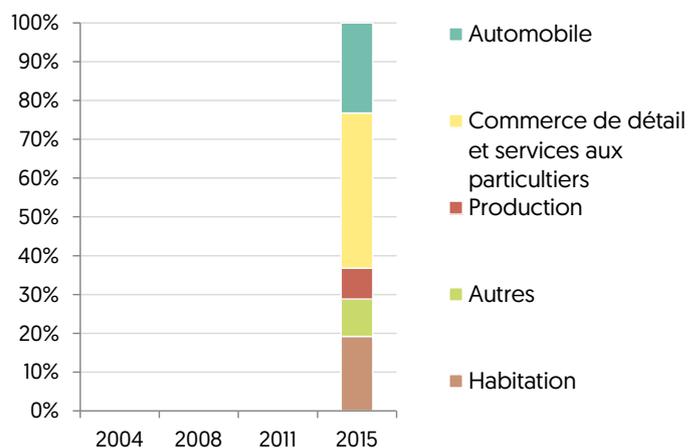
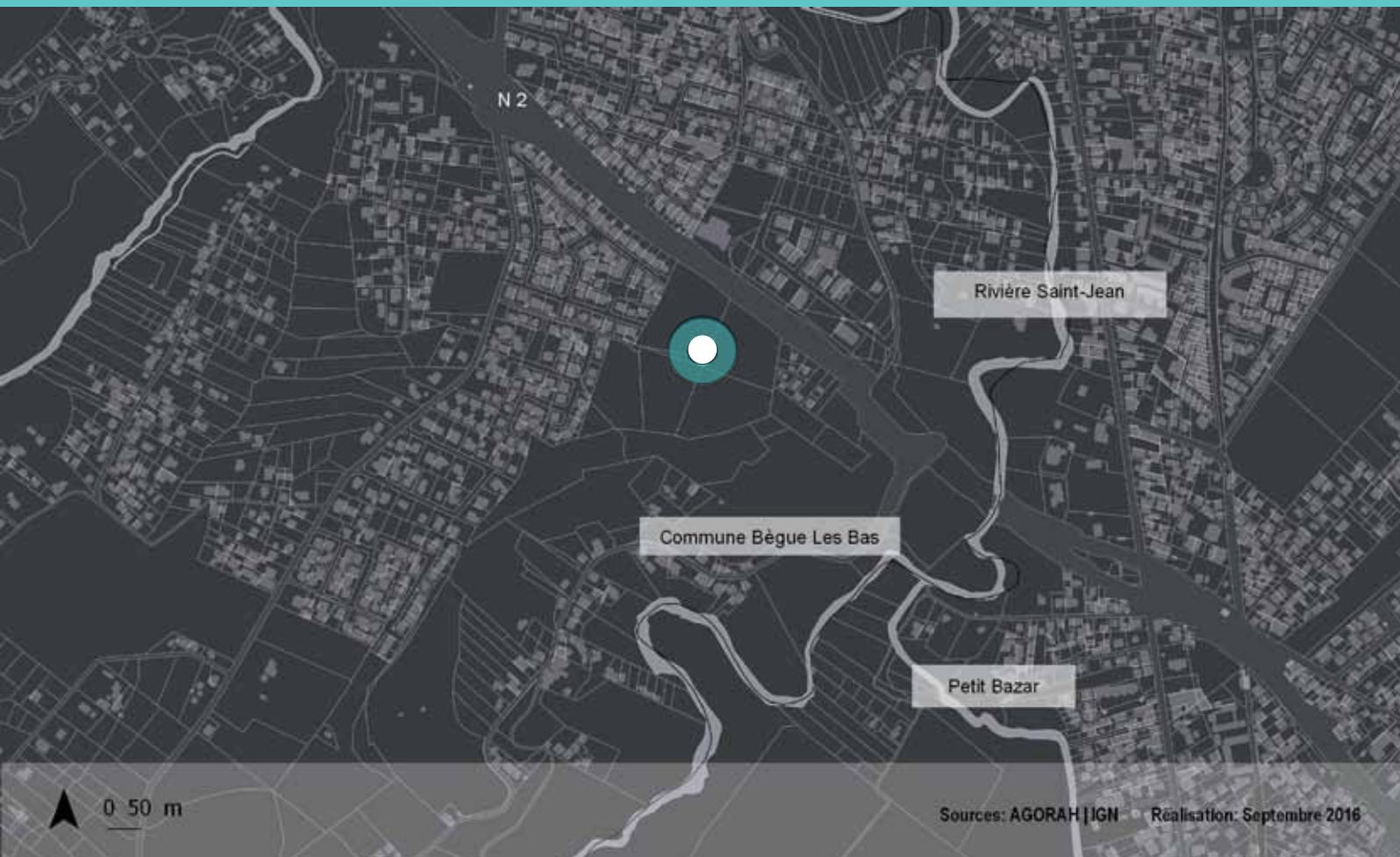


Figure 33 : Evolution de la part des surfaces occupées par chaque filière d'activités de 2004 à 2015



PROJET ZAC COMMUNE BEGUE 2



PROJET ZAC COMMUNE BEGUE 2

Date de création : Long terme

Type de centralité urbaine du SAR : Ville-relais

Vocation de l'espace au SAR de 2011 : Agricole

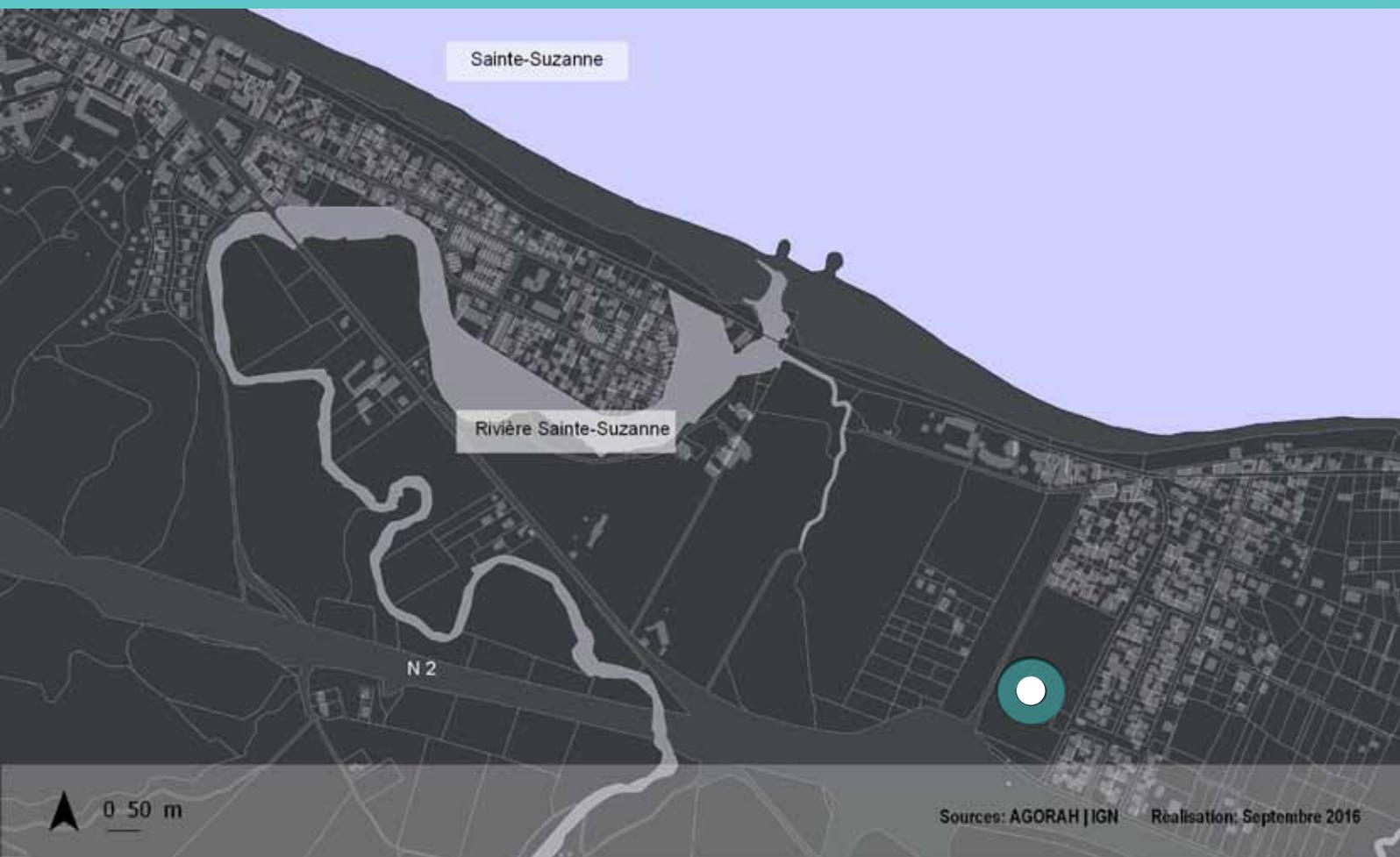
Classement au PLU : NC [zone couvrant les espaces naturels de richesse agricole]

Vocation au PLU : Agricole

Accessibilité : A proximité de la 2x2 voies [RN2]



PROJET ZAE QUARTIER DE LA MARINE



PROJET ZAE QUARTIER DE LA MARINE

Date de création : Court/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 : Nai [zone destinée à accueillir un aménagement lié à l'activité touristique du Bocage] / NAUFe [zone permettant l'implantation d'équipements publics et d'activités économiques et commerciales de proximité]

Vocation au PLU : Activités touristiques / Activités économiques et commerciales de proximité

Accessibilité : Ancienne route nationale N2002

ZONE A POTENTIEL TOURISTIQUE DU BOCAGE

Situé sur l'espace littoral de la commune de Sainte-Suzanne, le Bocage correspond à une zone naturelle identifiée au SAR comme Zone d'Activités Liées à la Mer [ZALM]. Cette identification a pour objectif d'impulser une valorisation des espaces naturels et une ouverture sur la mer afin de transformer le site en un haut lieu touristique de la région Est de l'île. Suivant la direction du document de planification, la zone du Bocage accueille depuis 2013 le stade en eaux vives, offrant ainsi un rayonnement national voire international à la commune. On recense également quelques snack-bars qui s'installent sur la zone ponctuellement, notamment le week-end, un restaurant et les services techniques de la commune qui devraient être déplacés prochainement sur la zone d'activités de Commune Bègue. L'aménagement de la zone devrait réellement débuter dans les prochaines années.



ZONE A POTENTIEL TOURISTIQUE DU BOCAGE

Vocation de l'espace au SAR de 2011 : Espace urbanisé à densifier / Espace d'urbanisation prioritaire / Continuité écologique / Espace naturel de protection forte

Classement au PLU : NAI [destiné à accueillir un aménagement lié à l'activité touristique du Bocage] / NDt [espaces à vocation touristique et de loisirs] / ND [espaces naturels à protéger] / NAUTi [couvre l'espace touristique du Bocage]

Vocation au PLU : Activités de loisirs et tourisme / Naturelle

Accessibilité : Ancienne Route Nationale N2002

COMMUNE DE SAINTE-MARIE





DONNEES GENERALES

COMMUNE DE SAINTE-MARIE / CINOR



Sainte-Marie

Sainte-Marie représente 16% de la population de la CINOR. L'Ouest de la commune participe à la structuration du pôle Saint-Denis / Sainte-Marie Ouest du SAR, articulant les activités de la technopole et celles autour du site aéroportuaire.

Le développement économique de la commune devrait se poursuivre dans les prochaines années à travers de nombreux projets de création de zones d'activités, et notamment l'implantation du PAVR Nord sur la partie Ouest de la commune.



8 720 hectares

128 hectares dédiés aux zones économiques



2 005 établissements économiques
14% des emplois de la CINOR

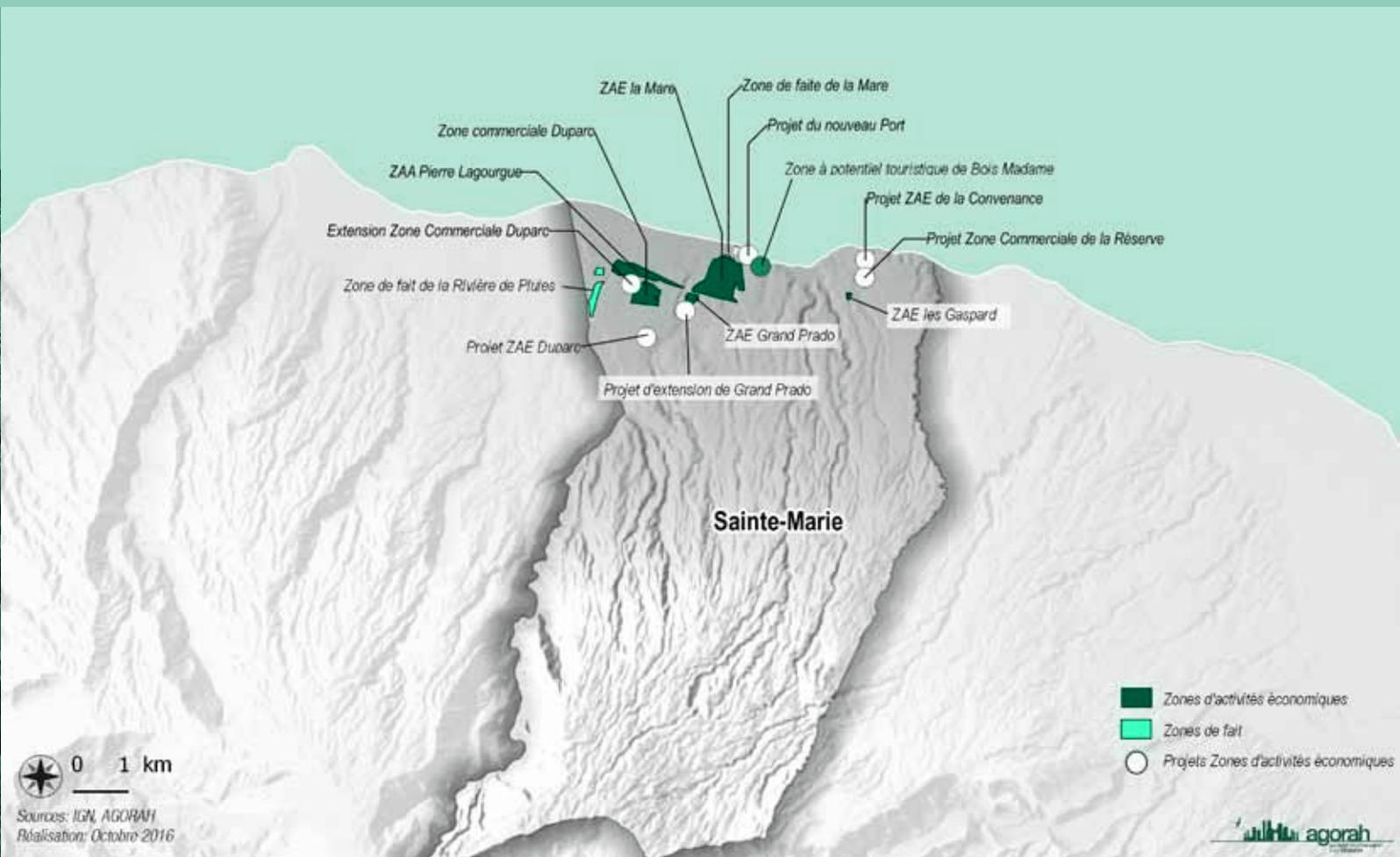


32 605 habitants

16,5% de la population de la CINOR
+1,1% de croissance démographique



ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES SUR LA COMMUNE DE SAINTE-MARIE / CINOR





DONNEES GENERALES COMMUNE DE SAINTE-MARIE / CINOR

Les zones d'activités de la commune de Sainte-Marie représentent une surface globale de 128,02 hectares. Si on s'intéresse uniquement aux surfaces dédiées aux activités, c'est-à-dire, hors espaces verts et voies internes, la surface totale chute à 105,43 hectares. Ainsi ce sont 22,59 hectares soit 17,65% des surfaces de l'ensemble des zones d'activités de la commune qui sont occupés par les espaces publics. La zone la plus importante en termes de surface est la zone d'activités économiques de La Mare avec plus de 62 hectares.

Le territoire de Sainte-Marie compte ainsi plusieurs zones économiques stratégiques à l'échelle intercommunale et régionale avec notamment la présence de la ZAA Pierre Lagourgue.

De nombreux projets sont aujourd'hui identifiés sur le territoire de la commune, dont l'implantation à terme du Pôle d'Activités à Vocation Régionale [PAVR] de la microrégion Nord, permettant ainsi de renforcer le poids économique de Sainte-Marie qui accueille d'ailleurs l'aéroport principal de l'île.

4 zones de production pour une surface de 93,2 hectares
1 zone commerciale pour une surface de 22,4 hectares
2 zones de fait pour une surface de 12,4 hectares
1 zone à potentiel touristique

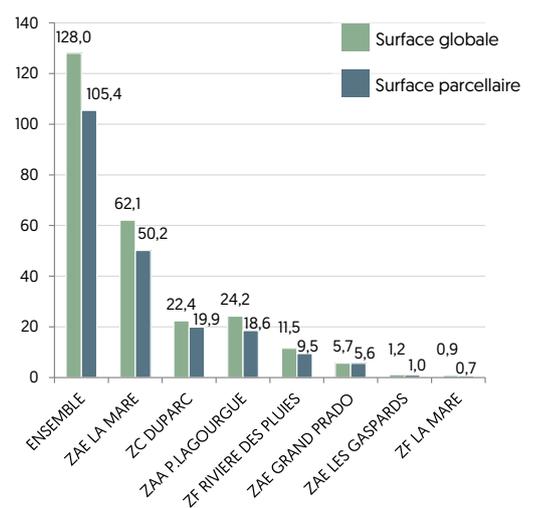


Figure 34 : surface en hectares des zones d'activités existantes sur la commune de Sainte-Marie

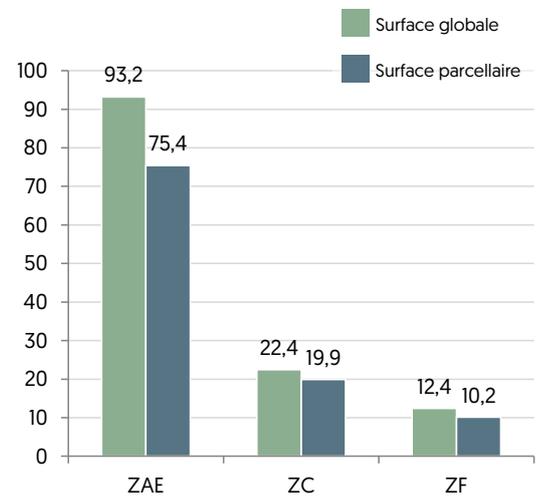


Figure 35 : répartition de la surface en hectares dédiée aux zones d'activités entre les zones d'activités, les zones commerciales et les zones de fait sur la commune de Sainte-Marie





ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES SUR LA COMMUNE DE SAINTE-MARIE / CINOR

Lorsqu'on s'intéresse uniquement aux surfaces dédiées aux activités dans les zones d'activités économiques (La Mare, Pierre Lagourgue, Grand Prado et Gaspards), on s'aperçoit qu'en 2004, 28,3 hectares étaient réellement occupés par des activités économiques, 4,65 hectares étaient occupés par du parking et/ou de l'habitation (surfaces hors activités), tandis que 5,2 hectares correspondaient à des parcelles en cours de construction ou faisant l'objet d'un projet déjà identifié. Enfin, 17,6 hectares étaient classés en friche, nus ou occupés par un bâtiment désaffecté.

A partir de 2008, on note une augmentation de la surface occupée par des activités économiques (de 28,3 ha à 33,8 ha) grâce à une diminution de la part des parcelles en friche, nues ou occupées par un bâtiment désaffecté et aux différents projets qui se sont réalisés sur certaines parcelles. L'année 2011 affiche une répartition des surfaces relativement similaire à celle de 2008.

Ces dernières années, les zones d'activités économiques ont vu leur périmètre évoluer et de nombreux projets sont à l'étude, augmentant le nombre de parcelles en cours de construction ou avec un projet identifié [13,01 hectares], notamment au sein de la ZAA Pierre Lagourgue. Toutefois, il est à noter que 3,3 hectares des surfaces en projet sont destinés à accueillir un parking-relais, ce qui viendra donc augmenter la surface hors activités.

Ainsi, en 2015, on note une surface occupée par des activités économiques qui s'élève à 42,62 hectares et une surface classée hors activités plus importante [9,35 ha] dû principalement à une augmentation des parkings existants au sein des zones d'activités. On observe également 0,4 hectare qui correspond à des parcelles disponibles. Enfin on note une forte diminution des parcelles en friche qui totalisent aujourd'hui 9,96 hectares.

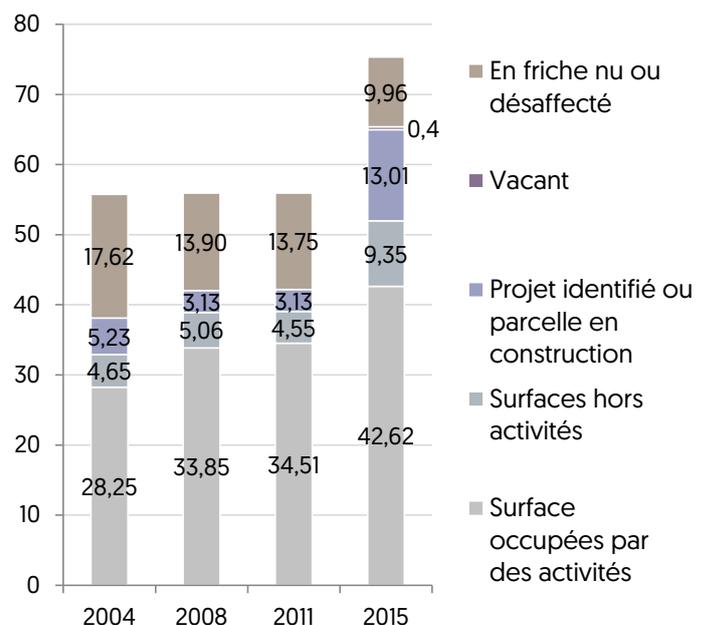


Figure 36 : Evolution et répartition en hectares des surfaces répertoriées dans les zones d'activités économiques entre 2004 et 2015 (hors zone commerciale et zones de fait)





DONNEES GENERALES

COMMUNE DE SAINTE-MARIE / CINOR

En 2015, l'observatoire a recensé la zone commerciale de Duparc ainsi que les zones de fait de la Rivières des Pluies et de La Mare, permettant ainsi une vision plus globale des zones d'activités sur la commune. Les surfaces hors activités [comprenant les parkings et les habitations] sont importantes sur la zone commerciale [9,8 hectares], dû principalement au parking. Cette zone fait l'objet de différents projets qui viendront augmenter son offre commerciale dans les prochaines années.

Au sein des zones de fait, la surface réellement occupée par des activités économiques est forte, bien qu'on note un peu plus d'un hectare occupé par des habitations et 0,5 hectare de parcelles en friche.

Sur la période 2004-2015 et concernant les zones d'activités économiques [La Mare, Pierre Lagourgue, Grand Prado et Gaspards], on remarque que la filière d'activités dominante est restée la même, à savoir la «Logistique, transport et commerce de gros». Sa surface dédiée reste d'ailleurs relativement stable au cours de cette période et représente une part importante des surfaces occupées par des activités économiques [10,23 hectares] au sein des ZAE. La filière «Production» reste également importante et stable durant cette période et occupe 8,18 ha des ZAE de Sainte-Marie. Par ailleurs, on note une forte augmentation entre 2004 et 2015 de la filière «Eau, énergie, déchet» [de 3,63 ha à 10,1 ha] grâce notamment à la présence de nombreuses entreprises de traitement des déchets au sein de la ZAE de La Mare et du Grand Prado.

De même, on note une augmentation de la surface occupée par les filières «Tertiaire qualifié» [de 0,64 ha à 1,94 ha], «Commerce de détail et services aux particuliers» [de 0,65 ha à 1,99 ha] et «Autres» [de 2,10 ha à 6,96 ha].

A contrario, les filières «Automobile» et «BTP» ont connu une baisse relativement importante en termes de surface dédiée, passant de 1,91 ha en 2008 à 0,72 ha en 2015 pour la première et de 5,21 ha en 2004 à 2,51 ha en 2015 pour la seconde.

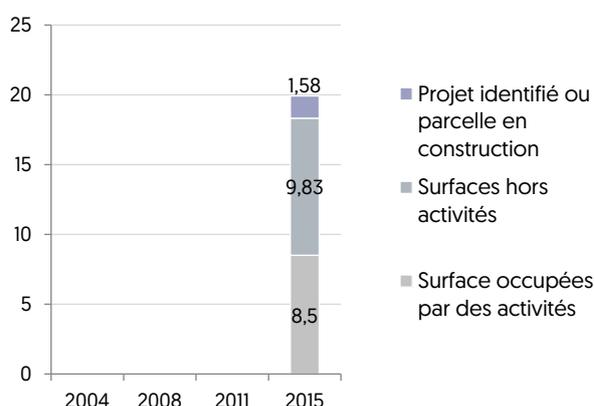


Figure 37 : Evolution et répartition en hectares des surfaces répertoriées dans la zone commerciale de Duparc

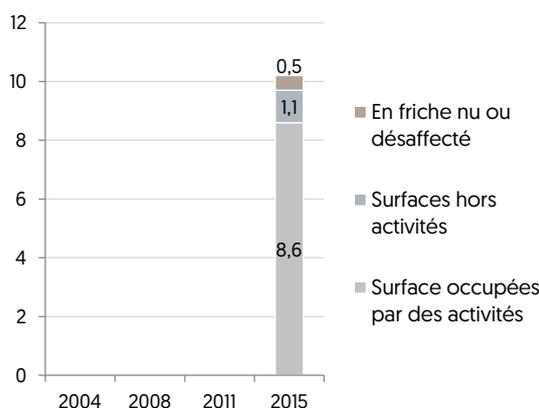


Figure 38 : Evolution et répartition en hectares des surfaces répertoriées dans les zones de fait

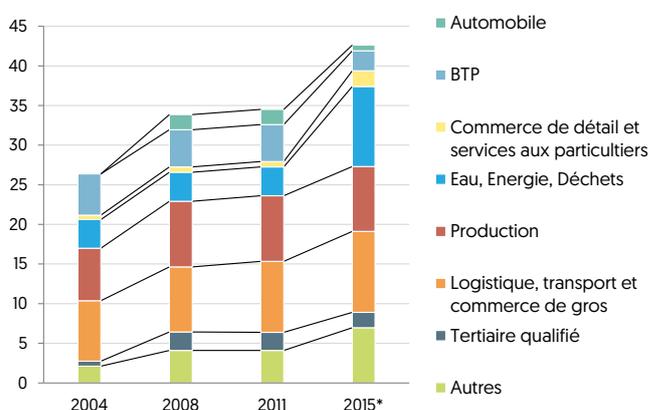


Figure 39 : Evolution de la surface occupée en hectares par chaque filière d'activités dans les zones d'activités économiques entre 2004 et 2015 (hors zone commerciale et zone de fait)

Au vu de l'évolution méthodologique qu'a connu l'Observatoire du Foncier Economique, le recensement de 2015 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 2015. L'atlas propose ainsi dans les analyses générales une vision globale comprenant les zones commerciales et les zones de fait ainsi qu'une vision restreinte en tenant compte uniquement des zones d'activités économiques de production, de transformation et de services aux entreprises.

L'analyse s'intéresse ensuite au poids de chaque filière dans l'ensemble des zones d'activités de Sainte-Marie en 2015. Cette analyse a été réalisée une première fois sans tenir compte de la zone commerciale et des zones de fait, puis en intégrant celles-ci.

Lorsqu'on s'intéresse au premier graphique, ne tenant pas compte de la zone commerciale et des zones de fait [cf. figure n°40 ci-dessus], ce sont les filières «Logistique, transport et commerce de gros» et «Eau, énergie, déchets» qui représentent les filières dominantes dans les zones d'activités de la commune de Sainte-Marie, avec pour chacune d'elles 24% de la surface occupée par des activités qui leur sont dédiées. Vient ensuite la filière «Production» avec 19% des surfaces qui lui sont dédiées. A elles trois, ces filières occupent ainsi près de 70% des surfaces dédiées aux activités des ZAE de Sainte-Marie.

Si on intègre cette fois la zone commerciale et les zones de fait à l'analyse [cf. figure n°41], on constate que c'est la filière «Production» qui occupe la plus grande part des surfaces au sein des zones d'activités avec un taux proche des 25%. Cela s'explique par la forte représentation de ce secteur d'activités au sein des zones de fait et notamment de la zone de fait de la Rivière des Pluies. Les filières «Logistique, transport et commerce de gros», «Eau, énergie, déchets» et «Commerce de détail et services aux particuliers» se partagent alors la seconde place [17%].

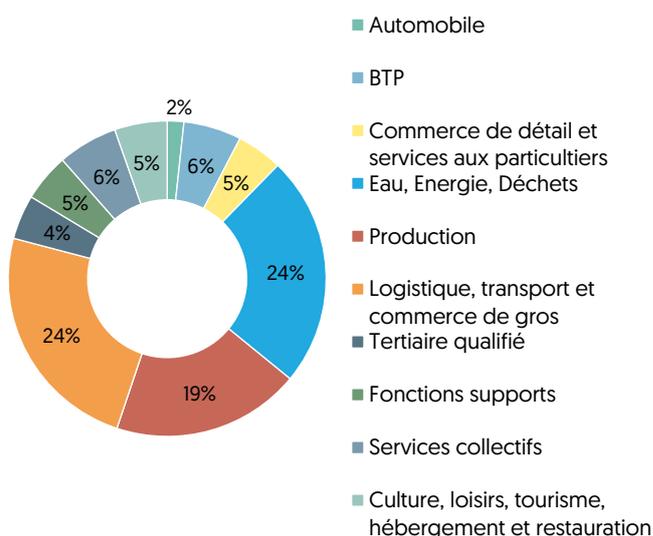


Figure 40 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans les zones d'activités de Sainte-Marie en 2015 (hors zone commerciale et zone de fait)

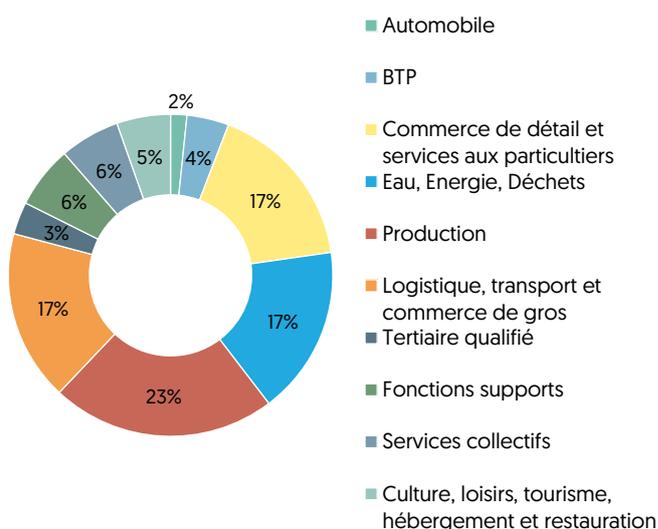


Figure 41 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans les zones d'activités de Sainte-Marie en 2015 (dont zone commerciale et zone de fait)



Sainte-Marie

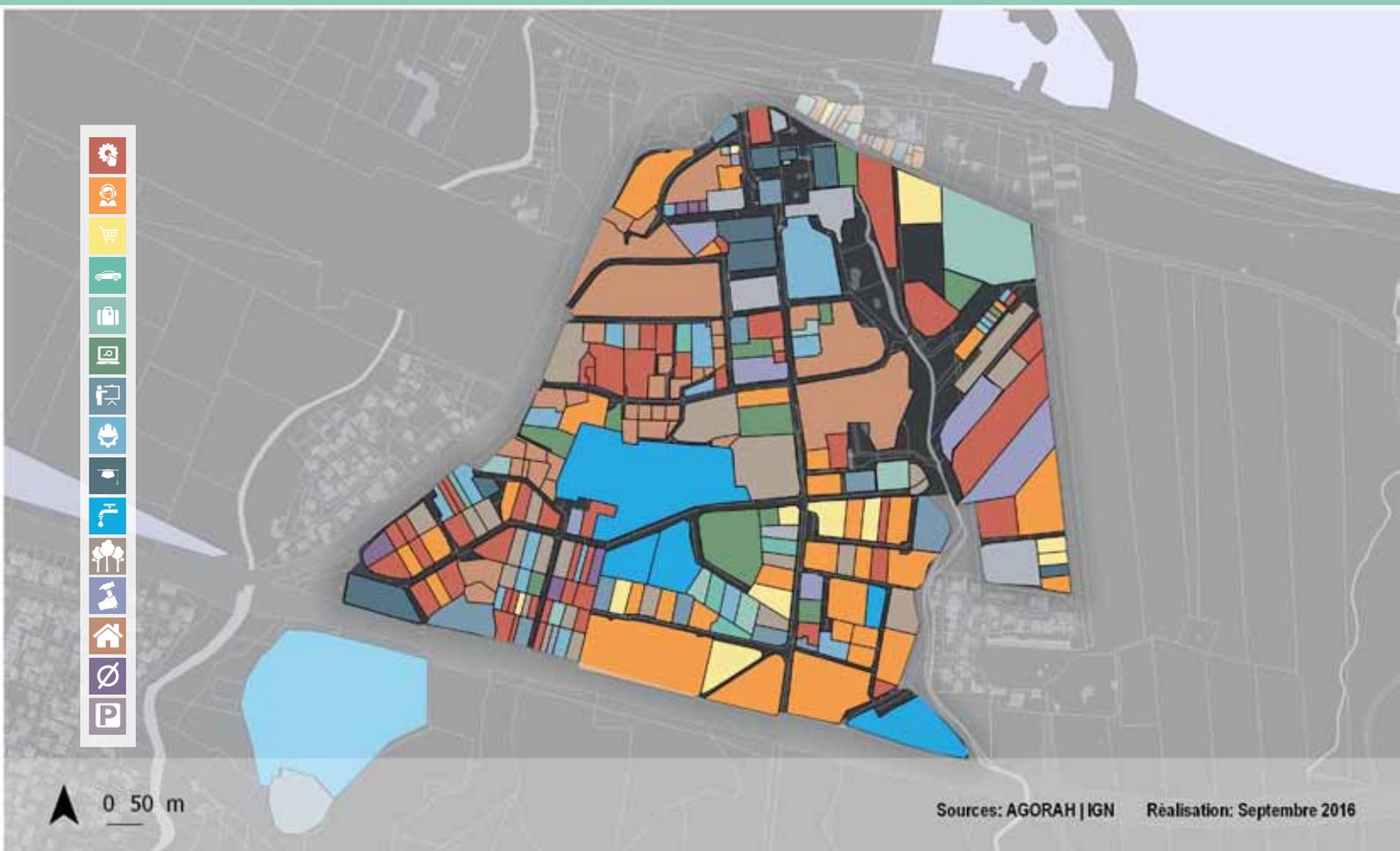
FICHES PAR ZONE D'ACTIVITES

ZAE la Mare	53
ZAA Pierre Lagourgue	55
ZAE du Grand Prado.....	57
ZAE les Gaspards	59
Zone Commerciale de Duparc	61
Zone de fait de la Mare.....	63
Zone de fait de la Rivière des Pluies	65
Projet ZAE Duparc.....	67
Projet Extention ZAE Grand Prado	68
Projet ZAE de la Convenance	69
Projet Extention Zone Commerciale de Duparc	70
Projet Zone Commerciale de la Réserve	71
Projet ZAE Quartier de la Marine	72
Zone à potentiel Touristique de Bois Madame	73



ZAE LA MARE

La zone d'activités économiques de La Mare se situe dans l'Ouest de la commune de Sainte-Marie, en aval de la RN2. Elle constitue la plus importante ZAE de la commune, en termes de superficie, et la plus ancienne. Son développement s'est réalisé par la création de groupements d'îlots successifs permettant ainsi de façonner la zone d'activités. La reconversion du site de l'ancienne usine sucrière de La Mare en un quartier d'affaires en 2007 a permis de confirmer la zone d'activités économiques de La Mare en tant qu'espace économique de premier ordre.



ZAE LA MARE

Gestionnaire : NC

Date de création : 1993

Surface globale de la zone d'activités : 62,13 ha

Surface dédiée aux activités (hors espaces publics) : 50,19 ha

Type de centralité urbaine du SAR : Pôle principal

Classement au PLU : UE [zone regroupant les sites à dominante d'activités économiques] / UD [zone regroupant des poches d'habitat peu dense] / UEm [zone correspondant au secteur de l'ancienne usine sucrière de la Mare]

Vocation au PLU : Activités économiques [UE et UEm] / Habitat [UD]

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

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

Présence de service aux entreprises : Présence de restaurants et d'une crèche

Taux d'occupation : 90,24%

Statut d'occupation : Propriétaire

Nombre d'entreprises : 212

Densité d'entreprises : 3,41 entreprises/ha

Niveau d'accès au numérique : Fibre optique

Surface concernée par une prescription du PPR : 0,04 ha

Surface concernée par une interdiction du PPR : 3,43 ha

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

Accessibilité : A proximité de la 2x2 voies [RN2]

Accessible par transport en commun



ANALYSE DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

Deux secteurs d'activités se distinguent sur la ZAE de La Mare, à savoir les filières «Logistique, transport et commerce de gros» [occupant 27% de la surface de la zone d'activités] et «Production» [21%]. On observe également une forte représentation de la filière «Eau, énergie, déchets» dû principalement à l'implantation de nombreuses entreprises spécialisées dans la collecte, le recyclage et l'élimination des déchets. Bien que ces trois secteurs d'activités occupent plus de la moitié de la surface, la ZAE de La Mare regroupe de nombreuses filières d'activités, mettant en avant une forte diversification.

Zone d'activités relativement ancienne, la surface dédiée aux activités [hors espaces publics] de la ZAE La Mare est majoritairement occupée par des activités économiques [67%]. On note toutefois une part non négligeable [près de 20%] de cette surface occupée par du parking et surtout de l'habitat qui reste fortement présent sur la zone. Une autre partie de cette surface est constituée d'espaces encore en friche, de locaux vacants et dans une moindre mesure de parcelles en cours de construction et/ou avec un projet identifié.

Lorsqu'on s'intéresse à l'évolution des filières d'activités présentes sur la ZAE de La Mare entre 2004 et 2015, on observe une diminution, en termes de surfaces, des filières «BTP» et «Automobile». De même, les parcelles en cours de construction ou faisant l'objet d'un projet identifié ont diminué au fil du temps, les différents projets s'étant concrétisés.

A contrario, les filières «Autres», «Tertiaire qualifié» [à travers notamment la réalisation du quartier d'affaires de La Mare] et «Commerce de détail et services aux particuliers» ont connu une augmentation de leur surface occupée au sein de la ZAE entre 2004 et 2015.

Les filières occupant les surfaces les plus importantes, à savoir la «Logistique, transport et commerce de gros» et la «Production», sont quant à elles restées relativement constantes au fil des années.

Enfin, les parcelles occupées par de l'habitat ou en friche représentent toujours une surface non négligeable de la zone d'activités.

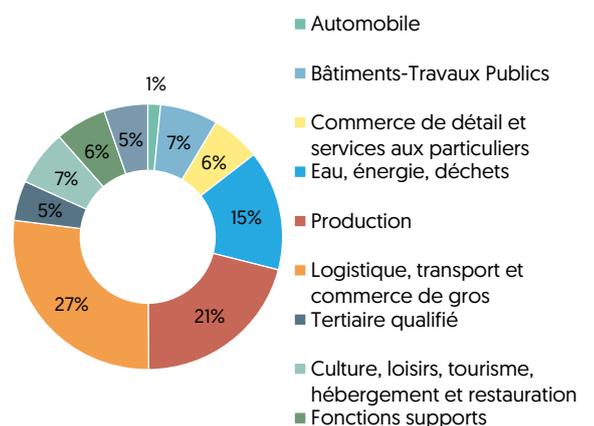


Figure 42 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans la zone d'activités en 2015

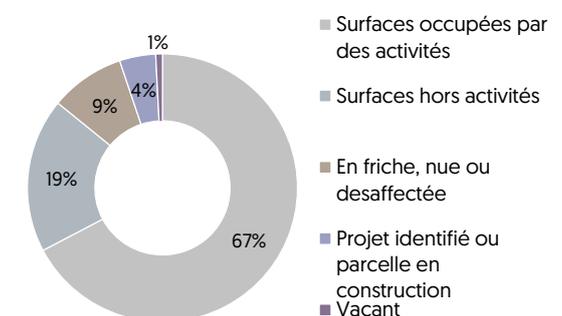


Figure 43 : Répartition du foncier dédié aux activités dans la zone d'activités en 2015

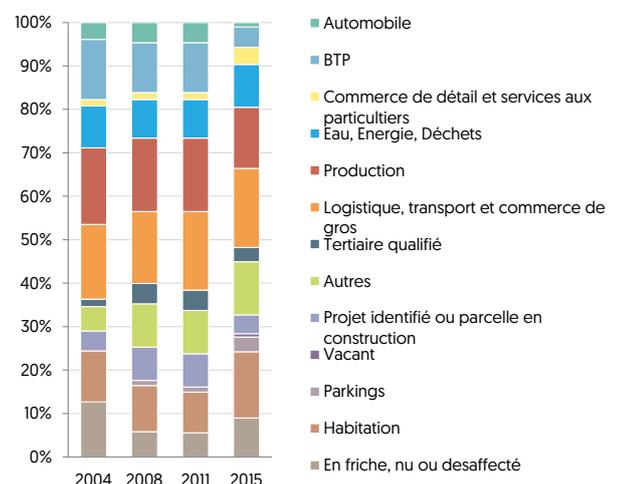


Figure 44 : Evolution de la part des surfaces occupées par chaque filière d'activités de 2004 à 2015

ZAA PIERRE LAGOURGUE

Située dans l'Ouest de la commune de Sainte-Marie, la zone d'activités aéroportuaires Pierre Lagourgue bénéficie d'une proximité immédiate avec l'aéroport Rolland Garros. De par cette localisation, la zone est destinée à accueillir principalement des entreprises dont les activités nécessitent un lien direct avec le site aéroportuaire. Relativement peu exploitée, la ZAA devrait se développer dans les prochaines années avec de nombreux projets à l'étude.



ZAA PIERRE LAGOURGUE

Gestionnaire : Conseil Régional
Date de création : 1999
Surface globale de la zone d'activités : 24,22 ha
Surface dédiée aux activités (hors espaces publics) : 18,57 ha

Type de centralité urbaine du SAR : Pôle principal

Classement au PLU : UEZa, UEZb, UEZc [zones correspondant à la zone d'activités aéroportuaires de Pierre Lagourgue]

Vocation au PLU : UEZa [bureaux, services et équipements communs, hôtel, restauration, activités de loisirs, parkings, commerces] / UEZb [activités à usage de production, de transformation, de services aux entreprises et d'équipements communs dans le cadre des importations et des exportations par voie aérienne] / UEZc [en lien direct avec le fret aérien, pour l'accueil des activités de logistique, de prestations de services et de commerces de gros]

Activités dominantes : Logistique, transport et commerce de gros

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

Présence de service aux entreprises : Peu de services à proximité

Taux d'occupation : 72,13%

Statut d'occupation : Location-bail

Nombre d'entreprises : 22

Densité d'entreprises : 0,91 entreprises/ha

Niveau d'accès au numérique : Fibre optique

Surface concernée par une prescription du PPR : 0 ha

Surface concernée par une interdiction du PPR : 0,003 ha

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

Accessibilité : A proximité de la 2x2 voies [RN2], Accessible via le giratoire de Duparc
 Accessible par transport en commun



ANALYSE DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

Zone d'activités particulièrement réglementée pour l'implantation des entreprises, on ne retrouve que quatre secteurs d'activités présents sur la ZAA Pierre Lagourgue. La filière «Production» occupe ainsi 45% de la surface de la zone d'activités, suivie par la filière «Logistique, transport et commerce de gros» [36%]. On note également la présence de la filière «Tertiaire qualifié» [13%] et «Bâtiments-Travaux Publics» [6%]. Cette répartition des surfaces en termes de secteurs d'activités atteste d'une volonté de spécialisation de la zone vers certaines filières développant un lien avec le site aéroportuaire à proximité directe.

En termes de surface dédiée aux activités économiques, la ZAA Pierre Lagourgue affiche une part relativement faible réellement occupée par des activités économiques [13%]. En effet, de par sa localisation stratégique par rapport au site aéroportuaire, des réflexions sont aujourd'hui en cours pour l'aménagement de la zone. Cela explique ainsi la forte proportion de surface faisant l'objet d'un projet [59%], ainsi que les nombreuses parcelles encore en friche et représentant 28% de la surface dédiée aux activités économiques. Il est à noter que l'ensemble des parcelles sont aujourd'hui aménagées.

Toutefois, sur les 11 ha faisant l'objet d'un projet, 3,3 ha, soit 18%, devraient accueillir un parking-relais et n'alimenteront donc pas la surface réellement occupée par une activité.

L'évolution de la ZAA Pierre Lagourgue entre 2004 et 2015 est relativement lente, avec une forte proportion de parcelles en friche entre 2004 et 2011 mais qui aujourd'hui font l'objet de projets identifiés pour la plupart d'entre elles. Les surfaces en friche restent encore importantes mais devraient se développer dans les années à venir.

Concernant les secteurs d'activités sur la ZAA, en 2004 la filière «Logistique, transport et commerce de gros» représentait déjà un secteur d'activités important. Les années suivantes l'implantation de la distillerie Chatel permet à la filière «Production» d'être représentée au sein de la zone. On remarque également la présence du secteur «Tertiaire qualifié» à partir de 2008.

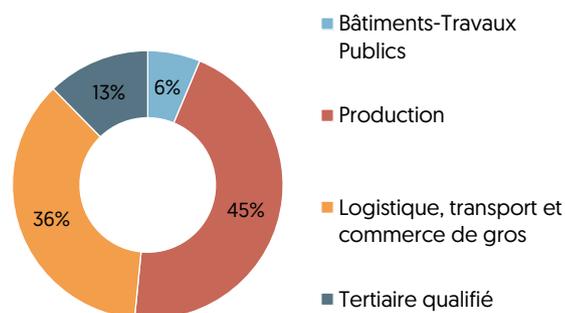


Figure 45 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans la zone d'activités en 2015

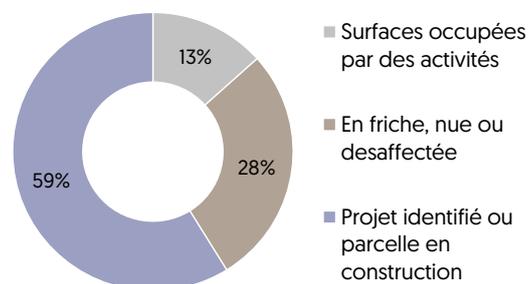


Figure 46 : Répartition du foncier dédié aux activités dans la zone d'activités en 2015

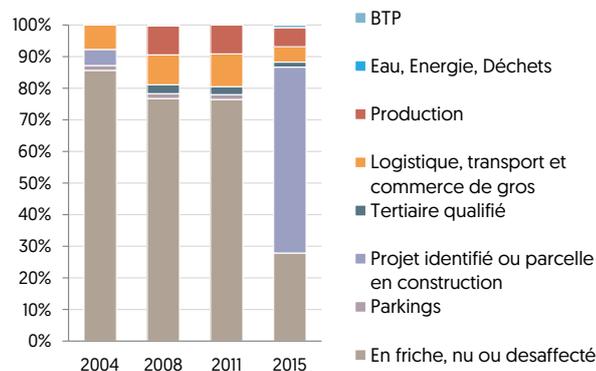


Figure 47 : Evolution de la part des surfaces occupées par chaque filière d'activités de 2004 à 2015

ZAE DU GRAND PRADO

Située en amont de la RN2, en face de la ZAE de La Mare, la zone d'activités économiques du Grand Prado est relativement récente et est occupée pour sa grande majorité par la station de traitement des eaux usées. Elle est toutefois destinée à s'agrandir dans les années qui viennent.



Sources: AGORAH | IGN Réalisation: Septembre 2016

ZAE DU GRAND PRADO

Gestionnaire : CINOR

Date de création : NC

Surface globale de la zone d'activités : 5,60 ha

Surface dédiée aux activités (hors espaces publics) : 5,60 ha

Type de centralité urbaine du SAR : Pôle principal

Classement au PLU : UEs, UE

Vocation au PLU : UEs, secteur correspondant à la station du Grand Prado ; UE, activités économiques diverses

Activités dominantes : Eau, énergie, déchets

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

Présence de service aux entreprises : Non

Taux d'occupation : 100%

Statut d'occupation : Propriétaire

Nombre d'entreprises : 2

Densité d'entreprises : 0,36 entreprises/ha

Niveau d'accès au numérique : Fibre optique

Surface concernée par une prescription du PPR : 0 ha

Surface concernée par une interdiction du PPR : 0 ha

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

Accessibilité : Accessible par la rue André Lardy

A proximité de la 2x2 voies [RN2]



ANALYSE DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

Zone d'activités relativement récente, celle-ci se concentre principalement autour de la station de traitement des eaux usées du Grand Prado. Ainsi, lorsqu'on s'intéresse à la part des surfaces occupées par chaque filière d'activités, on retrouve majoritairement le secteur «Eau, énergie, déchets» qui occupe près de 90% de la zone d'activités. On note toutefois la présence du secteur «Services collectifs» avec l'implantation de la SPA du Grand Prado en amont de la STEP, occupant ainsi 12% de la ZAE.

En termes de surface dédiée aux activités économiques, la zone d'activités du Grand Prado affiche une occupation totale de celle-ci. De plus, cette surface est occupée uniquement par des activités économiques. Ce fort taux d'occupation va ainsi dans le sens du projet d'extension de la zone d'activités qui devrait s'opérer dans les prochaines années afin de permettre le développement de la ZAE et d'offrir de nouveaux espaces d'accueil pour les entreprises.

L'année 2015 marque la première année de recensement de la zone d'activités du Grand Prado. Elle servira ainsi d'année de référence afin de suivre l'évolution de la zone dans les prochaines années.

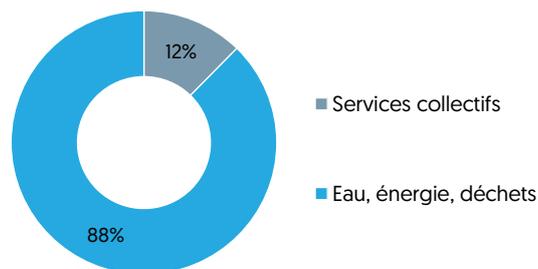


Figure 48 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans la zone d'activités en 2015

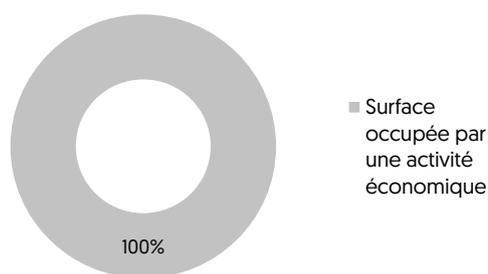


Figure 49 : Répartition du foncier dédié aux activités dans la zone d'activités en 2015

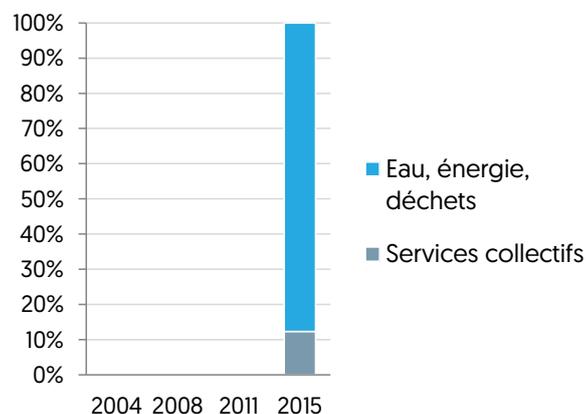


Figure 50 : Evolution de la part des surfaces occupées par chaque filière d'activités de 2004 à 2015

ZAE LES GASPARDS

Située dans le quartier Les Gaspards, duquel elle tient son nom, la zone d'activités correspond à une petite zone artisanale au sein de laquelle se sont développées plusieurs entreprises de secteurs d'activités diverses. La zone d'activités côtoie de nombreuses habitations et accueille d'ailleurs la maison de quartier des Gaspards ainsi qu'une déchetterie. De plus, la zone artisanale bénéficie d'une bonne accessibilité par l'une des voies principales qui traversent le centre-ville de Sainte-Marie.



ZAE LES GASPARDS

Gestionnaire : SEDRE

Date de création : NC

Surface globale de la zone d'activités : 1,18 ha

Surface dédiée aux activités (hors espaces publics) : 0,99 ha

Type de centralité urbaine du SAR : Ville-relais

Classement au PLU : UD, UB

Vocation au PLU : UD, espaces d'habitat individuel peu dense ; UB, espaces dominés par de l'habitat individuel voués à être densifier.

Activités dominantes : Automobile

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

Présence de service aux entreprises : Non

Taux d'occupation : 70,6%

Statut d'occupation : Propriétaire

Nombre d'entreprises : 4

Densité d'entreprises : 3,39 entreprises/ha

Niveau d'accès au numérique : Fibre optique

Surface concernée par une prescription du PPR : 0 ha

Surface concernée par une interdiction du PPR : 0,29 ha

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

Accessibilité : Accessible par la rue Sarda Gariga

A proximité de la 2x2 voies [RN2]



ANALYSE DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

La zone d'activités des Gaspards abrite relativement peu d'entreprises étant donné sa surface d'accueil. Toutefois, on note une certaine diversification des secteurs d'activités présents qui se partagent de manière plus ou moins égale la surface dédiée aux activités de la ZA. Ainsi on observe que l'automobile occupe 29% de la zone artisanale suivi par le secteur de l'eau, énergie, déchets avec 27% représenté principalement par la déchetterie présente sur la zone. On note également la présence du secteur du transport avec l'implantation d'une société de transport en bus ainsi que la présence de la maison de quartier des Gaspards.

Lorsqu'on s'intéresse à la surface dédiée aux activités de la ZA des Gaspards, c'est-à-dire hors espaces publics, on observe qu'un peu plus de 70% de cette surface sont réellement occupés par une activité économique. Il n'y a pas d'habitation ou de parking au sein de la ZA, toutefois une part assez significative, près de 30% de la surface dédiée, reste occupée par des parcelles nues où aucune construction n'est encore réalisée.

L'année 2015 marque la première année de recensement de la zone d'activités les Gaspards. Elle servira ainsi d'année de référence afin de suivre l'évolution de la zone dans les prochaines années.

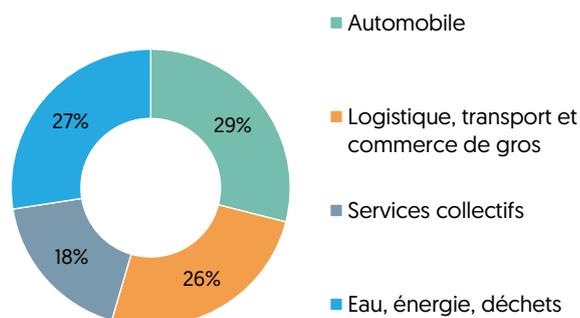


Figure 51 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans la zone d'activités en 2015

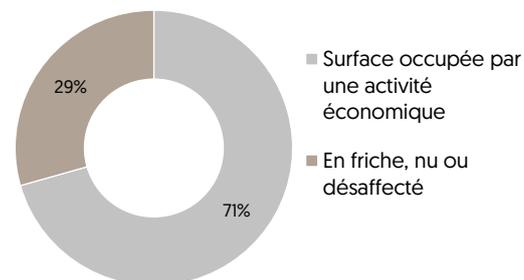


Figure 52 : Répartition du foncier dédié aux activités dans la zone d'activités en 2015

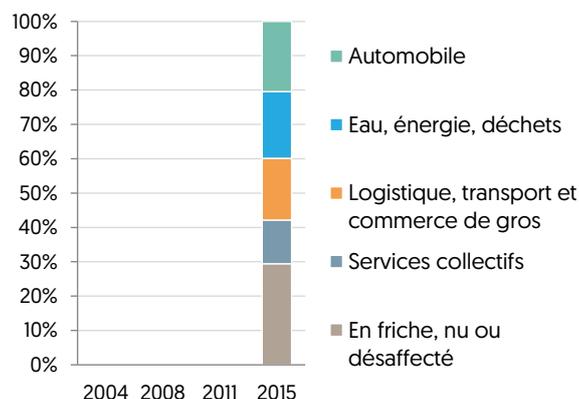


Figure 53 : Evolution de la part des surfaces occupées par chaque filière d'activités de 2004 à 2015

ZONE COMMERCIALE DE DUPARC

La zone commerciale de Duparc est localisée sur la partie Ouest de la commune de Sainte-Marie, en amont de la RN2, et fait ainsi face à la zone d'activités aéroportuaires Pierre Lagourgue. La zone commerciale dispose d'un accès direct à partir de la 2x2 voies et regroupe divers commerces et services aux particuliers, dont le plus grand centre commercial de l'île. Elle bénéficie aujourd'hui d'une fréquentation importante et devrait s'agrandir vers sa partie ouest dans les prochaines années.



ZONE COMMERCIALE DE DUPARC

Gestionnaire : Privé

Date de création : 2002

Surface globale de la zone d'activités : 22,23 ha

Surface dédiée aux activités (hors espaces publics) : 19,92 ha

Gestionnaire : Privé

Date de création : 2002

Surface globale de la zone d'activités : 22,23 ha

Surface dédiée aux activités (hors espaces publics) : 19,92 ha

Type de centralité urbaine du SAR : Pôle principal

Classement au PLU : UE [zone regroupant les sites à dominante d'activités économiques] / AUe [zone destinée à recevoir préférentiellement des activités économiques]

Vocation au PLU : Activités commerciales

Activités dominantes : Activités commerciales

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

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

Présence de service aux entreprises :

Présence de restaurants, de commerces et services marchands

Taux d'occupation : 100 %

Statut d'occupation : Propriétaire

Nombre d'entreprises : 83

Densité d'entreprises : 3,73 entreprises / ha

Niveau d'accès au numérique : Fibre optique

Surface concernée par une prescription du PPR : 0 ha

Surface concernée par une interdiction du PPR : 0 ha

Projet d'extension : oui [projet à moyen/long terme]

Accessibilité : Accès direct par la 2x2 voies [RN2] ou par le giratoire Duparc
Accessible par transport en commun



ANALYSE DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

En adéquation avec sa vocation, la zone commerciale de Duparc est majoritairement occupée par la filière «commerce de détail et services aux particuliers» [69%] grâce à la présence d'un centre commercial et de commerces spécialisés autour de ce dernier. La filière «fonctions supports» est également bien représentée [13%] grâce, principalement, à la présence d'un multiplexe cinématographique sur la zone. La présence de nombreux établissements de restauration permet également une représentation significative de la filière « culture, loisirs, tourisme, hébergement et restauration».

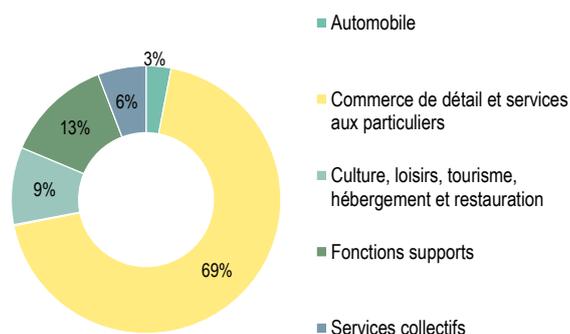


Figure 54 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans la zone d'activités en 2015

Si on s'intéresse uniquement aux surfaces dédiées aux activités [hors espaces publics], on observe une forte proportion des surfaces qui n'accueille pas réellement d'activités économiques [49%], cela s'explique principalement par la présence de nombreuses aires de stationnement au sein de la zone commerciale. On note toutefois que 43% des surfaces sont bien occupées par des activités économiques, tandis qu'une parcelle de la zone est actuellement en cours de construction et devrait accueillir, à terme, 4 entreprises du secteur commercial.

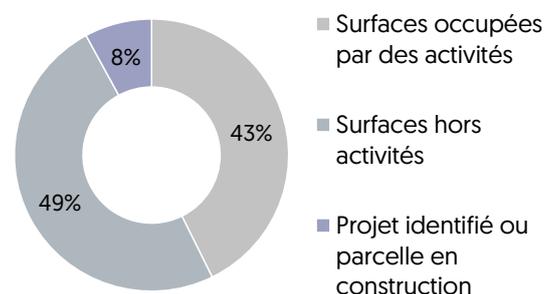


Figure 55 : Répartition du foncier dédié aux activités dans la zone d'activités en 2015

2015 marquant la première année de recensement de la zone commerciale de Duparc, 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 dans les prochaines années sur cette zone. En effet, la zone commerciale devrait s'agrandir, permettant ainsi l'accueil d'un plus grand nombre d'entreprises toujours orientées vers une activité commerciale.

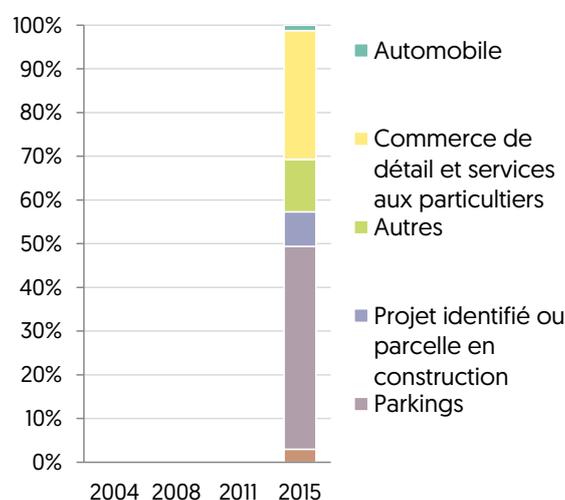


Figure 56 : Evolution de la part des surfaces occupées par chaque filière d'activités de 2004 à 2015

ZONE DE FAIT DE LA MARE

En contrebas de la ZAE de La Mare, on recense une concentration d'entreprises venant ainsi former une zone de fait le long de la rue du Double Dix. Profitant d'une proximité immédiate avec le quartier d'affaires de La Mare, la zone de fait regroupe plusieurs établissements de restauration rapide et se présente ainsi comme une extension de la ZAE de La Mare.



ZONE DE FAIT DE LA MARE

Surface globale de la zone

d'activités : 0,88 ha

Surface dédiée aux activités (hors espaces publics) : 0,69 ha

Type de centralité urbaine du SAR : Pôle principal

Classement au PLU : UE (zone destinée à accueillir des activités économiques) UD (zone regroupant des poches d'habitat peu dense)

Vocation au PLU : Habitat [UE], Activités économiques [UE]

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

Présence de service aux entreprises : Présence de restaurants

Taux d'occupation : 81%

Statut d'occupation : Propriétaire

Nombre d'entreprises : 5

Densité d'entreprises : 5,7 entreprises/ha

Niveau d'accès au numérique : Fibre optique

Surface concernée par une prescription du PPR : 0,35 ha

Surface concernée par une interdiction du PPR : 0,28 ha

Accessibilité : A proximité de la 2x2 voies [RN2] / Accessible par la rue du Double Dix
Accessible par transport en commun



ANALYSE DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

En termes de filières d'activités présentes sur la zone de fait et la surface qu'elles occupent, on retrouve la filière «Culture, loisirs, tourisme, hébergement et restauration» pour plus de 51% de la surface de la zone, représentée majoritairement par des établissements de restauration. Ces derniers profitent ainsi de la proximité avec la zone d'activités de La Mare et notamment du quartier d'affaires. Viennent ensuite les filières «Services collectifs» [31% des surfaces de la zone de fait] et «Commerce de détail et services aux particuliers» dans une moindre mesure [18%].

La zone de fait est ponctuée par la présence de plusieurs habitations venant réduire la part de la surface dédiée aux activités économiques réellement occupée par des entreprises. On note également un parking de taille relativement importante venant compléter la surface hors activités de la zone de fait et s'élevant ainsi à 46% de la surface totale dédiée. Les activités économiques occupent quant à elles 35% de cette surface, tandis que les 19% restant correspondent à des parcelles en friche.

L'année 2015 marque la première année de recensement de la zone de fait de La Mare. Elle servira ainsi d'année de référence afin de suivre l'évolution de la zone dans les prochaines années.

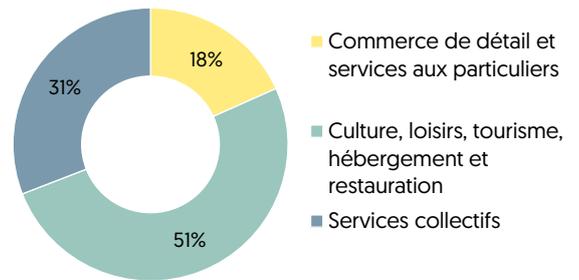


Figure 57 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans la zone d'activités en 2015

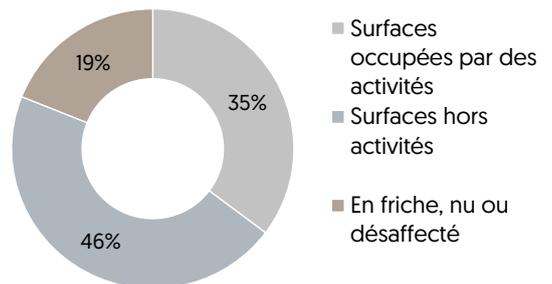


Figure 58 : Répartition du foncier dédié aux activités dans la zone d'activités en 2015

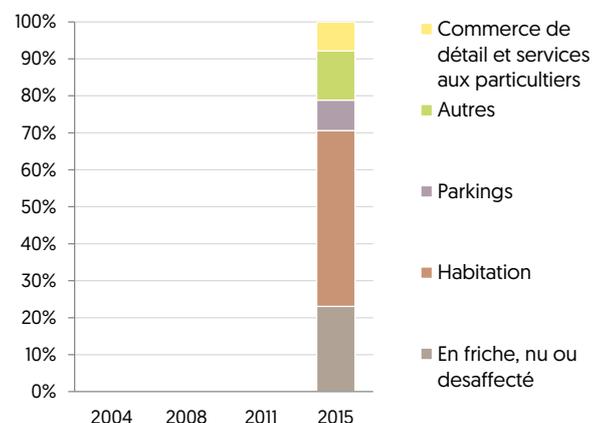


Figure 59 : Evolution de la part des surfaces occupées par chaque filière d'activités de 2004 à 2015

ZONE DE FAIT DE LA RIVIERE DES PLUIES

Située à la frontière Ouest de la commune de Sainte-Marie, la zone de fait se situe à proximité immédiate de la Rivière des Pluies et profite ainsi d'une localisation stratégique près de la ZAA Pierre Lagourgue, de la zone commerciale de Duparc ainsi que des zones d'activités situées à l'entrée Est de Saint-Denis (Technopole, ZAC du Triangle, ...). La zone de fait s'étend de part et d'autre de l'axe majeur que représente la RN2 et concentre un nombre d'entreprises relativement important.



ZONE DE FAIT DE LA RIVIERE DES PLUIES

Gestionnaire : NC
Année de création : NC
Surface globale de la zone d'activités : 11,51 ha
Surface dédiée aux activités (hors espaces publics) : 9,47 ha

Type de centralité urbaine du SAR : Pôle principal

Classement au PLU : UE (zone regroupant les sites à dominante d'activités économiques)

Vocation au PLU : Activités économiques et commerciales

Activités dominantes : Production

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

Présence de service aux entreprises : Non

Taux d'occupation : 96,2%

Statut d'occupation : Propriétaire

Nombre d'entreprises : 9

Densité d'entreprises : 0,78 entreprises /ha

Niveau d'accès au numérique : Fibre optique

Surface concernée par une prescription du PPR : 0 ha

Surface concernée par une interdiction du PPR : 2,01 ha

Accessibilité : Accessible via la route nationale N102
 Accessible par transport en commun



ANALYSE DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

La zone de fait de la Rivière des Pluies est particulièrement marquée par la forte présence de la filière d'activités «Production» en son sein. En effet celle-ci représente à elle seule plus de 60% de la surface totale de la zone de fait. Les 40% restant sont composés des secteurs d'activités «Commerce de détail et services aux particuliers» à hauteur de 26%, «Fonctions supports» [7%] et enfin «Services collectifs» [5%].

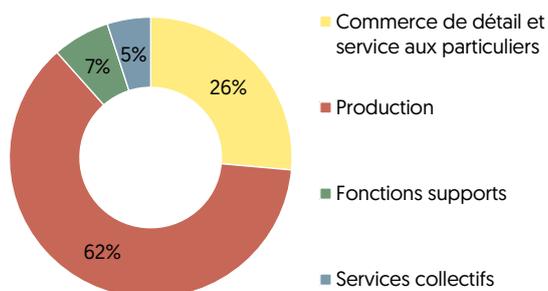


Figure 60 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans la zone d'activités en 2015

En termes de surface dédiée aux activités économiques (hors espaces publics), on remarque que près de 90% de celle-ci est réellement occupée par des activités. La surface hors activités, c'est-à-dire occupée par du parking ou de l'habitat, ne représente ainsi que 8% de la surface dédiée aux activités de la zone de fait. Enfin, une part relativement faible de cette surface est composée de parcelles en friche.

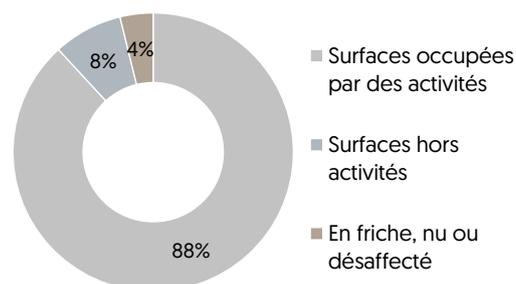


Figure 61 : Répartition du foncier dédié aux activités dans la zone d'activités en 2015

L'année 2015 marque la première année de recensement de la zone de fait. Elle servira ainsi d'année de référence afin de suivre l'évolution de la zone dans les prochaines années.

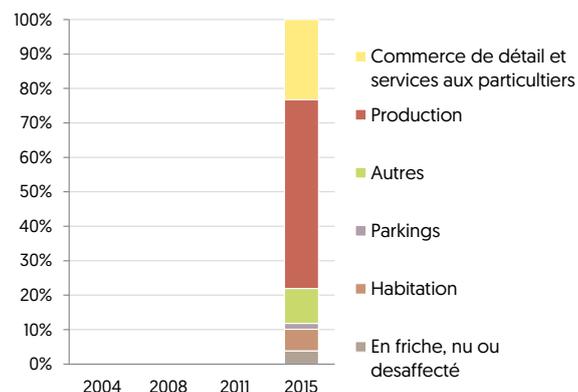
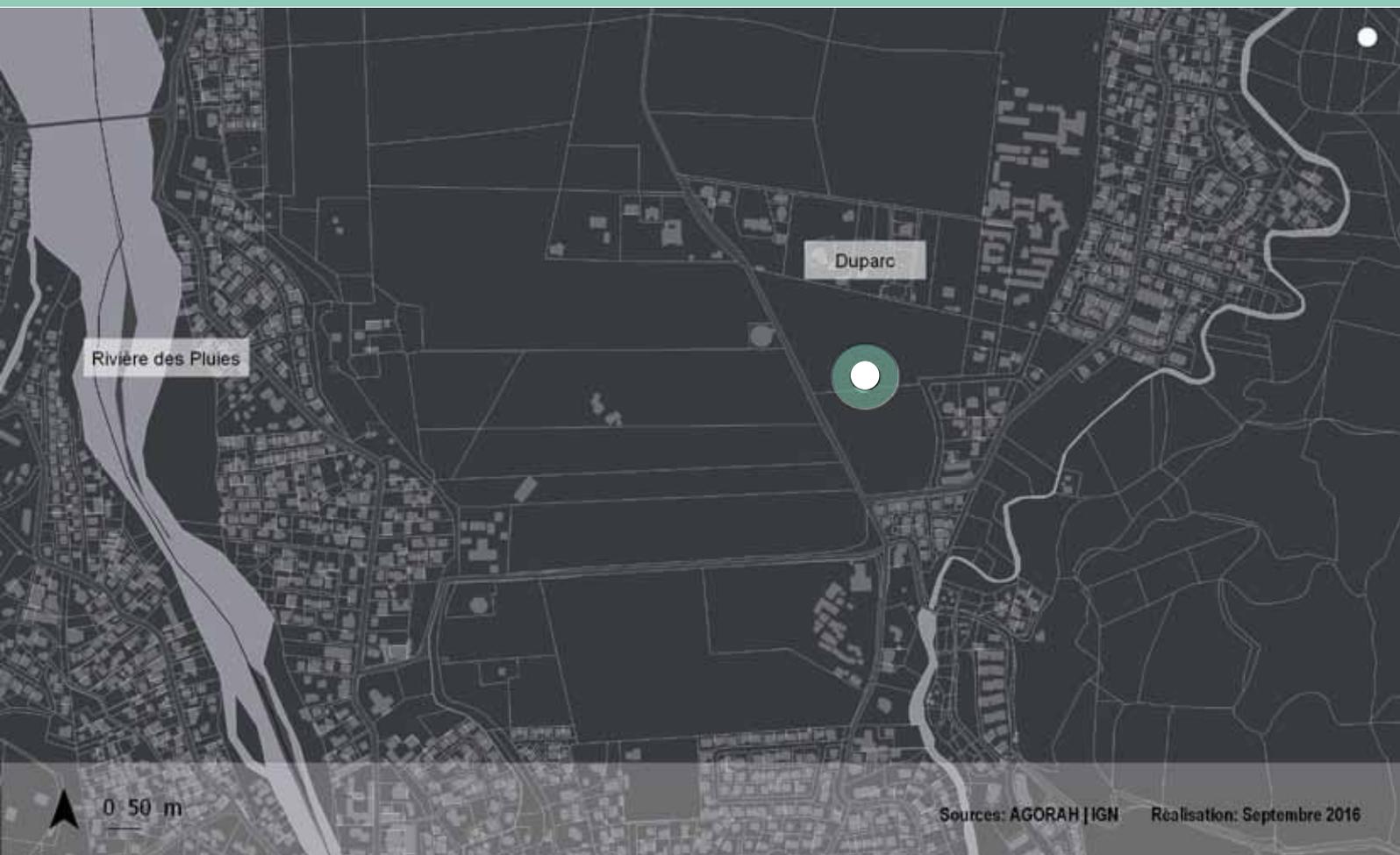


Figure 62 : Evolution de la part des surfaces occupées par chaque filière d'activités de 2004 à 2015





PROJET ZAE DUPARC



PROJET ZAE DUPARC

Date de création : Moyen/long terme

Vocation de l'espace au SAR de 2011 : Agricole

Classement au PLU : AUe [zone destinée à recevoir préférentiellement des activités économiques]

AUa [zone destinée à constituer un tissu urbain dense]

Vocation au PLU : Activités économiques [AUe]

Habitat, commerces, services, bureaux, activités et équipements publics compatibles [AUa]

Accessibilité : Rue de la Concorde ou rue Louis Lagourgue

Une nouvelle voie de circulation, la «voie nouvelle de Duparc», devrait voir le jour dans les prochaines années afin de faciliter l'accessibilité



PROJET EXTENSION ZAE GRAND PRADO



PROJET EXTENSION ZAE GRAND PRADO

Date de création : Moyen/long terme

Vocation de l'espace au SAR de 2011 : Agricole

Classement au PLU : AUe [zone destinée à recevoir préférentiellement des activités économiques]

Vocation au PLU : Activités économiques

Accessibilité : Rue André Lardy ou Route Départementale [D61]



PROJET ZAE DE LA CONVENANCE



PROJET ZAE DE LA CONVENANCE

Date de création : Moyen/long terme

Vocation de l'espace au SAR de 2011 : Agricole

Classement au PLU : AUe [zone destinée à recevoir préférentiellement des activités économiques]

Vocation au PLU : Activités économiques

Accessibilité : Ancienne route nationale N2002



PROJET EXTENSION ZONE COMMERCIALE DE DUPARC



PROJET EXTENSION ZONE COMMERCIALE DE DUPARC

Date de création : Moyen/long terme

Vocation de l'espace au SAR de 2011 : Agricole

Classement au PLU : AUec [zone réservée à l'extension commerciale de Duparc]

AUe [zone destinée à recevoir préférentiellement des activités économiques]

Vocation au PLU : Activités économiques et commerciales

Accessibilité : Route Nationale N2



PROJET ZONE COMMERCIALE DE LA RESERVE



PROJET ZONE COMMERCIALE DE LA RESERVE

Date de création : Moyen terme

Type de centralité urbaine du SAR : Ville-relais

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

Classement au PLU : AUer1/AUer2 (zones couvrant une partie du projet de la zone d'activités de la Réserve)

Vocation au PLU : Activités économiques

Accessibilité : Ancienne route nationale N2002



PROJET DU NOUVEAU PORT DE SAINTE-MARIE



PROJET ZAE QUARTIER DE LA MARINE

Date de création : Moyen/long terme

Type de centralité urbaine du SAR : Pôle principal

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

Classement au PLU : UT / UTA [zone correspondant au secteur du port et des espaces annexes]

Vocation au PLU : Activités de loisirs et du tourisme

Accessibilité : Route Départementale D 62



ZONE A POTENTIEL TOURISTIQUE DE BOIS MADAME

Située sur l'espace littoral de Sainte-Marie, en amont du port et de sa future extension, la zone de Bois Madame bénéficie d'un potentiel touristique important. L'espace a été identifié comme pouvant accueillir des activités touristiques avec pour objectif d'impulser une valorisation des espaces naturels et une ouverture sur la mer. La zone de Bois Madame fait aujourd'hui l'objet de plusieurs réflexions, afin de permettre le développement d'une offre touristique sur le littoral de Sainte-Marie. On recense aujourd'hui quelques snack-bars qui s'installent sur la zone ponctuellement, notamment le week-end, l'aménagement de la zone devrait réellement débuter dans les prochaines années.



ZONE A POTENTIEL TOURISTIQUE DE BOIS MADAME

Date de création : Moyen terme

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

Classement au PLU : N1 [zone correspondant aux espaces littoraux / Nt [zone permettant l'implantation de constructions et installations de loisirs]

Vocation au PLU : Naturelle / loisirs, tourisme

Accessibilité : Route Départementale D62

COMMUNE DE SAINT-DENIS





DONNEES GENERALES

COMMUNE DE SAINT-DENIS / CINOR



Commune de Saint-Denis

Saint-Denis, ville la plus peuplée de La Réunion et chef-lieu départemental et régional, joue évidemment un rôle central sur le territoire de la CINOR.

À titre d'exemple, elle représente quasiment les trois quarts de la population, elle concentre 87% du parc locatif social et 82% des établissements économiques.

La commune cumule les fonctions qu'elles soient résidentielles, économiques, de santé, culturelles ou encore sportives. La majorité des équipements rayonnant à l'échelle de la CINOR ou de la région se trouve à Saint-Denis.



14 280 hectares

184 hectares dédiés aux zones économiques



11 926 établissements économiques

80% des emplois de la CINOR



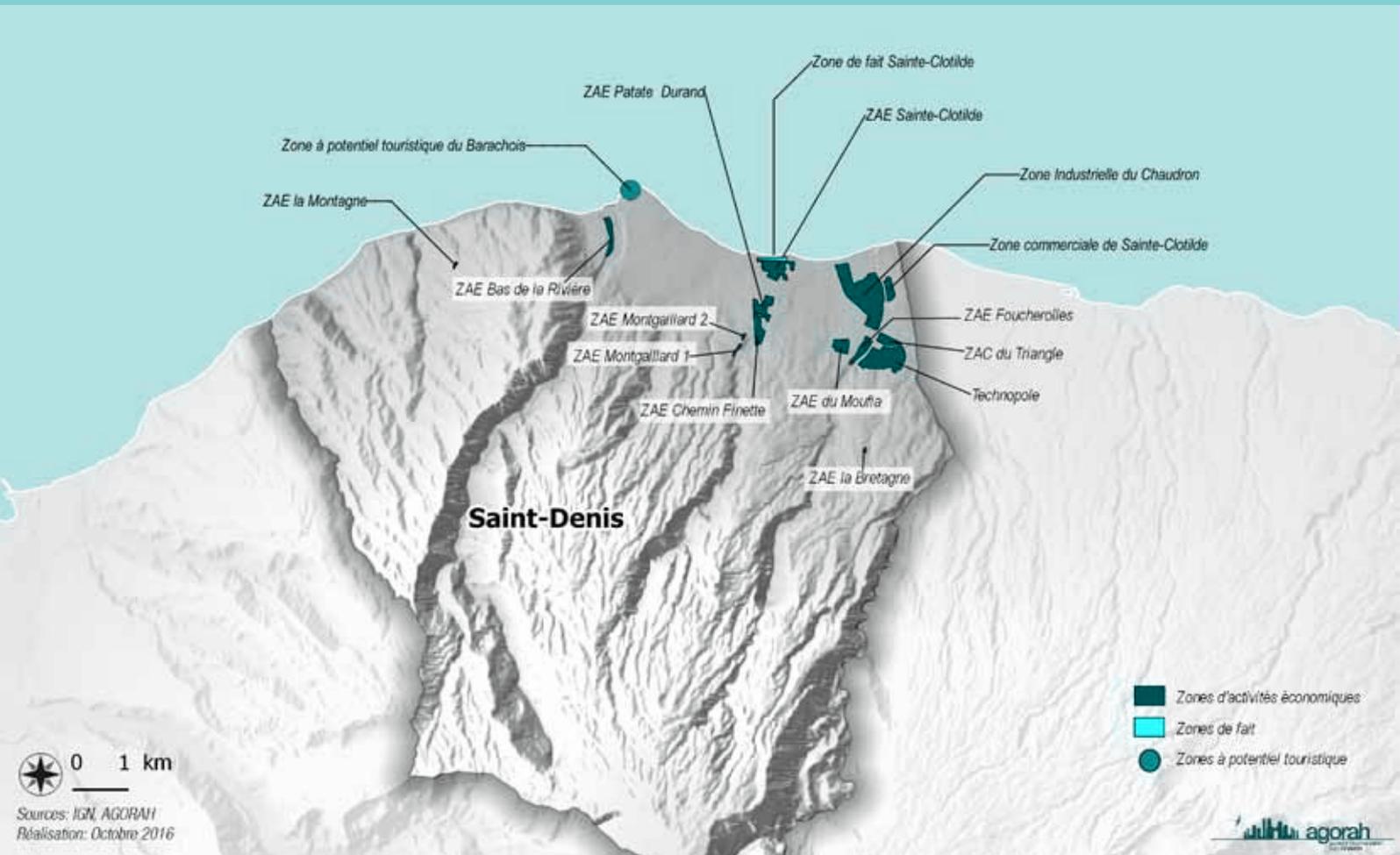
142 442 habitants

72% de la population de la CINOR

-0,3% de croissance démographique



ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES SUR LA COMMUNE DE SAINT-DENIS / CINOR





DONNEES GENERALES COMMUNE DE SAINT-DENIS / CINOR

Les zones d'activités de la commune de Saint-Denis représentent une surface globale de 183,85 hectares. Si on s'intéresse uniquement aux surfaces dédiées aux activités, c'est-à-dire, hors espaces verts et voies internes, la surface totale chute à 154,84 hectares. Ainsi ce sont 29,01 hectares soit 15,8%, des zones d'activités de la commune qui sont occupés par les espaces publics.

La zone la plus importante en termes de surface est la zone d'activités économiques du Chaudron avec plus de 67 hectares. On note également plusieurs zones d'activités de proximité et de taille restreinte dont 4 ayant une surface inférieure à 1 hectare.

Le territoire de Saint-Denis compte plusieurs zones économiques stratégiques à l'échelle intercommunale et régionale avec notamment la présence de la Technopole ainsi que plusieurs zones d'activités de taille significative et localisée à des points stratégiques.

13 zones de production pour une surface de 170,6 hectares

1 zone commerciale pour une surface de 7 hectares

1 zone de fait pour une surface de 6,3 hectares

1 zone à potentiel touristique

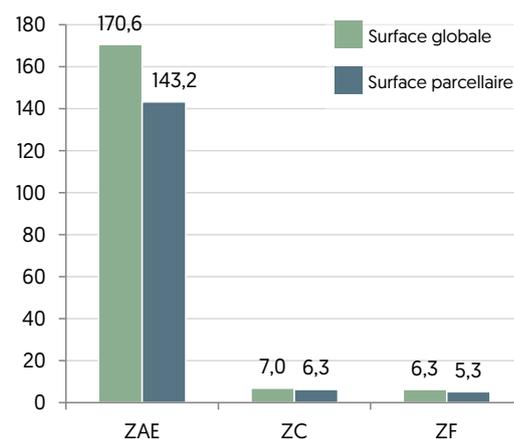


Figure 64 : répartition de la surface en hectares dédiée aux zones d'activités entre les zones d'activités, les zones commerciales et les zones de fait sur la commune de Saint-Denis

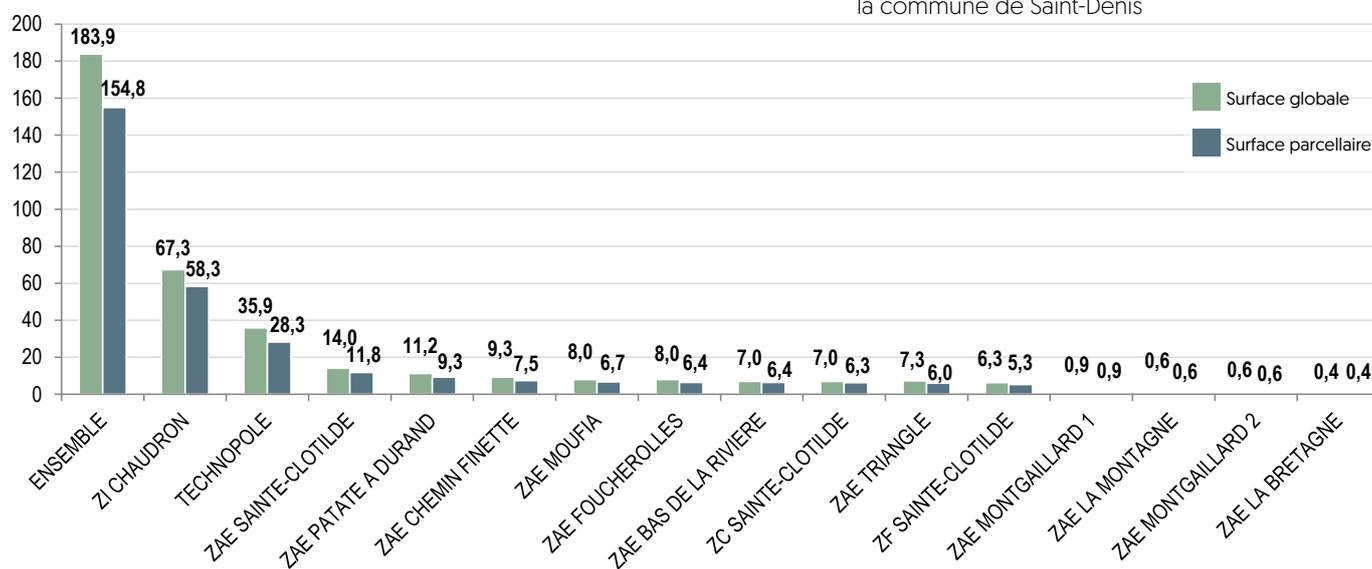


Figure 63 : surface en hectares des zones d'activités existantes sur la commune de Saint-Denis



ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES SUR LA COMMUNE DE SAINT-DENIS / CINOR

Lorsqu'on s'intéresse uniquement aux surfaces dédiées aux activités dans les zones d'activités économiques (hors zone commerciale et zone de fait), on s'aperçoit qu'en 2004, 105,07 hectares étaient réellement occupés par des activités économiques. 10,13 hectares étaient occupés par du parking et/ou de l'habitat (surfaces hors activités), tandis que 11,75 hectares correspondaient à des parcelles en cours de construction ou faisant l'objet d'un projet déjà identifié. Enfin, 6,44 hectares étaient classés en friche, nus ou occupés par un bâtiment désaffecté.

A partir de 2008, on note une augmentation de la surface occupée par des activités économiques (de 105,07 ha à 107,5 ha) grâce à une diminution de la part des parcelles en friche et aux différents projets qui se sont réalisés sur certaines parcelles. L'année 2011 affiche une répartition des surfaces relativement similaire à celle de 2008, bien qu'on note une nouvelle augmentation des parcelles en friche, nues ou occupées par un bâtiment désaffecté.

Ces dernières années, les zones d'activités économiques ont vu leur périmètre évoluer et de nombreux projets sont à l'étude, notamment sur la Technopole, augmentant le nombre de parcelles en cours de construction ou avec un projet identifié (13,3 ha). Toutefois, 1,7 ha devrait être occupé par de l'habitat et 0,5 hectare par un parking-relais, ce qui n'alimentera donc pas la surface réellement occupée par une activité économique.

Ainsi, en 2015, on note une surface occupée par des activités économiques qui s'élève à 107,5 hectares et une surface classée hors activités plus importante (11,1 ha) dû principalement à une augmentation des parkings et des habitations existants au sein des zones d'activités. On observe également 6,09 hectares qui correspondent à des parcelles disponibles. Enfin on note une diminution des parcelles en friche par rapport à 2011 qui totalisent aujourd'hui 4 hectares.

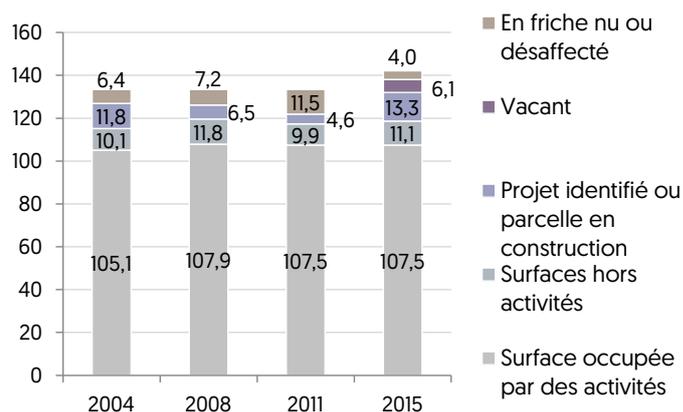


Figure 65 : Evolution et répartition en hectares des surfaces répertoriées dans les zones d'activités économiques entre 2004 et 2015 (hors zone commerciale et zone de fait)





DONNEES GENERALES COMMUNE DE SAINT-DENIS / CINOR

En 2015, l'observatoire a recensé la zone commerciale de Sainte-Clotilde ainsi que la zone de fait de Sainte-Clotilde, permettant ainsi une vision plus globale des zones d'activités sur la commune. Les surfaces hors activités (comprenant les parkings et les habitations) sont importantes sur la zone commerciale [3,2 hectares], dû principalement au parking. Cette zone est particulièrement attractive et concentre de nombreuses entreprises du secteur commercial et une extension est aujourd'hui en projet.

Au sein de la zone de fait, la surface réellement occupée par des activités économiques est forte, bien qu'on note 1 hectare occupé par un parking et une habitation et 1 hectare par des parcelles en friche.

Sur la période 2004-2015 et concernant les zones d'activités économiques, on remarque que la filière d'activités dominante est restée la même, à savoir la filière «Autres». Sa surface dédiée reste d'ailleurs relativement stable au cours de cette période et représente une part relativement importante des surfaces occupées par des activités économiques avec près de 35 hectares au sein des ZAE. La filière «Automobile» reste également importante et plus ou moins stable durant cette période et occupe près de 25 ha au sein des ZAE de Saint-Denis.

De même, on note une augmentation de la surface occupée par les filières «Commerce de détail et services aux particuliers» [de 7,47 ha en 2004 à 10,59 ha en 2015], «Tertiaire qualifié» [de 7,24 ha à 9,78 ha], et «Logistique, transport et commerce de gros» [de 13,12 ha à 15,60 ha].

A contrario, les filières «BTP» et «Production» ont connu une baisse relativement importante en termes de surface dédiée, passant de 7,32 ha en 2004 à 3,50 ha en 2015 pour la première et de 12,9 ha en 2004 à 10,7 ha en 2015 pour la seconde.

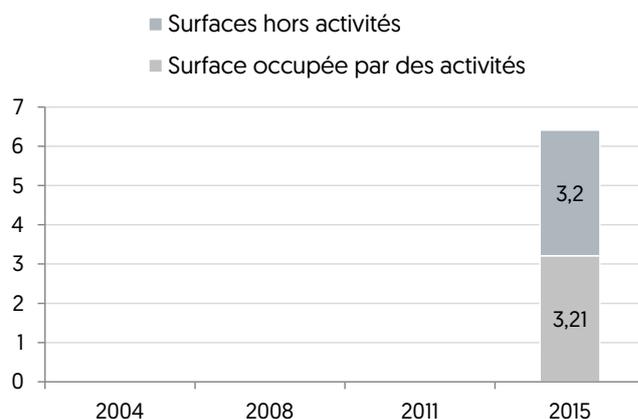


Figure 66 : Evolution et répartition en hectares des surfaces répertoriées dans la zone de fait

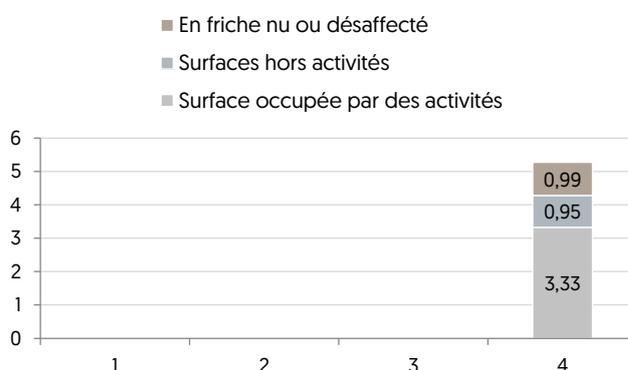


Figure 67 : Evolution et répartition en hectares des surfaces répertoriées dans la zone commerciale

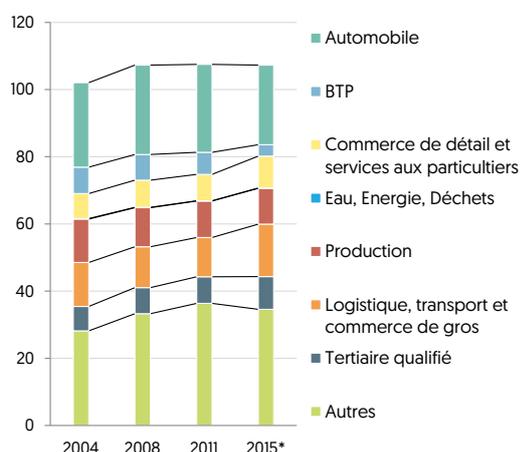


Figure 68 : Evolution de la surface occupée en hectares par chaque filière d'activités dans les zones d'activités économiques entre 2004 et 2015 (hors zone commerciale et zone de fait)

Au vu de l'évolution méthodologique qu'a connu l'Observatoire du Foncier Economique, le recensement de 2015 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 2015. L'atlas propose ainsi dans les analyses générales une vision globale comprenant les zones commerciales et les zones de fait ainsi qu'une vision restreinte en tenant compte uniquement des zones d'activités économiques de production, de transformation et de services aux entreprises.

L'analyse s'intéresse ensuite au poids de chaque filière dans l'ensemble des zones d'activités de Saint-Denis en 2015. Cette analyse a été réalisée une première fois sans tenir compte de la zone commerciale et de la zone de fait, puis en intégrant celles-ci.

Lorsqu'on s'intéresse au premier graphique, ne tenant pas compte de la zone commerciale et de la zone de fait (cf. figure n°69), c'est la filière «Automobile» qui représente la filière dominante dans les zones d'activités de la commune de Saint-Denis, avec 22% de la surface occupée par des activités qui lui est dédiée. Vient ensuite la filière «Services collectifs» avec 18% et la filière «Logistique, transport et commerce de gros» avec 14%. A elles trois, ces filières occupent plus de 50% des surfaces dédiées au sein des ZAE de la commune.

Si on intègre cette fois la zone commerciale et la zone de fait à l'analyse (cf. figure n°70), on constate que c'est toujours la filière «Automobile» qui occupe la plus grande part des surfaces au sein des zones d'activités avec un taux de 22%. Cela s'explique par la forte représentation de ce secteur d'activités au sein des ZAE de Saint-Denis ainsi que sur la zone de fait de Sainte-Clotilde. On note toutefois une légère augmentation du secteur «Commerce de détail et services aux particuliers» dû à l'intégration du centre commercial de Sainte-Clotilde.

D'une manière générale, on observe une certaine diversification des filières d'activités présentes au sein des ZAE de la commune de Saint-Denis. La zone de fait de Sainte-Clotilde se positionne comme une véritable extension de la ZAE et reprend ainsi les mêmes caractéristiques que cette dernière avec un secteur automobile ayant un poids important. La zone commerciale, quant à elle, affiche une forte concentration de commerces en concordance avec sa vocation.

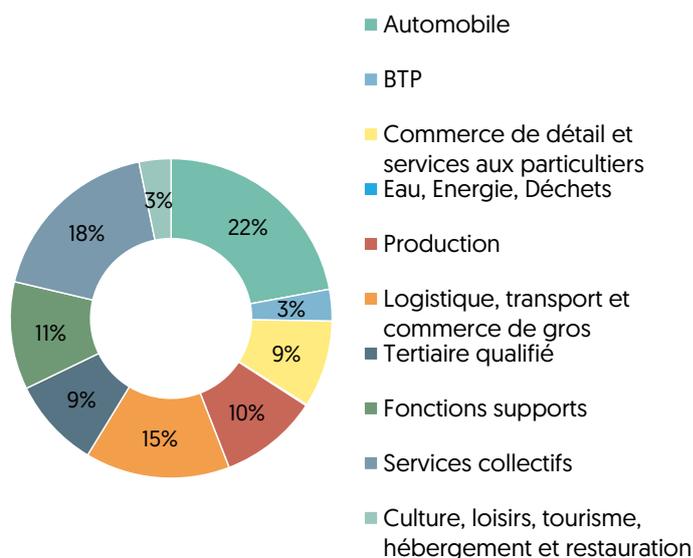


Figure 69 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans les zones d'activités de Sainte-Marie en 2015 (hors zone commerciale et zone de fait)

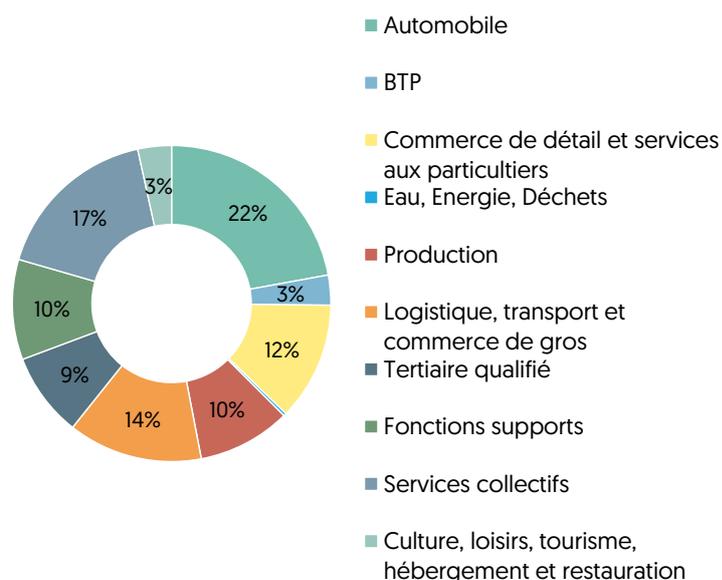


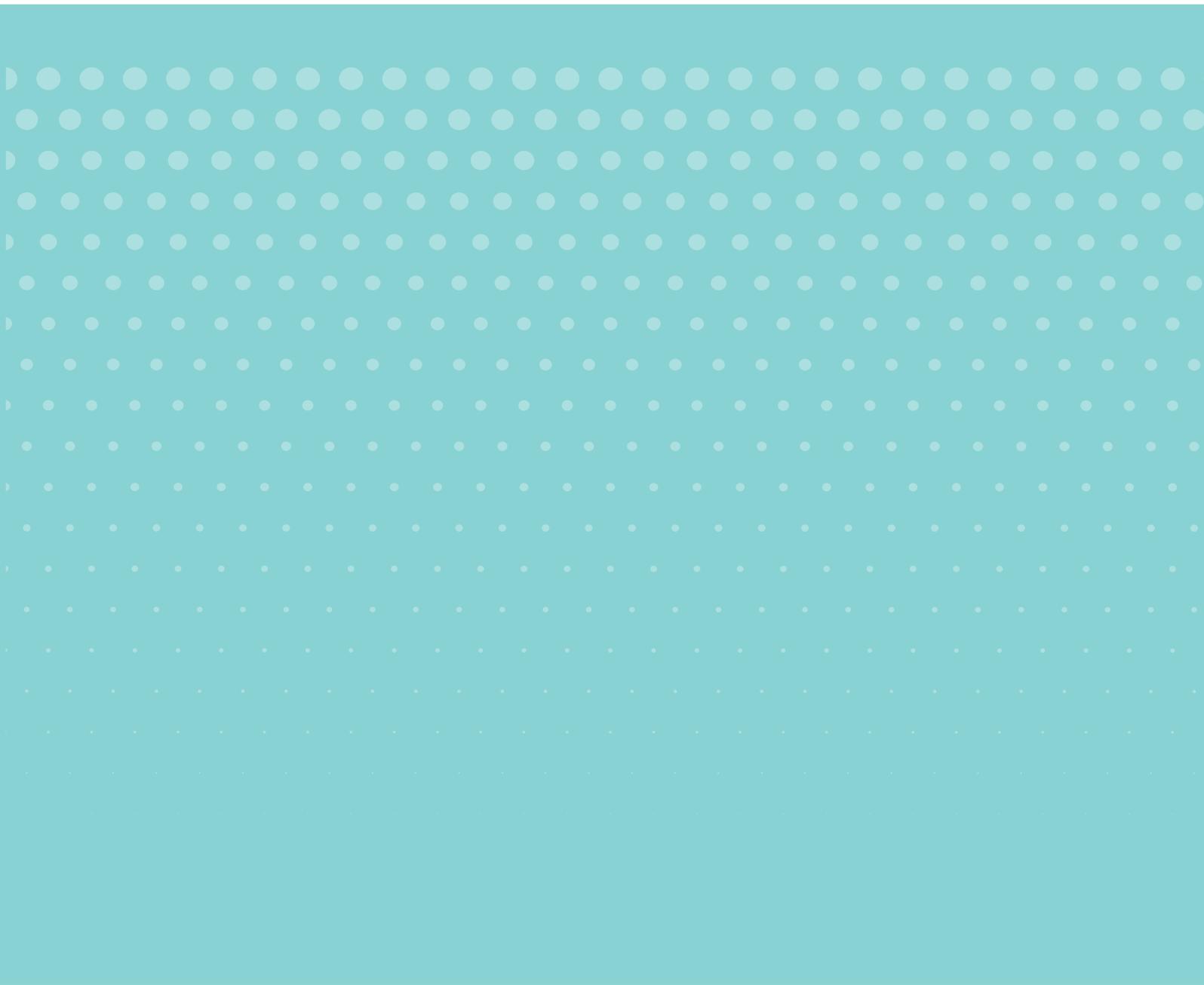
Figure 70 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans les zones d'activités de Sainte-Marie en 2015 (dont zone commerciale et zone de fait)



Saint-Denis

FICHES PAR ZONE D'ACTIVITES

ZAC Parc Technologique.....	83
ZAC Triangle	85
ZAE du Chaudron	87
ZAE Moufia	89
ZAE Chemin Finette	91
ZAE Patate à Durand	93
ZAE Foucherolles	95
ZAE Sainte-Clotilde.....	97
ZAE Montgaillard 1.....	99
ZAE Montgaillard 2.....	101
ZAE Bas de la Rivière	103
ZAE de la Bretagne.....	105
ZAE de la Montagne.....	107
Zone Commerciale de Sainte-Clotilde	109
Zone de fait de Sainte-Clotilde	111
Zone à potentiel Touristique du Barchois	113



ZAC PARC TECHNOLOGIQUE NORD

Se positionnant en tant que véritable pôle d'innovation du Nord de La Réunion, le Parc Technologique se situe sur la partie Est de la commune de Saint-Denis. On retrouve au sein du site quatre pôles d'excellence : l'agro-alimentaire, la santé et les biotechnologies, l'environnement et les énergies, et les technologies de l'information et de la communication (TIC). En ce sens, l'implantation des entreprises y est fortement règlementée afin d'assurer la spécialisation de la zone et de favoriser le volet Recherche & Développement. Le Parc Technologique regroupe aujourd'hui plus de 106 structures ainsi que 600 étudiants au sein du Parc Technologique Universitaire (PTU). Le site devrait poursuivre son développement dans les prochaines années.



ZAC PARC TECHNOLOGIQUE NORD

Gestionnaire : CINOR / Association de la Technopole en charge de l'animation de la zone

Date de création : 1997 [réalisation en 1998]

Surface globale de la zone d'activités : 35,93 ha

Surface dédiée aux activités (hors espaces publics) : 28,3 ha

Type de centralité urbaine du SAR : Pôle principal

Classement au PLU : Ua / Uac / Uad

Vocation au PLU : [Ua] Zone urbaine d'activités de densité modérée ou élevée, à la morphologie diversifiée et aux fonctions spécialisées d'activités économiques / [Uac et Uad] secteurs correspondant à la Technopole

Activités dominantes : Tertiaire qualifié

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

Présence de service aux entreprises : Présence d'un restaurant et d'une crèche, salles de réunion à disposition

Taux d'occupation : 81,87%

Statut d'occupation : Propriétaire/locataire

Nombre d'entreprises : 89 entreprises et 19 laboratoires (106 structures)

Densité d'entreprises : 2,95 entreprises/ha

Prix de vente : secteur aidé (FEDER) : 56€/m² // secteur non aidé : 250€/m²

Prix de location (bureaux) : secteur aidé (FEDER) : 9,50€/m² // secteur non aidé : 18,50€/m² à 21€/m²

Nombre d'emplois : 2000 emplois privés (hors Université)

Niveau d'accès au numérique : Site desservi par la fibre optique

Surface concernée par une prescription du PPR : 26,16 ha

Surface concernée par une interdiction du PPR : 1,06 ha

Projet d'extension : Possible projet d'extension et projet de création d'un Fab-Lab

Accessibilité : Accessible par la route nationale N6 ou N102

Accessible par transport en commun



ANALYSE DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

Zone d'activités spécialisée dans les activités de Recherche & Développement, on observe sans surprise une part importante, soit plus de 60%, de la surface de la Technopole occupée par la filière d'activités «Tertiaire qualifié» en 2015.

On note toutefois la présence du secteur d'activités «Fonctions supports» qui occupe 15% de la surface de la Technopole ainsi que la filière «Services collectifs» pour 13% de la surface, principalement à travers l'implantation du Parc Technologique Universitaire (PTU).

Lorsqu'on s'intéresse à la surface dédiée aux activités [hors espaces publics], on note que la Technopole est réellement occupée à plus de la moitié [51%] par des activités économiques. Toutefois, la surface hors activités reste très faible [1%] et correspond principalement à la présence d'un parking au sein de la Technopole.

En effet, 30% de la surface dédiée aux activités est occupée par des parcelles en cours de construction ou faisant l'objet d'un projet déjà identifié. Il s'agit toutefois d'observer qu'au sein de ce pourcentage, 2% de la surface est dédiée à la création d'un parking-relais et ne viendra donc pas alimenter la surface réellement occupée par une activité économique. Les 18% restant sont constitués par des parcelles encore vacantes aujourd'hui.

Lorsqu'on s'intéresse à l'évolution de la Technopole sur la période 2004-2015, on observe qu'en 2004 la majorité de la surface de la zone d'activités était constituée de parcelles en cours de construction ou avec un projet identifié. Le secteur d'activités dominant correspondait au tertiaire qualifié.

Au fil des années, les parcelles en projet ou en cours de construction diminuent au profit des secteurs d'activités «Tertiaire qualifié» et «Autres». En 2015, c'est ainsi la filière «Tertiaire qualifié» qui occupe la part la plus importante de la Technopole, bien que la filière «Autres» reste importante. Les parcelles en friche ont, quant à elles, disparu au profit des parcelles faisant l'objet de projets et des parcelles vacantes.

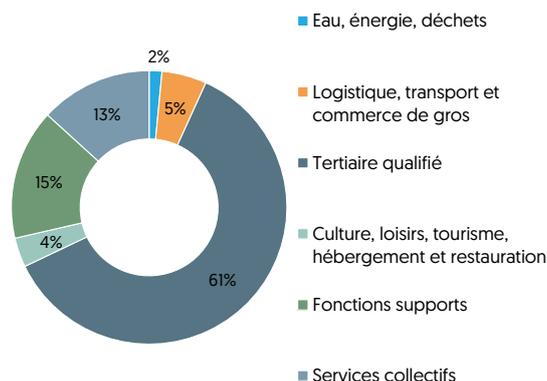


Figure 71 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans la zone d'activités en 2015

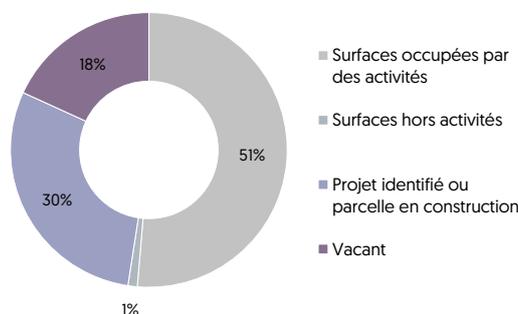


Figure 72 : Répartition du foncier dédié aux activités dans la zone d'activités en 2015

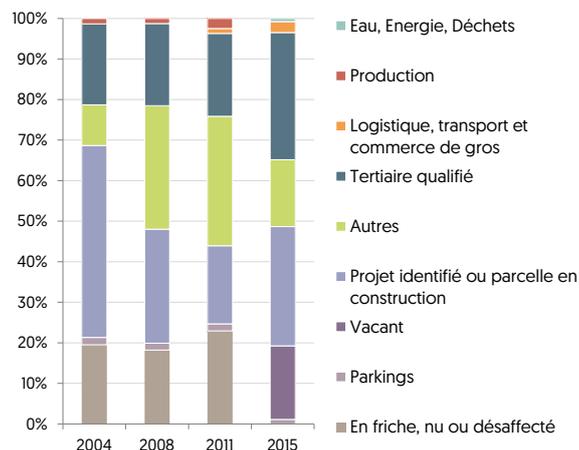


Figure 73 : Evolution de la part des surfaces occupées par chaque filière d'activités de 2004 à 2015

ZAC TRIANGLE

Se localisant entre la Technopole et la zone d'activités du Chaudron, la ZAC Triangle bénéficie d'une position stratégique avec un accès direct par l'un des axes majeurs de Saint-Denis que représente la Route Nationale N6 dite «Boulevard Sud». La ZAC Triangle abrite ainsi des activités économiques diversifiées et notamment le siège de la CINOR, mais affiche une forte proportion d'entreprises du secteur automobile.



ZAC TRIANGLE

Gestionnaire : NC
Date de création : 2000
Surface globale de la zone d'activités : 7,26 ha
Surface dédiée aux activités (hors espaces publics) : 6 ha

Type de centralité urbaine du SAR : Pôle principal

Classement au PLU : Uat, zone correspondant à la ZAC Triangle, où les constructions permises sont variées

Vocation au PLU : Hôtel, équipement, commerce, artisanat, service, bureau, industrie, recherche, enseignement, formation, entrepôt, stationnement

Activités dominantes : Automobile

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

Présence de service aux entreprises : Présence de plusieurs établissements de restauration

Taux d'occupation : 95,5%

Statut d'occupation : Propriétaire

Nombre d'entreprises : 47

Densité d'entreprises : 7,23 entreprises/ha

Niveau d'accès au numérique : Fibre optique

Surface concernée par une prescription du PPR : 0 ha

Surface concernée par une interdiction du PPR : 0,003 ha

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

Accessibilité : Accessible par la route nationale N6 ou N102
 Accessible par transport en commun



ANALYSE DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

La ZAC Triangle est caractérisée par une forte présence du secteur «Automobile» qui représente près de 40% de sa surface totale. Les différentes entreprises de ce secteur sont d'ailleurs regroupées au sein de la zone d'activités. Deux autres filières d'activités se distinguent par la surface qu'elles occupent, à savoir le «Commerce de détail et services aux particuliers» et les «Services collectifs».

On note également la présence significative d'entreprises du secteur «Tertiaire qualifié» [8%], relativement nombreuses et regroupées au sein des deux bâtiments de bureaux.

Lorsqu'on s'intéresse à la surface dédiée aux activités de la ZAC Triangle, c'est-à-dire la surface hors espaces publics, on note que celle-ci est réellement occupée par des activités économiques à hauteur de 91%. La surface hors activités reste donc marginale et ne représente que 4% de la surface totale, correspondant à la présence d'un parking.

Finalement la ZAC Triangle connaît une occupation forte de son espace par les entreprises, la surface en friche, nue ou occupée par un bâtiment désaffecté est ainsi liée à une seule parcelle, qui représente 5% de la surface totale dédiée aux activités, dont l'entreprise a quitté les locaux il y a peu de temps.

Lorsqu'on s'intéresse à l'évolution de la ZAC Triangle sur la période 2004-2015, on observe qu'en 2004 la majorité de la surface de la zone d'activités était constituée de parcelles en cours de construction ou avec un projet identifié, la zone d'activités ayant été livrée en 2000. Le secteur d'activités dominant correspondait alors à la filière «Autres».

Dès 2008, les parcelles en projet et/ou en cours de construction en 2004 ont accueilli les entreprises de différentes filières d'activités et notamment des secteurs «Automobile» et «Autres». On note également l'apparition de nouvelles filières telles que le «BTP», le «Tertiaire qualifié» et le «Commerce de détail et services aux particuliers». A contrario, la filière «Eau, énergie, déchets» a disparu.

En 2015, c'est ainsi la filière «Automobile» qui occupe la part la plus importante de la ZAC Triangle, bien que les filières «Autres» et «Commerce de détail et services aux particuliers» restent importantes.

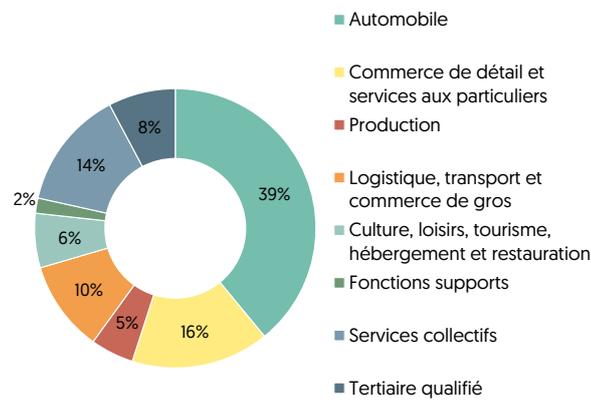


Figure 74 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans la zone d'activités en 2015

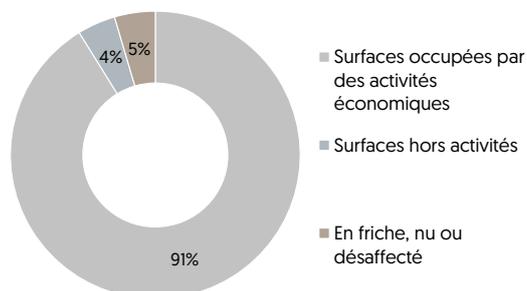


Figure 75 : Répartition du foncier dédié aux activités dans la zone d'activités en 2015

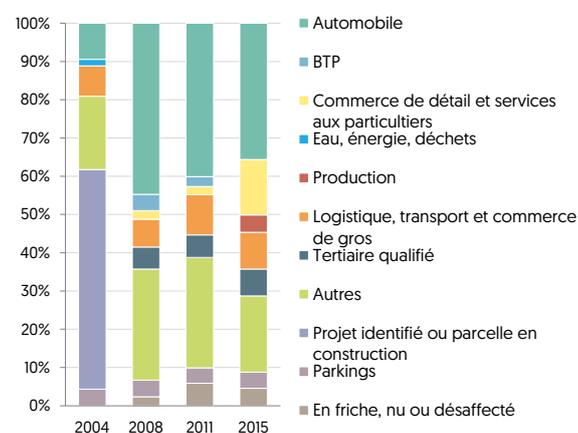
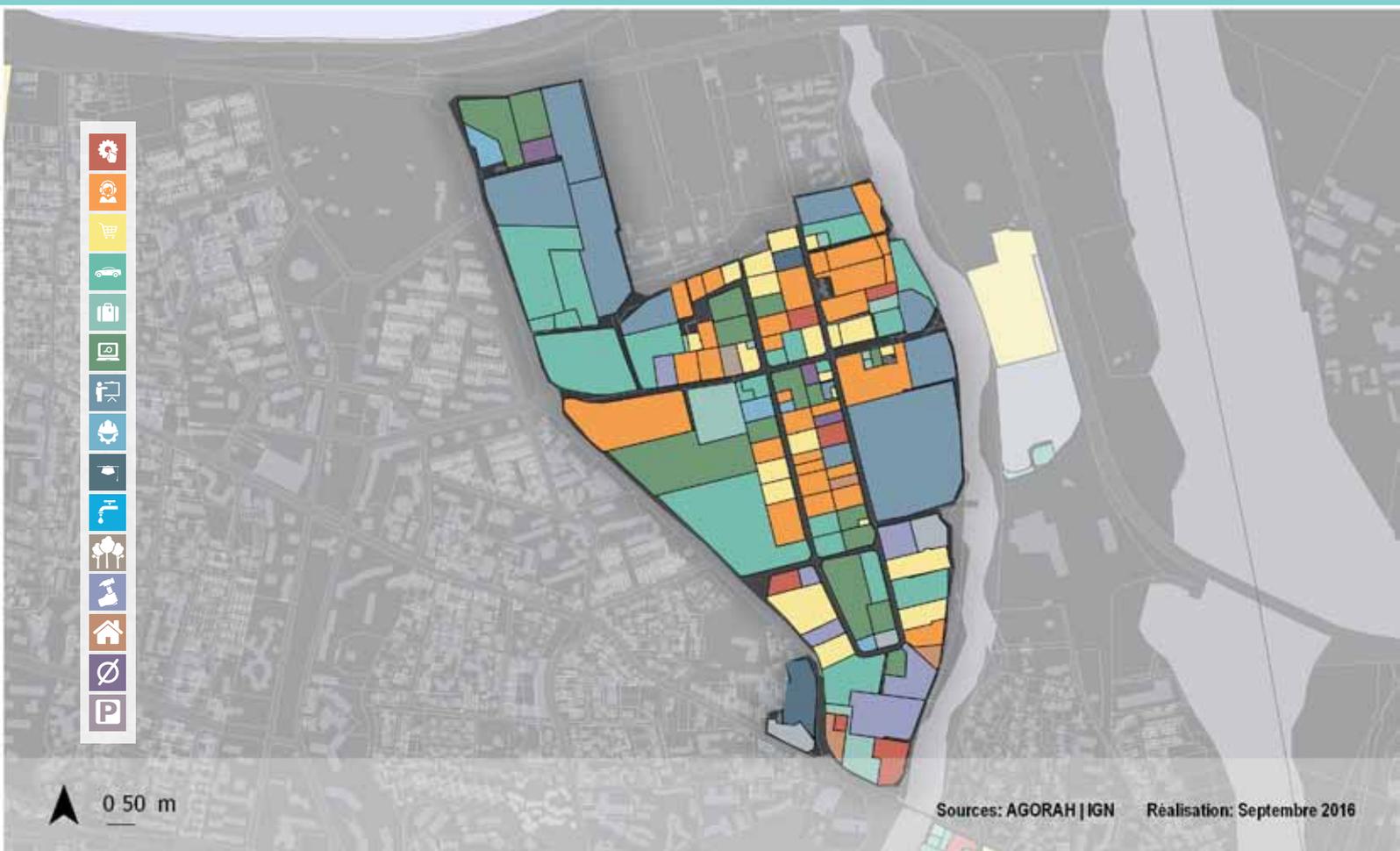


Figure 76 : Evolution de la part des surfaces occupées par chaque filière d'activités de 2004 à 2015

ZAE DU CHAUDRON

Située dans le quartier du Chadron, cette zone d'activités constitue la plus grande ZAE de la commune de Saint-Denis mais également la plus ancienne. Sa superficie importante lui permet d'accueillir un nombre significatif d'entreprises, ce qui fait d'elle une zone d'activités de premier ordre à l'échelle de la commune mais aussi de l'intercommunalité. Son accessibilité facilitée à la fois par la N102 et par la N2 lui offre également un avantage supplémentaire et augmente sa visibilité.



ZAE DU CHAUDRON

Gestionnaire : NC
Date de création : 1973
Surface globale de la zone d'activités : 67,29 ha
Surface dédiée aux activités (hors espaces publics) : 58,9 ha

Type de centralité urbaine du SAR : Pôle principal

Classement au PLU : Ua, zone correspondant à la zone d'activités du Chadron

Vocation au PLU : Hôtel, équipement, commerce, artisanat, service, bureau, industrie, recherche, enseignement, formation, entrepôt, stationnement

Activités dominantes : Automobile/Services collectifs

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

Présence de service aux entreprises : présence de plusieurs établissements de restauration

Taux d'occupation : 98,72%

Statut d'occupation : Propriétaire

Nombre d'entreprises : 124

Densité d'entreprises : 1,8 entreprise/ha

Niveau d'accès au numérique : Fibre optique

Surface concernée par une prescription du PPR : 0 ha

Surface concernée par une interdiction du PPR : 0,22 ha

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

Accessibilité : Accessible par la route nationale N2 ou N102
 Accessible par transport en commun



ANALYSE DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

La zone d'activités du Chaudron est caractérisée par une forte présence des secteurs «Automobile» et «Services collectifs» qui représentent près de 50% de sa surface totale. Deux autres filières d'activités se distinguent par la surface qu'elles occupent, à savoir les filières d'activités «Fonctions supports» et «Logistique, transport et commerce de gros».

On note également la présence significative d'entreprises du secteur «Commerce de détail et services aux particuliers» [9%], «Culture, loisirs, tourisme, hébergement et restauration» [4%], «Production» [3%] mais aussi du secteur «Tertiaire qualifié» [2%], regroupées, quant à elles, au sein du centre d'affaires Cadjee.

Lorsqu'on s'intéresse à la surface dédiée aux activités de la ZAE du Chaudron, c'est-à-dire la surface hors espaces publics, on note que celle-ci est réellement occupée par des activités économiques à hauteur de 92%. La surface hors activités reste donc marginale et ne représente que 2% de la surface totale et correspond à la présence d'un parking et de quelques habitations.

Finalement la ZAE du Chaudron connaît une occupation forte de son espace par les entreprises, la surface en friche, nue ou occupée par un bâtiment désaffecté correspond ainsi à une seule parcelle qui représente moins d'1% de la surface totale dédiée aux activités.

Lorsqu'on s'intéresse à l'évolution de la ZAE du Chaudron sur la période 2004-2015, on observe une certaine stabilité des filières d'activités présentes sur la zone, avec quel que soit l'année d'observation une dominance des secteurs «Autres» [avec notamment une forte présence des services collectifs] et «Automobile», bien qu'on observe une diminution de cette dernière en 2015.

On note également une diminution relativement importante de la surface occupée par le «BTP» et la «Production» entre 2004 et 2015 au profit de la filière «Logistique, transport et commerce de gros» qui a vu son poids augmenter durant cette même période.

Les secteurs «Tertiaire qualifié» et «Commerce de détail et services aux particuliers» restent stables entre 2004 et 2015. On observe par ailleurs quelques parcelles en projet ou en construction cette dernière année.

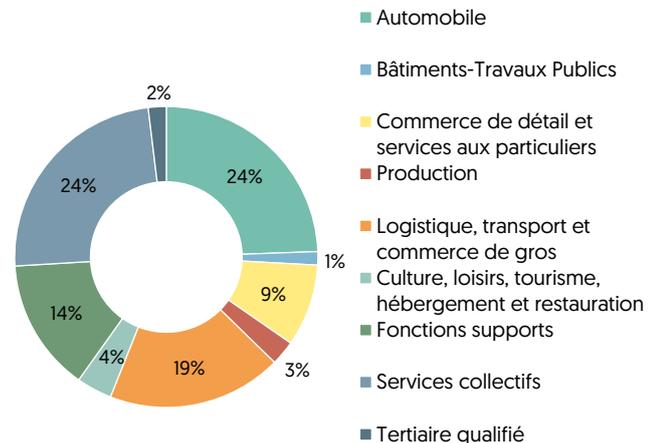


Figure 77 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans la zone d'activités en 2015

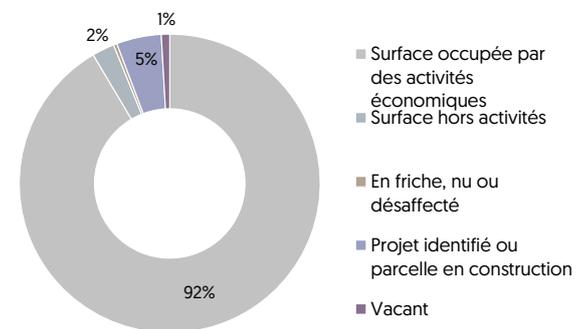


Figure 78 : Répartition du foncier dédié aux activités dans la zone d'activités en 2015

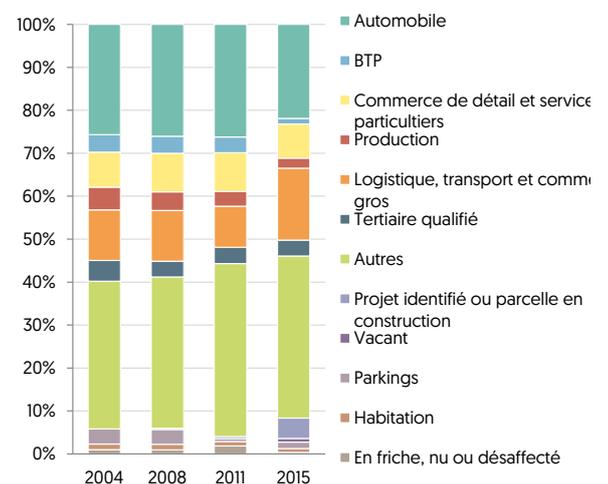


Figure 79 : Evolution de la part des surfaces occupées par chaque filière d'activités de 2004 à 2015

ZAE MOUFIA

La zone d'activités économiques du Moufia est localisée en amont de la RN6, dite «Boulevard Sud», constituant l'un des axes principaux du chef-lieu. La ZAE est relativement ancienne et compte parmi les premières zones d'activités créées à Saint-Denis. Elle compte ainsi des activités économiques assez diversifiées. Toutefois, sa vocation économique est de plus en plus remise en cause avec l'implantation assez importante d'habitations sur l'ensemble de la zone, notamment sous la forme de résidences universitaires dû à sa proximité avec le site universitaire Nord de La Réunion.



ZAE MOUFIA

Gestionnaire : NC

Date de création : 1978

Surface globale de la zone d'activités : 8,04 ha

Surface dédiée aux activités (hors espaces publics) : 6,94 ha

Type de centralité urbaine du SAR : Pôle principal

Classement au PLU : Ui - Zone urbaine du littoral et du piémont, à la morphologie diversifiée et aux fonctions multiples ; sa densité est modérée voire élevée selon les secteurs. L'habitation domine et les fonctions sont variées.

Vocation au PLU : Habitation, hôtel, équipement, commerce, artisanat, service, bureau, entrepôt, stationnement

Activités dominantes : Production

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

Présence de service aux entreprises : Présence d'établissements de restauration au sein de la zone

Taux d'occupation : 93,94%

Statut d'occupation : Propriétaire

Nombre d'entreprises : 30

Densité d'entreprises : 3,73 entreprises/ha

Niveau d'accès au numérique : Fibre optique

Surface concernée par une prescription du PPR : 0 ha

Surface concernée par une interdiction du PPR : 0 ha

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

Accessibilité : Accessible par la route nationale N6
Accessible par transport en commun



ANALYSE DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

On observe une certaine diversité des secteurs d'activités présents au sein de la ZAE du Moufia. Toutefois, la filière «Production» occupe une part majoritaire de la zone d'activités avec 39% de la surface totale qui lui est dédiée. L'automobile est également bien représentée avec 18% de la surface dédiée ainsi que le commerce de détail et services aux particuliers avec 15%, principalement dû à la présence d'une moyenne surface sur la zone d'activités.

Lorsqu'on s'intéresse à la surface dédiée aux activités de la ZAE du Moufia, c'est-à-dire la surface hors espaces publics, on note que celle-ci est réellement occupée par des activités économiques à hauteur de 47%. La surface hors activités est quant à elle particulièrement significative puisqu'elle représente 44% de la surface totale et correspond à la présence d'habitations au sein de la zone.

La surface en friche, nue ou occupée par un bâtiment désaffecté reste relativement faible et représente 6% de la surface totale dédiée aux activités. Enfin, une parcelle de la zone d'activités est aujourd'hui en construction et représente 3% de la surface dédiée aux activités.

Lorsqu'on s'intéresse à l'évolution de la ZAE du Moufia sur la période 2004-2015, on observe une certaine stabilité des filières d'activités présentes sur la zone et de leur surface occupée.

On note toutefois la disparition de la filière «Tertiaire qualifiée» et «BTP» entre 2011 et 2015, ainsi qu'une diminution en termes de surface des secteurs «Logistique, transport et commerce de gros» et «Autres».

Face à ces deux phénomènes on observe une forte augmentation entre 2004 et 2015 de la part de la surface occupée par de l'habitation ainsi qu'une légère augmentation de la filière «Commerce de détail et services aux particuliers».

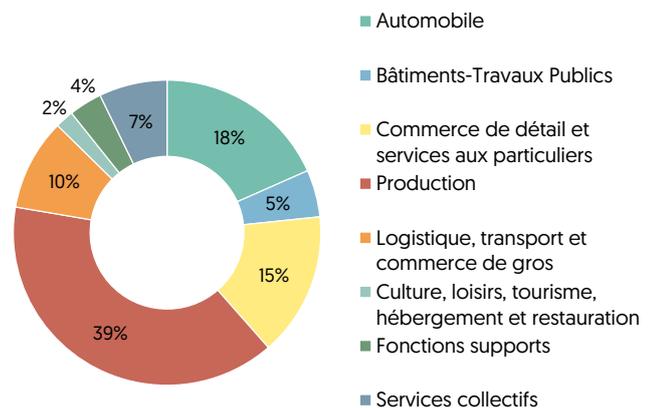


Figure 80 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans la zone d'activités en 2015

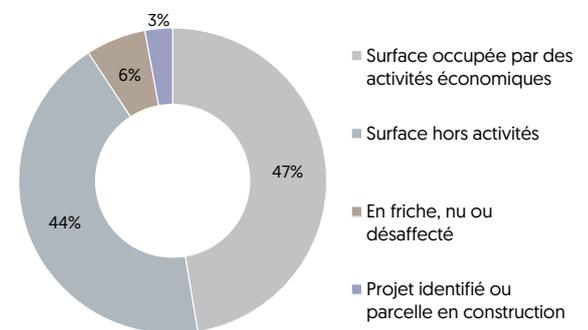


Figure 81 : Répartition du foncier dédié aux activités dans la zone d'activités en 2015

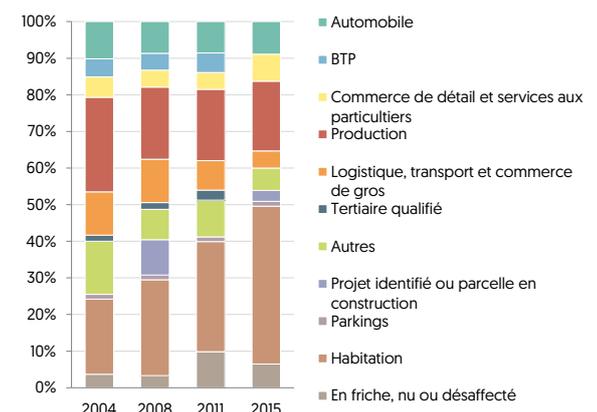
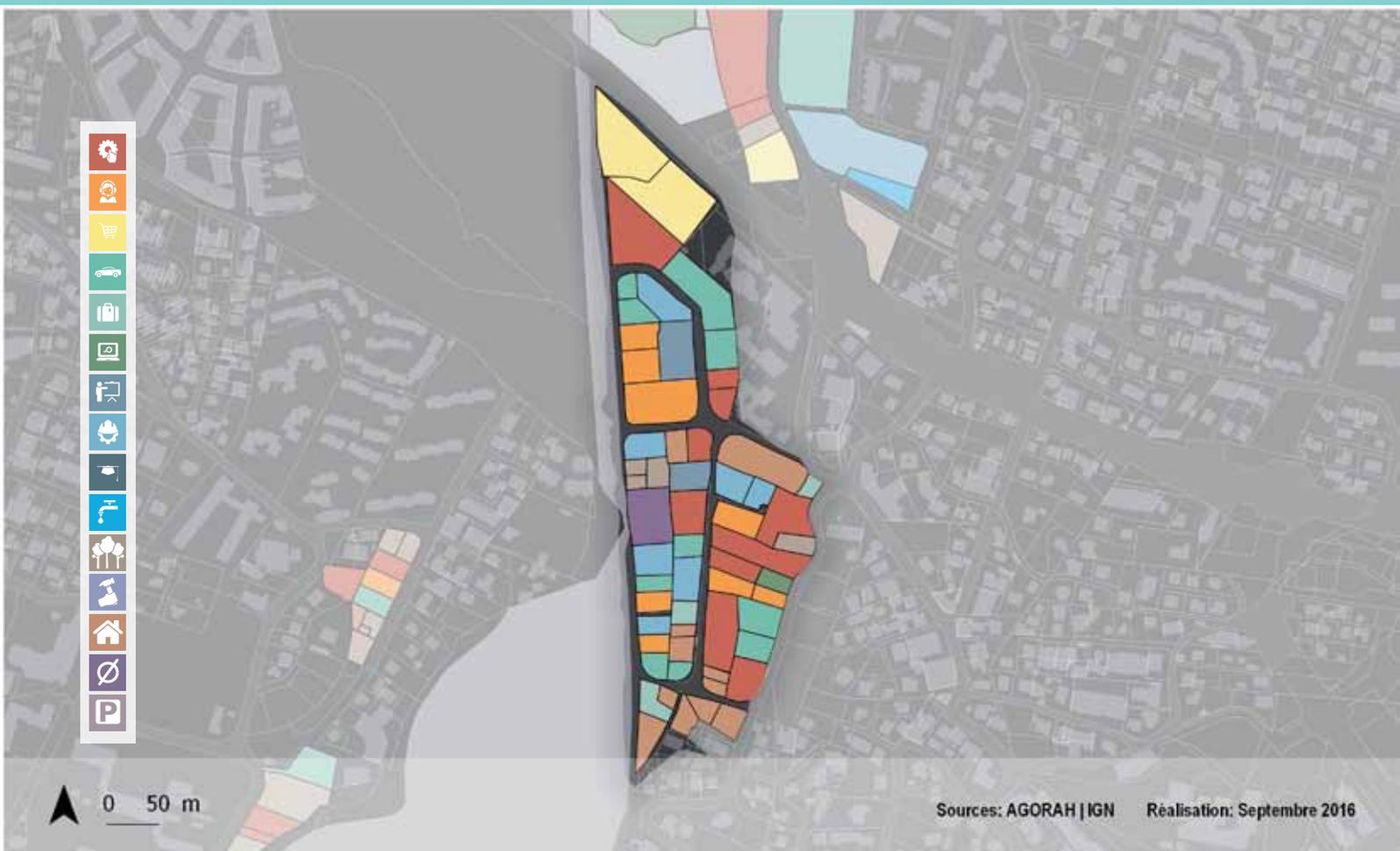


Figure 82 : Evolution de la part des surfaces occupées par chaque filière d'activités de 2004 à 2015

ZAE CHEMIN FINETTE

La zone d'activités de Chemin Finette se localise en amont de la RN 6, plus communément appelée le Boulevard Sud et qui constitue l'un des axes majeurs traversant Saint-Denis. C'est une zone relativement ancienne qui regroupe des activités économiques assez diversifiées. Sa situation géographique fait d'elle une zone stratégique et représente une implantation intéressante pour les entreprises artisanales souhaitant s'y développer.



ZAE CHEMIN FINETTE

Gestionnaire : Commune de Saint-Denis pour une partie [Ateliers Relais, Usines Relais, Ateliers en milieu urbain]

Date de création : 1984

Surface globale de la zone d'activités : 9,33 ha

Surface dédiée aux activités (hors espaces publics) : 7,11 ha

Type de centralité urbaine du SAR : Pôle principal

Classement au PLU : Ua - Zone urbaine d'activités de densité modérée ou élevée
Um - Zone urbaine d'habitat dominant, couvrant l'ensemble des pentes, cernant notamment les centres de bourgs.

Vocation au PLU : [Ua] Hôtel, équipement, commerce, artisanat, service, bureau, industrie, recherche, enseignement, formation, entrepôt, stationnement.
[Um] Zone résidentielle à densité modérée

Activités dominantes : Production

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

Présence de service aux entreprises : présence de plusieurs établissements de restauration

Prix de vente ou de location : Ateliers Relais : de 4,99€ à 6,37€/m²/mois – Usines relais : de 5,22€ à 5,94€/m²/mois – Ateliers en milieu urbain : de 6,42€ à 7,03€/m²/mois

Taux d'occupation : 93,65%

Statut d'occupation : Propriétaire/locataire

Nombre d'entreprises : 47

Densité d'entreprises : 6,3 entreprises/ha

Niveau d'accès au numérique : Fibre optique

Surface concernée par une prescription du PPR : 0,35 ha

Surface concernée par une interdiction du PPR : 1,26 ha

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

Accessibilité : Accessible par la route nationale N6
Accessible par transport en commun



ANALYSE DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

Créée il y a plus d'une trentaine d'années, la zone d'activités de Chemin Finette accueille des entreprises de secteurs diversifiés. Deux filières se partagent toutefois près de 50% de la surface de la ZAE, à savoir la production [30%] et l'automobile [19%]. On note également la présence du secteur «Logistique, transport et commerce de gros» qui occupe 16% de la surface de la ZAE suivi des secteurs «Commerce de détail et services aux particuliers» [14%] et «BTP» [13%].

Dans une moindre mesure, les entreprises des filières «Culture, loisirs, tourisme, hébergement et restauration», «Fonctions supports», «Services collectifs» se partagent 8% de la surface de la zone d'activités.

Si on porte l'analyse sur la surface dédiée aux activités de la ZAE de Chemin Finette, c'est-à-dire la surface hors espaces publics, on observe que 81% de celle-ci est réellement occupée par des activités économiques. La surface hors activités, se composant des habitations et des parkings, n'occupe que 12% de la surface totale et correspond principalement à la présence d'habitations au sein de la zone.

La surface en friche, nue ou occupée par un bâtiment désaffecté est faible et ne représente que 3% de la surface totale dédiée aux activités. Enfin, une parcelle de la zone d'activités est aujourd'hui vacante et représente 4% de cette surface.

Sur la période 2004-2015, on observe tout d'abord une certaine stabilité des filières d'activités «Production», «Autres» et «Logistique, transport et commerce de gros» en termes de surface occupée, de même que pour la surface occupée par de l'habitat.

En dehors de ces quatre filières, on note, a contrario, des évolutions relativement marquées avec certaines filières [«BTP», Commerce de détail et services aux particuliers] qui ont vu leur surface occupée augmenter au fil des années. On remarque également l'apparition d'une parcelle disponible en 2015 au sein des ateliers-relais gérés par la ville de Saint-Denis.

D'autres encore ont vu leur surface diminuer comme c'est le cas pour la filière «Automobile» et pour la part des parcelles en friche, nues ou occupées par un bâtiment désaffecté. Enfin, la filière «Tertiaire qualifié» a disparu en 2015.

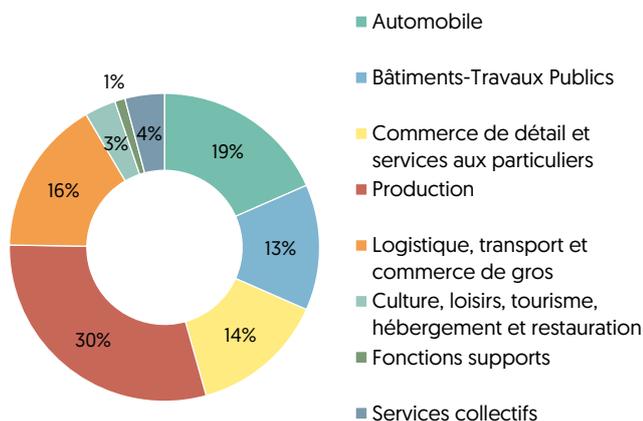


Figure 83 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans la zone d'activités en 2015

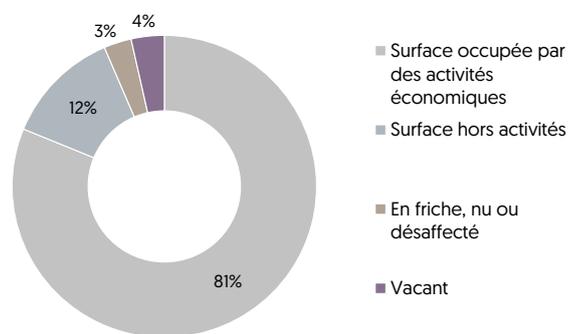


Figure 84 : Répartition du foncier dédié aux activités dans la zone d'activités en 2015

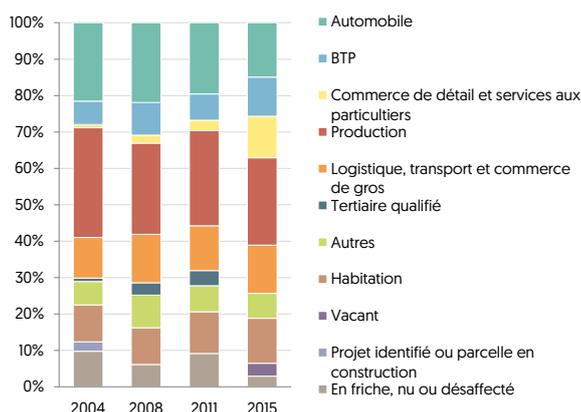


Figure 85 : Evolution de la part des surfaces occupées par chaque filière d'activités de 2004 à 2015

ZAE PATATE A DURAND

La zone d'activités de Patate à Durand est située en aval du Boulevard Sud, et correspond à l'une des ZAE les plus anciennes de Saint-Denis puisqu'elle a été créée en 1974. Quelques entreprises se partagent une part importante des surfaces de la zone d'activités tandis qu'on retrouve également des petites entreprises artisanales dans la partie basse de la zone. Enfin, on observe quelques habitations qui se situent dans cette même partie basse de la ZAE ainsi que certaines parcelles de taille importante actuellement en projet.



ZAE PATATE A DURAND

Gestionnaire : Commune de Saint-Denis pour une partie (Ateliers Relais)

Date de création : 1974

Surface globale de la zone d'activités : 11,22 ha

Surface dédiée aux activités (hors espaces publics) : 9,30 ha

Type de centralité urbaine du SAR : Pôle principal

Classement au PLU : Ud - Zone urbaine dense du littoral qui s'étend principalement le long des axes structurants de Saint-Denis.

Ui - Zone urbaine du littoral et du piémont, à la morphologie diversifiée et aux fonctions multiples

Vocation au PLU : Habitation, hôtel, équipement, commerce, artisanat, service, bureau, entrepôt, stationnement.

Activités dominantes : Production

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

Présence de service aux entreprises : Présence de plusieurs établissements de restauration

Prix de vente ou de location : Ateliers relais : de 6,49€ à 6,91€/m²/mois

Taux d'occupation : 95,7%

Statut d'occupation : Propriétaire/locataire

Nombre d'entreprises : 20

Densité d'entreprises : 1,7 entreprise/ha

Niveau d'accès au numérique : Fibre optique

Surface concernée par une prescription du PPR : 0 ha

Surface concernée par une interdiction du PPR : 0,52 ha

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

Accessibilité : Accessible par la route nationale N6

Accessible par transport en commun



ANALYSE DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

La ZAE Patate à Durand est caractérisée par une forte présence du secteur «Production» qui représente plus de 40% de sa surface totale. Deux autres filières d'activités se distinguent par la surface qu'elles occupent, à savoir l'automobile avec 28% de la surface occupée de la ZAE et le BTP pour 12%.

Les 20% restants sont partagés entre les filières «Fonctions supports» [9%], «Logistique, transport et commerce de gros» [4%], «Commerce de détail et services aux particuliers» [4%], «Eau, énergie, déchets» [2%] et «Culture, loisirs, tourisme, hébergement et restauration» [1%].

Lorsqu'on s'intéresse à la surface dédiée aux activités de la ZAE Patate à Durand, c'est-à-dire la surface hors espaces publics, on note que celle-ci est réellement occupée par des activités économiques à hauteur de 61%. La surface hors activités s'élève quant à elle à 17% et correspond aux différents immeubles d'habitations présents dans la ZAE ainsi qu'à un parking de taille relativement importante.

On note également un certain nombre de parcelles faisant aujourd'hui l'objet d'un projet et/ou en cours de construction et qui représentent 18% de la surface dédiée de la ZAE. Toutefois l'ensemble des projets recensés ont vocation à accueillir des habitations et ne viendront donc pas alimenter la surface réellement occupée par des activités économiques.

Enfin, 4% de cette surface est aujourd'hui en friche, nue ou désaffectée.

Lorsqu'on s'intéresse à l'évolution de la ZAE Patate à Durand sur la période 2004-2015, on observe des changements notables quant au poids des différentes filières d'activités au sein de la zone.

Ainsi, si le BTP occupait une surface importante de la ZAE en 2004, celui-ci a fortement diminué en 2015 au profit de la filière Production. L'automobile a également retrouvé un poids important après une forte baisse entre 2008 et 2011 et les projets se sont multipliés au sein de la zone pour atteindre aujourd'hui une surface non négligeable.

A contrario, la filière Logistique a connu une forte baisse entre 2004 et 2015, au même titre que les parcelles en friche, nues ou occupées par un bâtiment désaffecté.

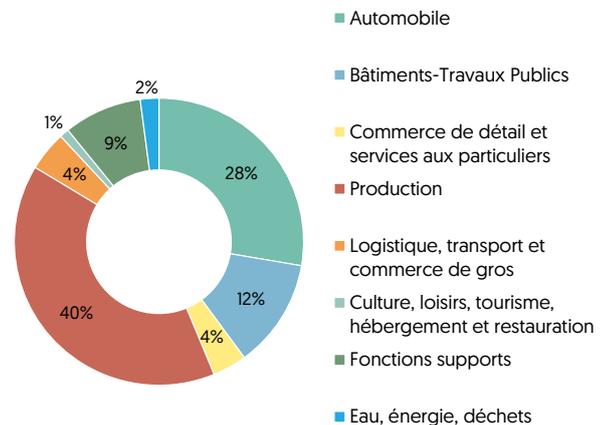


Figure 86 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans la zone d'activités en 2015

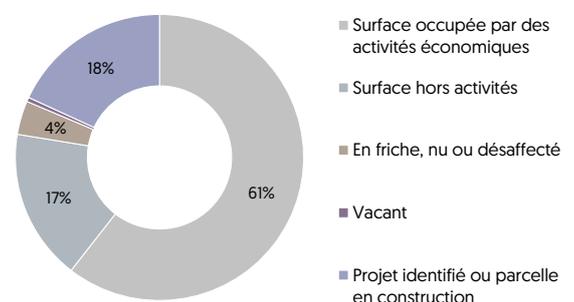


Figure 87 : Répartition du foncier dédié aux activités dans la zone d'activités en 2015

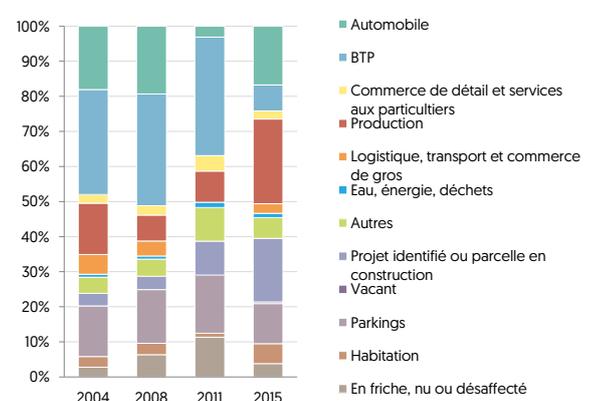


Figure 88 : Evolution de la part des surfaces occupées par chaque filière d'activités de 2004 à 2015

ZAE FOUCHEROLLES

La ZAE Foucherolles est située dans le quartier du Moufia, en amont du Boulevard Sud et bénéficie d'un accès direct par cette voie principale qui traverse Saint-Denis. Livrée en 1986, la zone d'activités accueille des secteurs d'activités diversifiés bien qu'on note une certaine particularité à travers le nombre relativement important d'associations et divers services collectifs qui s'y sont implantés.



Sources: AGORAH | IGN Réalisation: Septembre 2016

ZAE FOUCHEROLLES

Gestionnaire : Commune de Saint-Denis pour une partie des locaux (Ateliers Relais et Usines Relais) / SEMIR

Date de création : 1986

Surface globale de la zone d'activités : 7,97 ha

Surface dédiée aux activités (hors espaces publics) : 6,48 ha

Type de centralité urbaine du SAR : Pôle principal

Classement au PLU : Ui - Zone urbaine du littoral et du piémont, à la morphologie diversifiée et aux fonctions multiples

Um : Zone urbaine d'habitat dominant, couvrant l'ensemble des pentes, cernant notamment les centres de bourgs

Vocation au PLU : (Uj) Habitation, hôtel, équipement, commerce, artisanat, service, bureau, entrepôt, stationnement.

(Um) Zone résidentielle à densité modérée

Activités dominantes : Services collectifs

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

Présence de service aux entreprises : présence de plusieurs établissements de restauration

Taux d'occupation : 86,46%

Statut d'occupation : Propriétaire/locataire

Prix de vente ou de location : Ateliers Relais : 5,82€/m²/mois – Usine Relais : 5,22€/m²/mois

Nombre d'entreprises : 61

Densité d'entreprises : 7,65 entreprises/ha

Niveau d'accès au numérique : Fibre optique

Surface concernée par une prescription du PPR : 0,03 ha

Surface concernée par une interdiction du PPR : 0,3 ha

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

Accessibilité : Accessible par la route nationale N6

Accessible par transport en commun



ANALYSE DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

On observe une certaine diversité de secteurs d'activités présents au sein de la ZAE Foucherolles qui se partagent la surface d'accueil de manière plus ou moins égalitaire.

On retrouve ainsi les services collectifs qui occupent une surface légèrement plus importante que les autres secteurs d'activités [20%], suivis par le BTP [18%], l'Automobile [16%], la Logistique [16%] et la Production [14%]. Réunis, ces derniers occupent ainsi 84% de la surface de la ZAE en 2015.

Les 16% restant sont répartis entre les filières «Fonctions supports» [9%], «Tertiaire qualifié» [2%], «Culture, loisirs, tourisme, hébergement et restauration» [2%], et «Commerce de détail et services aux particuliers» [3%].

Si on porte l'analyse sur la surface dédiée aux activités de la ZAE Foucherolles, c'est-à-dire la surface hors espaces publics, on observe que 80% de celle-ci est réellement occupée par des activités économiques. La surface hors activités, se composant des habitations et des parkings, n'occupe qu'1% de la surface totale et correspond principalement à la présence d'habitations au sein de la zone.

La surface en friche, nue ou occupée par un bâtiment désaffecté est toutefois significative et représente 13% de la surface totale dédiée aux activités. Enfin, deux parcelles de la zone d'activités sont aujourd'hui en projet ou en cours de construction et représentent 5% de la surface dédiée aux activités. On note également quelques locaux encore disponibles, occupant 1% de la surface dédiée aux activités.

Lorsqu'on s'intéresse à l'évolution du poids que représente chaque filière dans la ZAE Foucherolles, on remarque certaines dynamiques notables entre 2004 et 2015.

Certaines filières d'activités ont ainsi connu une augmentation de leur surface dédiée, comme c'est le cas pour l'automobile entre 2004 et 2015, ou encore pour la filière logistique et autres. A contrario, d'autres secteurs d'activités ont connu une baisse de leur surface dédiée durant la période analysée : Tertiaire qualifié, Production, BTP.

Enfin, les surfaces en friche, nues ou occupées par un bâtiment désaffecté ont également augmenté entre 2004 et 2015 pour atteindre leur niveau le plus haut la dernière année, bien que certains projets aient été lancés.

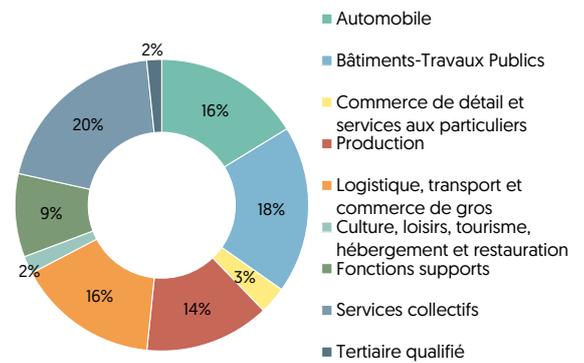


Figure 89 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans la zone d'activités en 2015

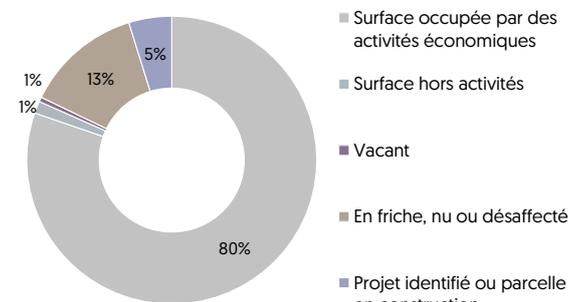


Figure 90 : Répartition du foncier dédié aux activités dans la zone d'activités en 2015

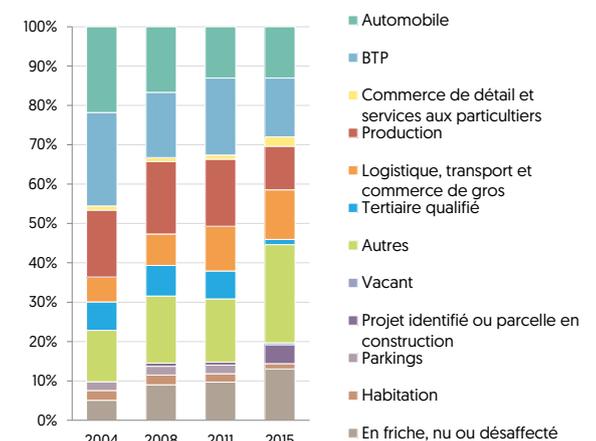
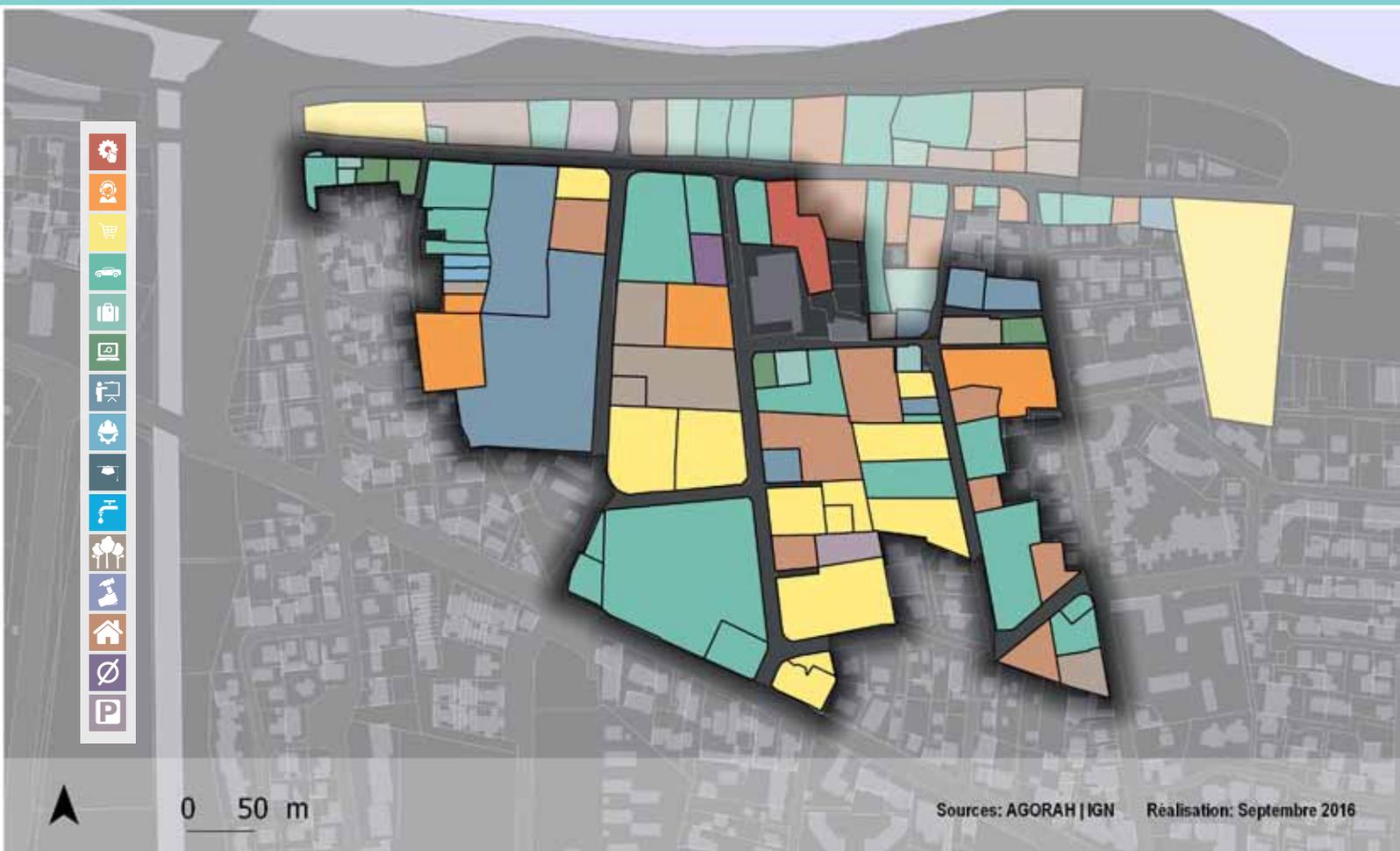


Figure 91 : Evolution de la part des surfaces occupées par chaque filière d'activités de 2004 à 2015

ZAE SAINTE-CLOTILDE

La zone d'activités de Sainte-Clotilde se localise dans le quartier du même nom et s'étend le long du Boulevard Lancastel tout en remontant jusqu'à l'Avenue Leconte Delisle qui traverse le Chaudron jusqu'au Butor. Livrée en 1974, elle s'est développée peu à peu et a pris de l'ampleur au fil des années en accueillant un nombre d'entreprises aujourd'hui important, et de filières d'activités diversifiées bien que le secteur Automobile y est dominant.



ZAE SAINTE-CLOTILDE

Gestionnaire : NC

Date de création : 1974

Surface globale de la zone d'activités : 14,03 ha

Surface dédiée aux activités (hors espaces publics) : 11,83 ha

Type de centralité urbaine du SAR : Pôle principal

Classement au PLU : Ud - zone urbaine dense du littoral qui s'étend principalement le long des axes structurants de Saint-Denis.

Vocation au PLU : Habitation, hôtel, équipement, commerce, artisanat, service, bureau, stationnement.

Activités dominantes : Automobile

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

Présence de service aux entreprises : présence de plusieurs établissements de restauration

Taux d'occupation : 92,7%

Statut d'occupation : Propriétaire

Nombre d'entreprises : 65

Densité d'entreprises : 3,7 entreprises/ha

Niveau d'accès au numérique : Fibre optique

Surface concernée par une prescription du PPR : 0,26 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 N2

Accessible par transport en commun



ANALYSE DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

La zone d'activités de Sainte-Clotilde recense un nombre de secteurs d'activités relativement important, toutefois, deux secteurs se distinguent par les surfaces qu'elles occupent, à savoir l'Automobile avec 39% et le commerce de détail qui lui occupe 23%. Combinées, ces deux filières d'activités occupent plus de 60% de la surface de la ZAE.

On note également la forte représentation des services collectifs à travers l'implantation des services techniques de la ville, et qui occupent 22% de la surface de la zone d'activités, juste derrière la catégorie commerce de détail et services aux particuliers.

Si on porte l'analyse sur la surface dédiée aux activités de la ZAE Sainte-Clotilde, c'est-à-dire la surface hors espaces publics, on observe que 80% de celle-ci est réellement occupée par des activités économiques. La surface hors activités, se composant des habitations et des parkings, occupe 11% de la surface totale et correspond principalement à la présence d'habitations au sein la zone.

La surface en friche, nue ou occupée par un bâtiment désaffecté est relativement faible et représente 8% de la surface totale dédiée aux activités. Enfin, une parcelle de la zone d'activités est aujourd'hui vacante et représente 1% de la surface dédiée aux activités.

Lorsqu'on s'intéresse à l'évolution du poids que représente chaque filière dans la ZAE Sainte-Clotilde, on remarque une certaine stabilité entre 2004 et 2015.

On note tout d'abord que depuis le premier recensement en 2004, l'automobile est le secteur dominant de la zone d'activités bien que celui-ci a vu sa surface légèrement diminuer au fil des années. Le commerce de détail est également resté un secteur important tout au long de la période, à l'instar du secteur «Autres».

Certaines parcelles en projet ou en construction entre 2008 et 2011 accueillent aujourd'hui des activités, tandis que les habitations, à mesure de l'agrandissement de la zone d'activités, ont vu leur nombre augmenter. Enfin, les parcelles en friche, nues ou occupées par un bâtiment désaffecté sont retombées à leur niveau le plus bas de la période en 2015 après un pic en 2011.

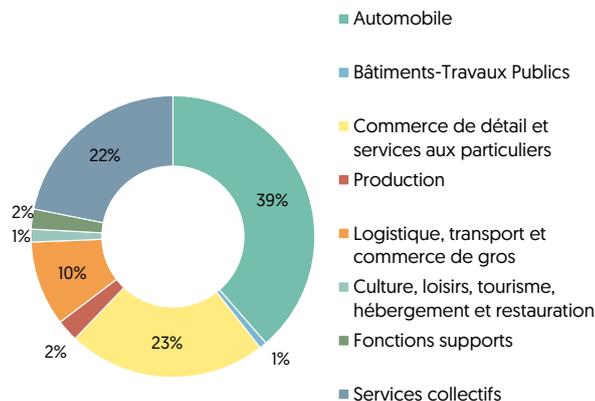


Figure 92 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans la zone d'activités en 2015

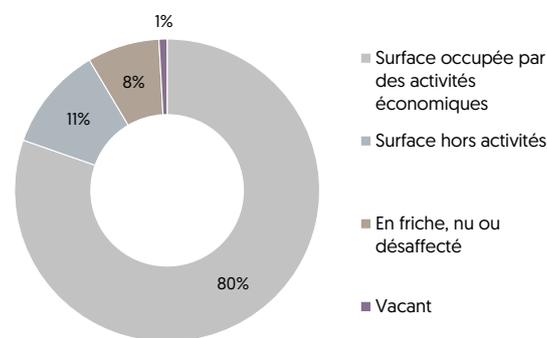


Figure 93 : Répartition du foncier dédié aux activités dans la zone d'activités en 2015

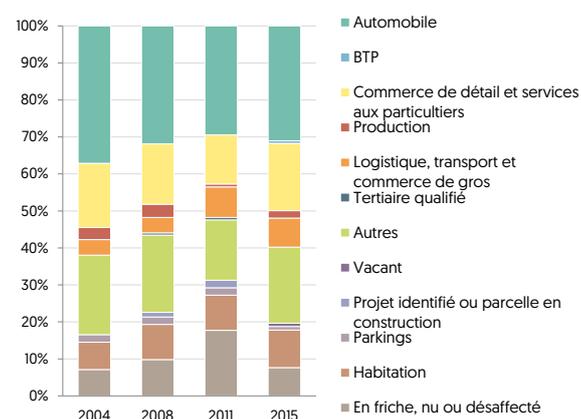


Figure 94 : Evolution de la part des surfaces occupées par chaque filière d'activités de 2004 à 2015

ZAE MONTGAILLARD 1

Située sur les mi-pentes de la commune de Saint-Denis, la ZAE Montgaillard 1 est une zone artisanale de petite taille localisée dans le quartier du même nom. Elle est accessible depuis le Boulevard Sud en empruntant la rue des Poivriers. Créée en 1986, la ZAE offre un nombre limité de parcelles qui ont du mal à trouver preneur comme en atteste les différentes parcelles en friche, nues ou occupées par un bâtiment désaffecté au sein de la zone.



ZAE MONTGAILLARD 1

Gestionnaire : Commune de Saint-Denis pour une partie [Ateliers Relais]

Date de création : 1986

Surface globale de la zone d'activités : 0,93 ha

Surface dédiée aux activités (hors espaces publics) : 0,93 ha

Type de centralité urbaine du SAR : Pôle principal

Classement au PLU : Uj - Zone urbaine des centres de bourgs de la Bretagne, Bois de Nèfles, Saint-François, la Montagne, d'aspect verdoyant, à la morphologie diversifiée et aux fonctions multiples.

Vocation au PLU : Habitation, hôtel, équipement, commerce, artisanat, service, bureau, entrepôt, stationnement.

Activités dominantes : Production

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

Présence de service aux entreprises : présence de plusieurs établissements de restauration à proximité

Prix de vente ou de location : Ateliers Relais : 6,83€/m²/mois

Taux d'occupation : 64,95%

Statut d'occupation : Propriétaire

Nombre d'entreprises : 6

Densité d'entreprises : 6,45 entreprises/ha

Niveau d'accès au numérique : Fibre optique

Surface concernée par une prescription du PPR : 0,79 ha

Surface concernée par une interdiction du PPR : 0,14 ha

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

Accessibilité : Accessible par la route nationale N6
Accessible par transport en commun



ANALYSE DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

On recense trois secteurs d'activités présents sur la ZAE de Montgaillard 1, à savoir la production, qui occupe 43% de la surface totale, suivie ensuite par la filière «Logistique, transport et commerce de gros» avec 29% et enfin la filière «Automobile» avec 28% de la surface totale.

Si on porte l'analyse sur la surface dédiée aux activités de la ZAE Montgaillard 1, c'est-à-dire la surface hors espaces publics, on observe que 60% de cette surface est réellement occupée par une activité économique.

En effet, une part importante [35%] de cette surface reste aujourd'hui en friche, nue ou occupée par un bâtiment désaffecté, tandis que les 5% restant correspondent à la surface dite hors activités et dans ce cas est représentée par une parcelle occupée par une habitation.

Lorsqu'on s'intéresse à l'évolution de la ZAE Montgaillard 1 entre 2004 et 2015, on note une diminution des secteurs d'activités présents au sein de la zone.

En effet, entre 2004 et 2015, on observe la disparition de la filière «BTP», «Tertiaire qualifié», et «Autres» au profit de la Production et du commerce de gros qui sont ainsi devenus les secteurs prédominants sur la zone cette dernière année.

On note également une forte augmentation des parcelles en friche, nues ou occupées par un bâtiment désaffecté, en même temps qu'une diminution des habitations implantées sur la zone.

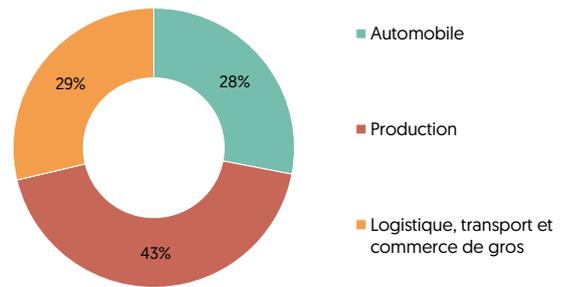


Figure 95 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans la zone d'activités en 2015

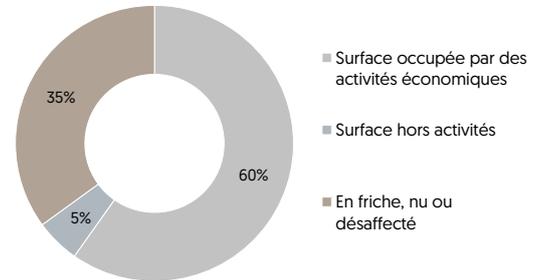


Figure 96 : Répartition du foncier dédié aux activités dans la zone d'activités en 2015

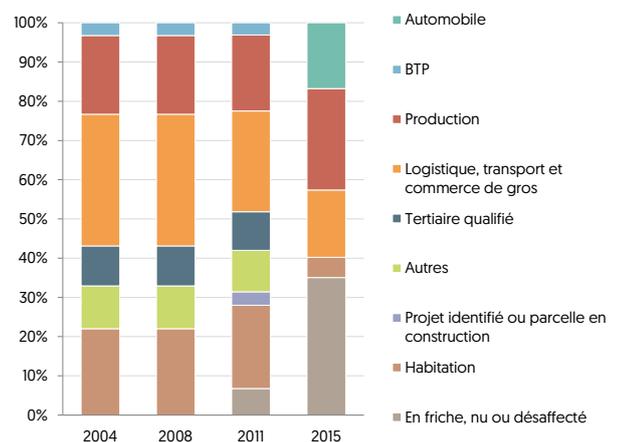


Figure 97 : Evolution de la part des surfaces occupées par chaque filière d'activités de 2004 à 2015

ZAE MONTGAILLARD 2

Créée la même année que la ZAE Montgaillard 1, cette zone d'activités se veut une extension du premier espace économique localisé un peu plus en aval. La ZAE Montgaillard 2 bénéficie ainsi d'une surface moins importante mais combinées les 2 ZAE permettent d'offrir un nombre de parcelles raisonnable au sein du quartier de Montgaillard. Toutefois on observe là encore un pourcentage de parcelles en friche, nues ou occupées par un bâtiment désaffecté significatif.



ZAE MONTGAILLARD 2

Gestionnaire : Commune de Saint-Denis pour une partie (Ateliers Relais)

Date de création : 1986

Surface globale de la zone d'activités : 0,59 ha

Surface dédiée aux activités (hors espaces publics) : 0,59 ha

Type de centralité urbaine du SAR : Pôle principal

Classement au PLU : Uj - Zone urbaine des centres de bourgs de la Bretagne, Bois de Nèfles, Saint-François, la Montagne, d'aspect verdoyant, à la morphologie diversifiée et aux fonctions multiples.

Vocation au PLU : Habitation, hôtel, équipement, commerce, artisanat, service, bureau, entrepôt, stationnement.

Activités dominantes : Production

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

Présence de service aux entreprises : non

Prix de vente ou de location : Ateliers Relais : 6,83€/m²/mois

Taux d'occupation : 63,1%

Statut d'occupation : Propriétaire/locataire

Nombre d'entreprises : 4

Densité d'entreprises : 6,78 entreprises/ha

Niveau d'accès au numérique : Fibre optique

Surface concernée par une prescription du PPR : 0,59 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 N6
Accessible par transport en commun



ANALYSE DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

Sur la zone artisanale de Montgaillard 2, on distingue uniquement trois secteurs d'activités qui se partagent la surface de la ZAE.

La filière «Production» occupe la part la plus importante de la surface d'accueil de Montgaillard 2 avec 55% de la surface qui lui est dédiée. L'autre moitié de la ZAE est divisée entre les filières «Logistique, transport et commerce de gros» [22%] et «Automobile» [23%].

Si on affine l'analyse sur la surface dédiée aux activités de la ZAE Montgaillard 2, c'est-à-dire la surface hors espaces publics, on observe que 52% de cette surface est réellement occupée par une activité économique.

En effet, une part importante [43%] de cette surface reste aujourd'hui en friche, nue ou occupée par un bâtiment désaffecté, tandis que les 5% restant correspondent à la surface dite hors activités et dans ce cas est représentée par une parcelle occupée par une habitation.

Lorsqu'on s'intéresse à l'évolution de la ZAE Montgaillard 2 entre 2004 et 2015, on note une diminution des secteurs d'activités présents au sein de la zone.

En effet, entre 2004 et 2015, on observe la disparition de la filière «BTP» et «Tertiaire qualifié», au profit de l'Automobile et de la Production qui sont ainsi devenus les secteurs prédominants sur la zone cette dernière année.

On note également une forte augmentation des parcelles en friche, nues ou occupées par un bâtiment désaffecté, en même temps qu'une diminution des habitations implantées sur la zone.

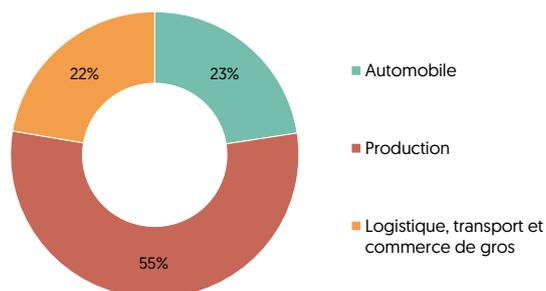


Figure 98 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans la zone d'activités en 2015

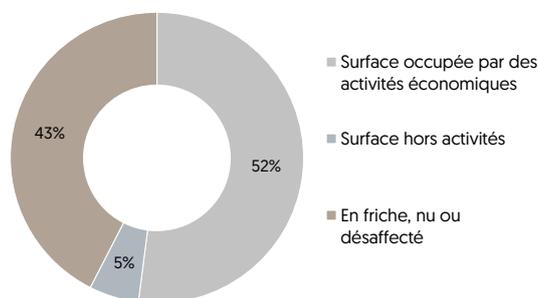


Figure 99 : Répartition du foncier dédié aux activités dans la zone d'activités en 2015

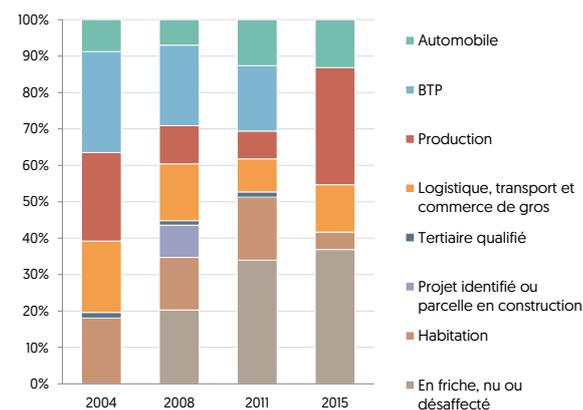


Figure 100 : Evolution de la part des surfaces occupées par chaque filière d'activités de 2004 à 2015

ZAE BAS DE LA RIVIERE

Localisée au sein du quartier du Bas de la rivière, la zone d'activités est accessible par la RD 41, Route de la Montagne. Créée en 1973, elle correspond à l'une des plus ancienne zone d'activités de la commune de Saint-Denis et abrite notamment les Brasseries de Bourbon, entreprise historique du territoire. En ce sens, la filière « Production » y est fortement représentée, toutefois l'habitat occupe une surface importante de la zone d'activités.



ZAE BAS DE LA RIVIERE

Gestionnaire : NC

Date de création : 1973

Surface globale de la zone d'activités : 6,95 ha

Surface dédiée aux activités (hors espaces publics) : 6,58 ha

Type de centralité urbaine du SAR : Pôle principal

Classement au PLU : Ua - Zone urbaine d'activités de densité modérée ou élevée
Upr - correspond au secteur des hauts du quartier du Bas de la Rivière, caractérisé par les remparts qui l'encadrent

Vocation au PLU : [Ua] Hôtel, équipement, commerce, artisanat, service, bureau, industrie, recherche, enseignement, formation, entrepôt, stationnement

Activités dominantes : Production

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

Présence de service aux entreprises : non

Statut d'occupation : Propriétaire

Taux d'occupation : 100%

Nombre d'entreprises : 9

Densité d'entreprises : 1,29 entreprise/ha

Niveau d'accès au numérique : Fibre optique

Surface concernée par une prescription du PPR : 2,09 ha

Surface concernée par une interdiction du PPR : 2,73 ha

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

Accessibilité : Accessible par la route nationale N6

Accessible par transport en commun



ANALYSE DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

La ZAE du Bas de la Rivière affiche une forte spécialisation dans le secteur de la production avec notamment la présence des Brasseries de Bourbon qui occupe une surface non négligeable de la zone d'activités. En effet, on observe que près de 60% de la surface de la ZAE est occupée par ce secteur d'activités, tandis que les 40% restant se divisent entre la logistique, le transport et le commerce de gros, l'automobile, les fonctions supports et les services collectifs.

Si l'analyse se porte uniquement sur la surface de la zone d'activités dédiée aux activités économiques, c'est-à-dire hors espaces publics, on s'aperçoit que celle-ci est réellement occupée par des activités économiques à hauteur de 64%. On ne distingue toutefois pas de surface en friche sur la ZAE mais un nombre d'habitations relativement important et qui occupent près de 40% de la surface dédiée aux activités.

Lorsqu'on étend l'observation sur la période 2004 à 2015, on note que quel que soit l'année d'observation, la filière production reste la plus importante en termes de surface sur la ZAE du Bas de la Rivière, cela s'explique notamment par l'implantation d'entreprises de ce secteur depuis de nombreuses années, comme les Brasseries de Bourbon.

On note également une augmentation de la surface occupée par l'automobile et la filière «Autres» au fil des années, tandis que les entreprises du secteur «Logistique, transport et commerce de gros» ont vu leur surface dédiée diminuer alors que celles du secteur «Tertiaire qualifié» ont, quant à elle, disparu.

Autre évolution notable, on note une forte augmentation de la surface occupée par l'habitat entre 2004 et 2008, qui a par la suite conservé une part significative de la surface totale de la ZAE.

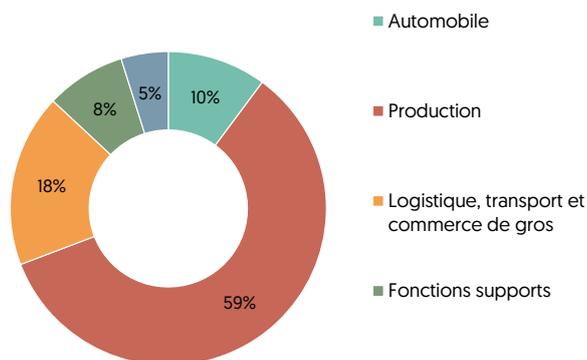


Figure 101 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans la zone d'activités en 2015

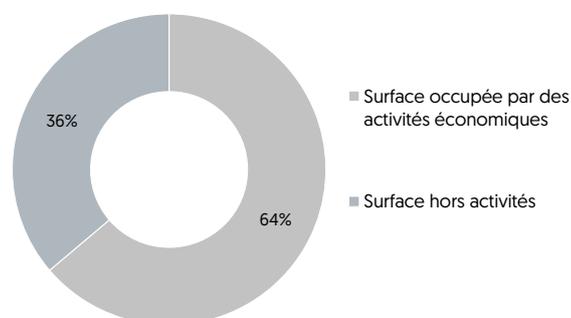


Figure 102 : Répartition du foncier dédié aux activités dans la zone d'activités en 2015

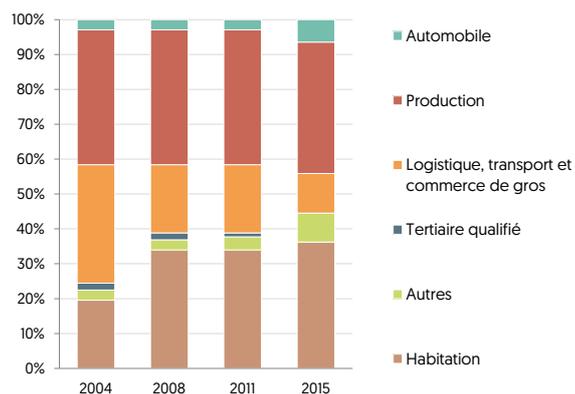


Figure 103 : Evolution de la part des surfaces occupées par chaque filière d'activités de 2004 à 2015

ZAE DE LA BRETAGNE

Située au sein du quartier de la Bretagne, la zone d'activités offre une petite surface pour l'implantation d'entreprises artisanales sur les hauteurs de la commune de Saint-Denis. Celle-ci est directement accessible par la RD 50, Route Gabriel Macé.



ZAE DE LA BRETAGNE

Gestionnaire : NC

Date de création : 1984

Surface globale de la zone d'activités : 0,43 ha

Surface dédiée aux activités (hors espaces publics) : 0,43 ha

Type de centralité urbaine du SAR : Pôle principal

Classement au PLU : Um - zone urbaine d'habitat dominant, couvrant l'ensemble des pentes, cernant notamment les centres de bourgs

Vocation au PLU : Zone résidentielle à densité modérée

Activités dominantes : BTP

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

Présence de service aux entreprises : non

Taux d'occupation : 61,8%

Statut d'occupation : Propriétaire

Nombre d'entreprises : 3

Densité d'entreprises : 6,98 entreprises/ha

Niveau d'accès au numérique : Fibre optique

Surface concernée par une prescription du PPR : 0,43 ha

Surface concernée par une interdiction du PPR : 0 ha

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

Accessibilité : Accessible par la route Gabriel Macé
Accessible par transport en commun



ANALYSE DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

Zone artisanale d'une superficie relativement faible, la ZA de La Bretagne ne rassemble que trois secteurs d'activités occupant chacun d'eux une parcelle de la zone. Ainsi, le BTP occupe la parcelle offrant la plus grande surface, ce qui permet à ce secteur d'activités d'être présenté comme le secteur dominant de la ZAE avec 39% de la surface totale qui lui est dédiée. On note également la présence de la filière «Automobile» à travers l'implantation d'un garage au sein de la zone qui occupe alors 37% de la surface totale de la ZAE. Enfin, la filière «Production» vient compléter les activités présentes en occupant 24% de la zone d'activités.

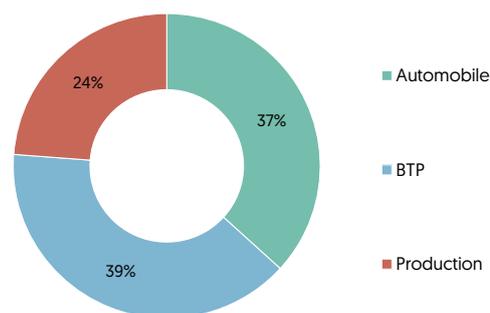


Figure 104 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans la zone d'activités en 2015

Si l'analyse se porte uniquement sur la surface de la zone d'activités dédiée aux entreprises, c'est-à-dire hors espaces publics, on s'aperçoit que celle-ci est réellement occupée par des activités économiques à hauteur de 62%.

En effet, sur les quatre parcelles qu'offre la ZAE de La Bretagne, on observe une parcelle en friche, qui représente ainsi 38% de la surface totale dédiée aux activités économiques

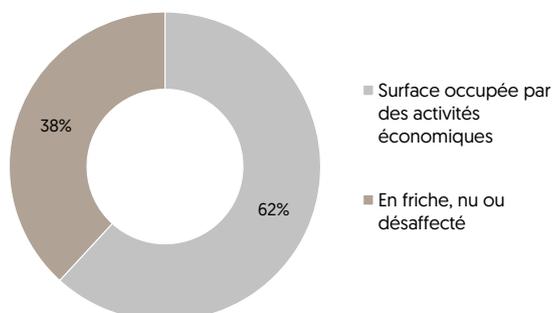


Figure 105 : Répartition du foncier dédié aux activités dans la zone d'activités en 2015

Lorsqu'on étend l'observation sur la période 2004 à 2015, l'analyse montre tout d'abord la disparition de la filière «Autres» au sein de la ZAE à partir de 2011, au profit de l'apparition de la filière «BTP» à compter de cette même année.

Par ailleurs, on observe une augmentation de la filière «Production» à partir de 2011 suite à une parcelle en projet en 2008 et à une diminution de la surface occupée par le secteur Automobile. Toutefois, en 2015, on note une forte diminution de la filière «Production» suite à la disparition d'une entreprise de cette filière sur une des parcelles de la ZAE.

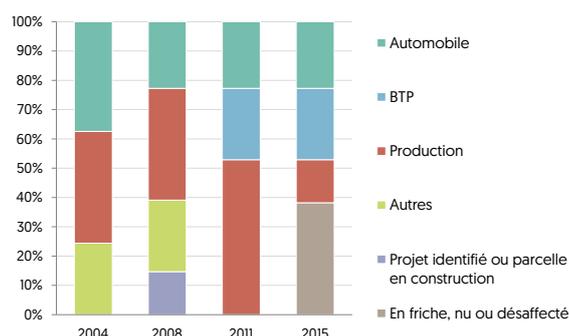


Figure 106 : Evolution de la part des surfaces occupées par chaque filière d'activités de 2004 à 2015

ZAE DE LA MONTAGNE

La zone d'activités se situe au sein du quartier de La Montagne et constitue la zone la plus en hauteur de la commune de Saint-Denis. Elle est accessible en remontant la RD 41 et en empruntant par la suite d'autres routes communales, ce qui rend sa visibilité limitée. La vocation de la zone d'activités de La Montagne est artisanale, toutefois, celle-ci compte un nombre de parcelles en friche, nues ou occupées par un bâtiment désaffecté significatif en tenant compte de sa superficie restreinte.



ZAE DE LA MONTAGNE

Gestionnaire : Commune de Saint-Denis pour une partie (Ateliers Relais)

Date de création : 1983

Surface globale de la zone d'activités : 0,6 ha

Surface dédiée aux activités (hors espaces publics) : 0,6 ha

Type de centralité urbaine du SAR : Ville-relais

Classement au PLU : Um - zone urbaine d'habitat dominant, couvrant l'ensemble des pentes, cernant notamment les centres de bourgs

Vocation au PLU : Zone résidentielle à densité modérée

Activités dominantes : Logistique, transport et commerce de gros

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

Présence de service aux entreprises : non

Prix de vente ou de location : Ateliers Relais : 4,06€/m²/mois

Taux d'occupation : 34,5%

Statut d'occupation : Propriétaire

Nombre d'entreprises : 2

Densité d'entreprises : 3,33 entreprises/ha

Niveau d'accès au numérique : Fibre optique

Surface concernée par une prescription du PPR : 0,6 ha

Surface concernée par une interdiction du PPR : 0 ha

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

Accessibilité : Accessible par la rue des Tamarins
Accessible par transport en commun



ANALYSE DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

Zone artisanale d'une superficie relativement faible, la ZAE de La Montagne ne rassemble que deux secteurs d'activités occupant chacun d'eux une parcelle de la zone. Ainsi, le secteur «Logistique, transport et commerce de gros» occupe la parcelle offrant la plus grande surface ce qui permet à ce secteur d'activités d'être présenté comme le secteur dominant de la ZAE avec 54% de la surface occupée par une activité économique qui lui est dédiée. On note également la présence de la filière «Production» au sein de la zone qui occupe alors 46% de la surface.

Si l'analyse se porte uniquement sur la surface de la zone d'activités dédiée aux entreprises, c'est-à-dire hors espaces publics, on s'aperçoit que celle-ci est réellement occupée par des activités économiques à hauteur de 17%.

En effet, deux parcelles de la ZA de La Montagne, dont une d'une superficie importante, restent aujourd'hui en friche, nues ou occupées par bâtiment désaffecté et occupent ainsi 66% de la surface dédiée aux activités. Enfin on note qu'une parcelle est occupée par une habitation et représente 17% de cette même surface.

Lorsqu'on s'intéresse à l'évolution des filières d'activités et de leur surface occupée sur la période 2004-2015, on note tout d'abord la disparition en 2011 de la filière «BTP» ainsi qu'une part importante du secteur «Logistique, transport et commerce de gros» la même année. Ces évolutions ont ainsi augmenté la part des parcelles classées en friche.

Enfin, on observe une part de la surface totale de la ZAE occupée par de l'habitat. Celle-ci est restée constante sur la période analysée.

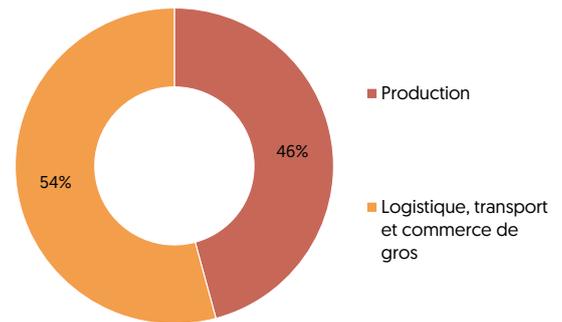


Figure 107 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans la zone d'activités en 2015

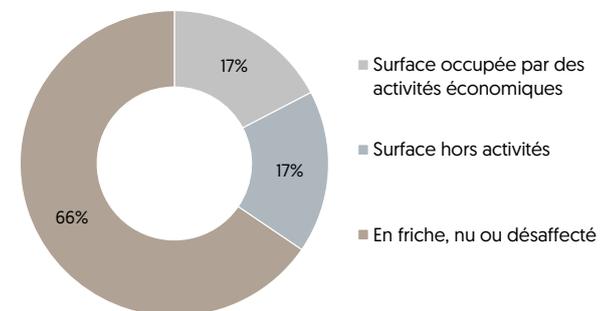


Figure 108 : Répartition du foncier dédié aux activités dans la zone d'activités en 2015

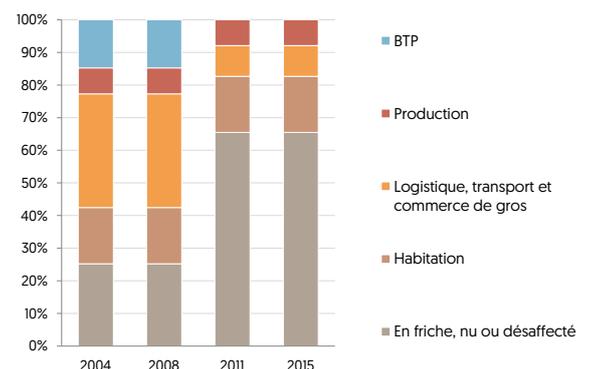


Figure 109 : Evolution de la part des surfaces occupées par chaque filière d'activités de 2004 à 2015

ZONE COMMERCIALE DE SAINTE-CLOTILDE

La zone commerciale se localise sur le quartier de Sainte-Clotilde à proximité de la Rivière des Pluies, frontière naturelle entre Saint-Denis et Sainte-Marie. Elle dispose d'un accès direct via la RN 2, lui offrant une accessibilité facilitée. Sa vocation commerciale est vérifiée par le nombre important d'entreprises du secteur «Commerce de détail et services aux particuliers» qui y sont implantées.



Sources: AGORAH | IGN Réalisation: Septembre 2016

ZONE COMMERCIALE DE SAINTE-CLOTILDE

Gestionnaire : Maîtrise foncière de la Commune de Saint-Denis

Date de création : Acquisition par la commune en 1964 / Bail à construction en 1986

Surface globale de la zone d'activités : 6,96 ha

Surface dédiée aux activités (hors espaces publics) : 6,34 ha

Type de centralité urbaine du SAR : Pôle principal

Classement au PLU : Uu - Zone urbaine du littoral et du piémont, à vocation mixte, avec une prédominance de services publics et de grands équipements.

Vocation au PLU : Zone résidentielle à densité modérée

Activités dominantes : Commerce de détail et services aux particuliers

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

Présence de service aux entreprises : présence de plusieurs établissements de restauration

Taux d'occupation : 100%

Statut d'occupation : Propriétaire

Nombre d'entreprises : 44

Densité d'entreprises : 6,32 entreprises/ha

Niveau d'accès au numérique : Fibre optique

Surface concernée par une prescription du PPR : 0 ha

Surface concernée par une interdiction du PPR : 0 ha

Projet d'extension : oui

Accessibilité : Accessible par la route nationale N2

Accessible par transport en commun



ANALYSE DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

En cohérence avec la vocation de la zone commerciale, on observe que la surface occupée par des activités accueille en très grande partie [93%] des entreprises du secteur «Commerce de détail et services aux particuliers».

On note également la présence d'une société de la filière «Automobile» qui occupe ainsi 5% de la surface occupée par des activités de la zone commerciale mais aussi quelques entreprises du secteur de la restauration rapide [2%] situées à l'entrée de la zone commerciale.

Si l'analyse se porte uniquement sur la surface de la zone d'activités dédiée aux entreprises, c'est-à-dire hors espaces publics, on s'aperçoit que celle-ci est réellement occupée par des activités économiques à hauteur de 51%.

Bien que la zone commerciale n'affiche aucune parcelle en friche, nue ou occupée par un bâtiment désaffecté, avec un projet ou en construction et n'abrite aucune habitation, elle dispose d'une surface importante dédiée aux parkings qui occupent ainsi près de 50% de la surface dédiée aux activités.

2015 marquant la première année de recensement de la zone commerciale de Sainte-Clotilde, 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.

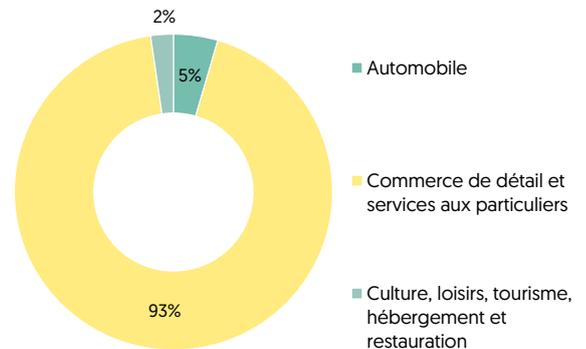


Figure 110 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans la zone commerciale en 2015

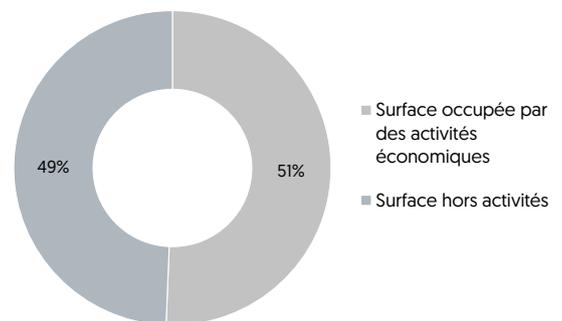


Figure 111 : Répartition du foncier dédié aux activités dans la zone d'activités en 2015

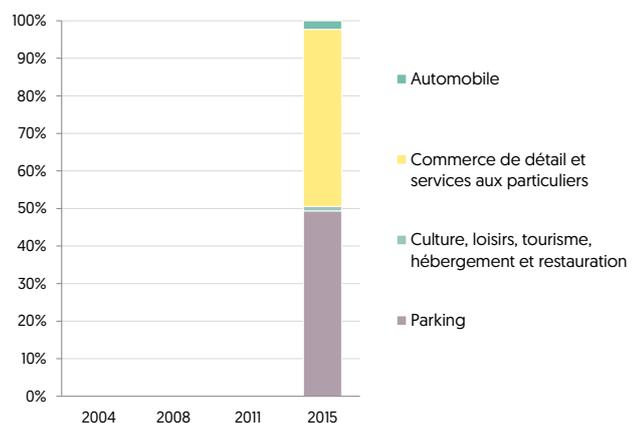


Figure 112 : Evolution de la part des surfaces occupées par chaque filière d'activités de 2004 à 2015

ZONE DE FAIT DE SAINTE-CLOTILDE

Située en contrebas de la zone d'activités de Sainte-Clotilde, la zone de fait se présente ainsi comme une extension de cette dernière. Celle-ci est localisée entre les différentes voies de circulation qu'offre la RN2, le Boulevard Lancastel, lui offrant une accessibilité relativement aisée. A l'instar de la ZAE Sainte-Clotilde, la zone de fait affiche un nombre d'entreprises du secteur Automobile important.



Zone de fait de Sainte - Clotilde

Gestionnaire : NC

Date de création : NC

Surface globale de la zone d'activités : 6,32 ha

Surface dédiée aux activités (hors espaces publics) : 5,28 ha

Type de centralité urbaine du SAR : Pôle principal

Classement au PLU : Uu - Zone urbaine du littoral et du piémont, à vocation mixte, avec une prédominance de services publics et de grands équipements.

Vocation au PLU : Zone résidentielle à densité modérée

Activités dominantes : Automobile

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

Présence de service aux entreprises : présence de plusieurs établissements de restauration

Taux d'occupation : 81,1%

Statut d'occupation : Propriétaire

Nombre d'entreprises : 19

Densité d'entreprises : 3 entreprises/ha

Niveau d'accès au numérique : Fibre optique

Surface concernée par une prescription du PPR : 1,30 ha

Surface concernée par une interdiction du PPR : 0

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

Accessibilité : Accessible par la route nationale N6

Accessible par transport en commun



ANALYSE DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

Bien que profitant d'une superficie relativement importante, la zone de fait de Sainte-Clotilde n'accueille que quatre secteurs d'activités différents. On note ainsi une certaine spécialisation de la zone de fait dans les filières «Commerce de détail» et «Automobile», puisque celles-ci occupent plus de 80% de la surface occupée par des activités.

On note également la présence du secteur «Culture, loisirs, tourisme, hébergement et restauration» à travers notamment les établissements de restauration qui y sont implantés et qui occupent près de 15% de la surface occupée par des activités.

Enfin, 4% de cette surface accueille des entreprises du secteur «Services collectifs».

Si l'analyse se porte uniquement sur la surface de la zone de fait dédiée aux entreprises, c'est-à-dire hors espaces publics, on s'aperçoit que celle-ci est réellement occupée par des activités économiques à hauteur de 63%.

La zone de fait de Sainte-Clotilde compte en effet certaines parcelles en friche, nues ou occupées par un bâtiment désaffecté, dont quelques-unes d'une superficie importante et occupent ainsi 19% de la surface dédiée aux activités. Enfin, on note certaines parcelles occupées par des habitations et une autre par un parking. Ces dernières forment la surface dite hors activité qui représente 18% de la surface dédiée aux activités.

2015 marquant la première année de recensement de la zone de fait de Sainte-Clotilde, 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.

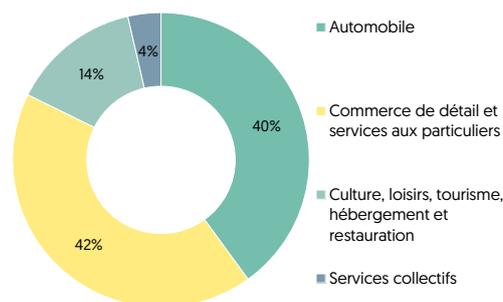


Figure 113 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans la zone d'activités en 2015

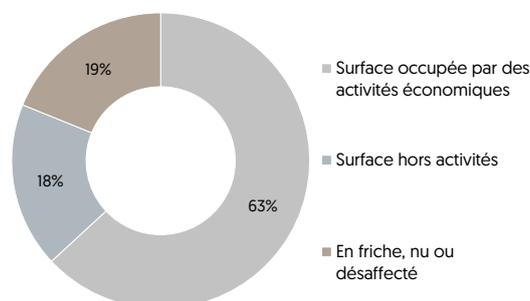


Figure 114 : Répartition du foncier dédié aux activités dans la zone d'activités en 2015

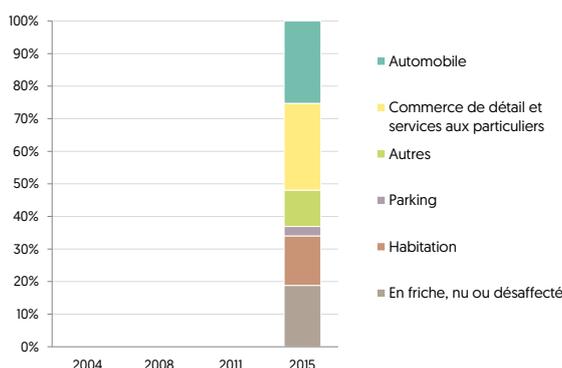


Figure 115 : Evolution de la part des surfaces occupées par chaque filière d'activités de 2004 à 2015

ZONE A POTENTIEL TOURISTIQUE DU BARACHOIS

Située sur l'espace littoral, à l'entrée Ouest de Saint-Denis et à proximité du centre urbain du chef-lieu, la zone du Barachois offre un fort potentiel touristique qui reste encore à développer dans les prochaines années à travers notamment le projet NEO [Nouvelle Entrée Ouest] qui devrait débuter en 2018. En effet, le Barachois a été identifié en tant que Zone d'Activités Liées à La Mer [ZALM] au SAR de 2011. Cette classification vise à impulser un développement touristique important sur la zone qui abrite déjà un hôtel, un casino, une discothèque et plusieurs établissements de restauration. L'espace accueille également de manière ponctuelle de nombreux événements de loisirs éphémères.



ZONE A POTENTIEL TOURISTIQUE DU BARACHOIS

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

Classement au PLU : Uvl [zone couvrant l'espace de loisirs littoral de la Ravine du Chaudron à la Rivière Saint-Denis] / Uavap [zone urbaine couverte par l'AVAP]

Vocation au PLU : Activités de loisirs et tourisme

Règles de constructibilité particulières visant à protéger les bâtiments existants à valeur patrimoniale et à préserver leur lisibilité

Accessibilité : Route Nationale N2

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 FLORIAN
Jean-Daniel PAYET

SAINT-LOUIS :

Laurent Julie
France-Lyne PAYET
Stéphanie LAPORTE
Bhagavan OULAMA

CILAOS :

Mickaël PHILAGOR

PETITE-ILE :

Laëtitia HOAREAU

CASUD :

Graziella FADUILHE
Fabrice GAUSSAIL

LE TAMPON :

Daniel GRONDIN

SAINT-JOSEPH :

Laura HOAREAU

ENTRE-DEUX :

Josélito GRONDIN

TCO :

Pierre GRANGE
Fabrice MITRIDE
Claudie DALY
Marie-Noëlle CODRON

LE PORT :

Emily BESSON

SAINT-PAUL :

Régis AURE

LA POSSESSION:

Anne ZIMMERMANN
Baptiste VOLLAND

SAINT-LEU :

Dominique PERRIESSAMY

TROIS-BASSINS :

Claudine NOURRY

CIREST :

Frédéric DERAND
Daniel BERTHE

SAINT-ANDRE :

Eric CAMATCHY

BRAS-PANON :

Norbert HEINRICH

SAINT-BENOIT :

François MODY

PLAINE-DES-PALMISTES :

Delphine DIJOUX

CCIR :

Azize AMODE
David JAVEGNY

CMAR :

Jacques MAUNIER
Gwénaëlle DAMBLANS

NEXA :

Gaston BIGEY
Frédéric LORION

EPFR :

Jean-Louis GRANDVAUX
Willy BEAUDEMOULIN

ADIR :

Françoise DELMONT DE PALMAS
Olivier SOL-DOURDIN

L'EQUIPE DEDIEE DE L'AGORAH :

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



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



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

©2016 / agorah

agorah

agence d'urbanisme à La Réunion

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

0262 213 500

www.agorah.com