

# CAHIERS ÉCONOMIQUES 2017

Aire d'étude  
PARC DES SABLES D'OR  
ÉTANG-SALÉ



# SOMMAIRE

<b>PARC DES SABLES D'OR – L'ETANG-SALE .....</b>	<b>1</b>
CONTEXTE DU TERRITOIRE .....	1
CONTEXTE DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES.....	2
PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PARC DES SABLES D'OR .....	3
CONTEXTE HISTORIQUE .....	5
<b>DIAGNOSTIC REGLEMENTAIRE .....</b>	<b>7</b>
SCHEMA D'AMENAGEMENT REGIONAL .....	7
PLAN LOCAL D'URBANISME .....	9
CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES .....	13
<b>FONCIER ET DYNAMIQUE ECONOMIQUE .....</b>	<b>15</b>
PRINCIPAUX RESULTATS DE L'ANALYSE DE LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE .....	19
<b>ANALYSE QUALITATIVE.....</b>	<b>21</b>
LES EQUIPEMENTS.....	21
LES ESPACES PUBLICS.....	23
OFFRE DE STATIONNEMENT.....	25
GESTION DES DECHETS .....	26
NUISANCES ET POLLUTION .....	26
ANIMATION ET SERVICES .....	29
MOBILITE ET ACCESSIBILITE.....	31
<b>BILAN.....</b>	<b>35</b>
TABLEAU DE SYNTHESE .....	36
CONCLUSION.....	38
PLAN D'ACTIONS .....	41

# PARC DES SABLES D'OR – L'ÉTANG-SALÉ

---

## CONTEXTE DU TERRITOIRE

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

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

La commune a su se doter au fil des années d'un véritable quartier économique sur son littoral qui ne cesse de prendre de l'ampleur avec l'installation de complexes industriels d'envergure.

<sup>1</sup> Aussi, en 2016, on dénombre plus de 80 entreprises implantées au sein des zones d'activités économiques.



## **CONTEXTE DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES**

Zone d'activités récemment créée sur la commune de L'Étang-Salé, en 2012, le Parc des Sables d'Or est venue agrandir le poumon économique du territoire qui s'est développé sur le secteur des Sables.

La zone d'activités bénéficie d'une superficie relativement importante avec une surface de près de 10 hectares. Toutefois, en raison de sa récente création, le Parc des Sables d'Or n'accueille qu'une seule entreprise à l'heure actuelle. On notera cependant que l'entreprise installée occupe une surface particulièrement importante.

De même, plusieurs projets d'implantation et des parcelles en construction sont d'ores et déjà visibles sur le parc d'activités, qui devrait donc voir son occupation par des entreprises augmenter prochainement.

A l'instar des zones économiques implantées au sein du secteur des Sables, le Parc des Sables d'Or bénéficie d'une accessibilité aisée depuis l'axe majeur que représente la Route Nationale 1.

## PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PARC DES SABLES D'OR

**Gestionnaire** : Ville de L'Étang-Salé

**Aménageur** : SEMADER

**Date de création** : 2012

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

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

**Vocation au PLU** : Activités économiques

**Activités dominantes** : Production

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

Présence d'une déchetterie à proximité (Allée de Montaignac) et d'un service de collecte

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

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

3

**Nombre d'entreprises** : 1

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

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

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

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

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

Accessible par la Route des Sables

Transports en commun : présence d'une ligne de bus en amont de la zone



Cahier économique Parc des Sables d'Or  
**LOCALISATION**



## CONTEXTE HISTORIQUE

Afin de suivre l'évolution du Parc des Sables d'Or et l'urbanisation du secteur dans lequel ce dernier s'inscrit, il peut être intéressant de comparer plusieurs fonds de carte à différentes temporalités. Les cartographies suivantes permettent ainsi de disposer d'un instantané du secteur étudié en 1957, 1980 et 2010.

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

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

En 2010, soit 2 ans avant la création de la zone d'activités, on observe que le secteur des Sables a connu une urbanisation importante depuis 1980, avec l'installation de plusieurs zones d'activités économiques. Enfin, on remarque la forte urbanisation du centre urbain de L'Étang-Salé-Les-Hauts. Sur la zone d'activités économiques aucune construction n'est encore visible à cette période.



2012

Création du Parc des  
Sables d'Or

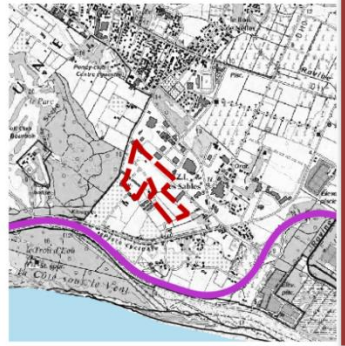
1957



1980



2010



*Zone d'activités économiques Parc des Sables d'Or*

# DIAGNOSTIC REGLEMENTAIRE

---

## SCHEMA D'AMENAGEMENT REGIONAL

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

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

7

Au regard de la destination générale des sols définie dans le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) du 22 novembre 2011, le périmètre du Parc des Sables d'Or est exclusivement urbain. En effet, la zone d'activités est en partie classée (2,28 hectares) en tant qu'espace urbain à densifier. Le reste de son périmètre (7,59 hectares) est quant à lui classé en tant qu'espace d'urbanisation prioritaire.

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

À proximité de la zone d'activités, se trouve une vaste zone classée en tant qu'espaces agricoles au SAR.

---

<sup>1</sup> Schéma d'Aménagement Régional, Volume 2, page 37.



**Cahier économique Parc des Sables d'Or**  
**SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT RÉGIONAL**  
 Approuvé le 22 novembre 2011

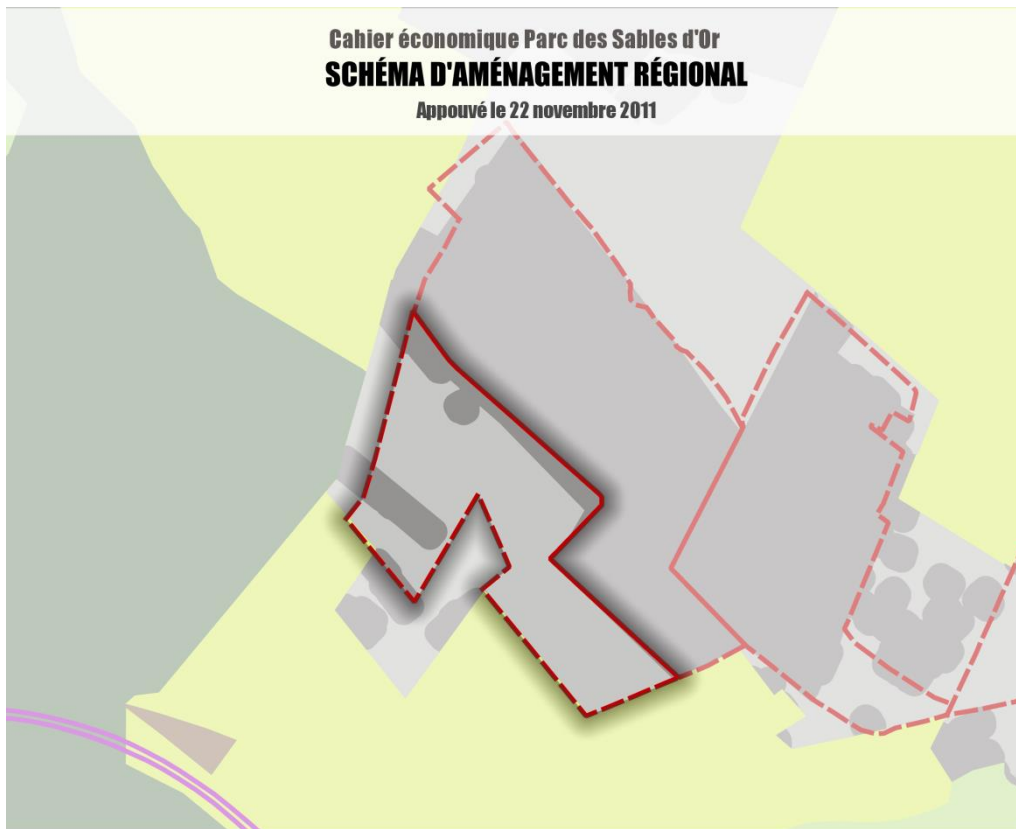











Schéma d'Aménagement Régional


-  Espace naturel de protection forte terrestre (Coeur habité du PNRun)
-  Agricole
-  Continuité écologique
-  Coupure d'urbanisation

-  Espace d'urbanisation prioritaire
-  Espace naturel de protection forte marin
-  Espace naturel de protection forte terrestre
-  Espace urbanisé à densifier
-  Territoires ruraux habités

Réseau routier

 Route nationale

 Zone d'activités économiques

 Limite de la zone d'activités économiques



0 100 m



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

## PLAN LOCAL D'URBANISME

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

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

En cohérence avec la classification du SAR, la totalité de la zone d'activités est classée en zone à urbaniser au sein du document d'urbanisme de la commune de L'Étang-Salé. En effet, il s'agit du zonage NAUe. D'une superficie de près de 10 hectares, la zone couvre selon le document réglementaire de la commune, l'ensemble des espaces dont l'occupation et l'utilisation des sols est spécialisée. Il s'agit essentiellement des zones d'activités économiques correspondant aux zones industrielles et artisanales. Il est à noter que le zonage autorise une diversité d'activités économiques pouvant s'y implanter. On peut donc retrouver aussi bien des activités commerciales que de production au sein d'une même zone d'activités.

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

Le règlement applicable au Parc des Sables d'Or correspond donc au zonage NAUe du Plan d'Occupation des Sols. On retrouve également des prescriptions relativement générales impactant notamment la qualité architecturale et paysagère de la zone.



## Extrait du règlement du POS approuvé en 1999

<b>Art NAUe-3 – Accès et voirie</b>	Les dimensions, formes, caractéristiques techniques et urbaines des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
<b>Art NAUe-6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b>	Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 6,00 m par rapport à l'emprise publique et 4,00 m par rapport aux voies privées
<b>Art NAUe-7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>	Les constructions doivent s'implanter en respectant une distance minimale de 4,00 m par rapport aux limites séparatives. Les constructions doivent s'implanter en respectant une distance minimale de 4,00 m par rapport à la limite de fond de propriété.
<b>Art NAUe-9 - Emprise au sol des constructions</b>	L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.
<b>Art NAUe-10 - Hauteur maximale des constructions</b>	La hauteur maximale des constructions mesurée au faitage ne peut excéder 18,00 m et ce dans un plan parallèle au terrain naturel.
<b>Art NAUe-11 – Aspect extérieur</b>	<p>Toute construction doit s'intégrer dans l'espace qui l'environne. Cet espace est conditionné par le climat, la topographie, la végétation existante, les constructions voisines, la forme de la parcelle.</p> <p>Les clôtures seront constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- De haies vives doublées ou non de grilles,</li><li>- De grilles ou tout autre dispositif à claire-voie (hormis les murs à claire-voie) posé sur un mur bahut de 0,60 m de hauteur moyenne.</li></ul> <p>Les toitures en pente sont obligatoires et la pente minimale est de 30%.</p>

**Art NAUe-12 - Aires de stationnement**

1. Pour les constructions à destination d'habitation autorisées dans la zone : 1,5 place de stationnement par logement, arrondi à l'entier inférieur.
2. Pour les constructions à destination de bureaux : 1 place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de SHON.
3. Pour les constructions à destination de commerce : 1 place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.
4. Pour les hôtels et établissements para-hôtelier : 1 place de stationnement pour 2 chambres.
5. Pour les établissements scolaires : 1 place de stationnement pour deux chambres ;
6. Pour les établissements hospitaliers et para-hospitaliers : 1 place de stationnement pour 2 lits.
7. Pour les établissements scolaires : 1,5 place par classe.
8. Pour les établissements industriels et entrepôts : 1 place de stationnement pour 2 postes de travail.

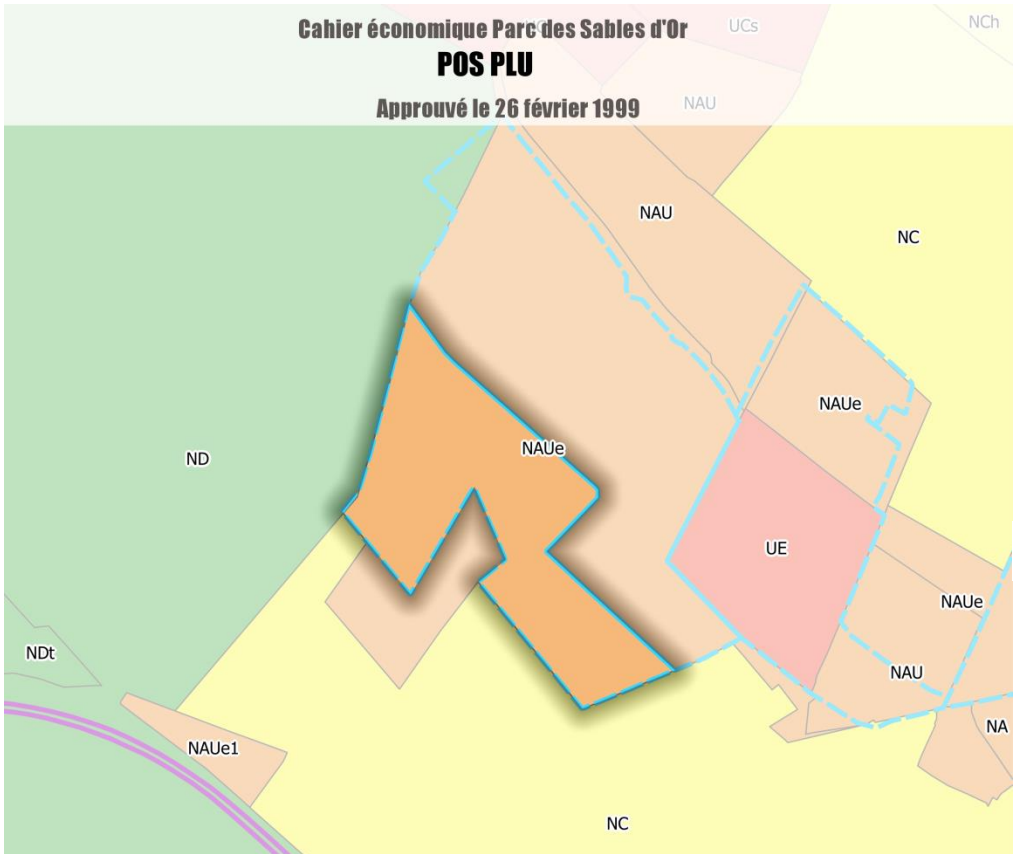
**Art NAUe-13 - espaces libres et plantations**

Il est obligatoire de maintenir ou de remplacer les plantations existantes ainsi que de planter 1 arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> d'espace libre.  
Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements  
La perméabilité du sol doit être assurée sur au moins 30% de la superficie de la parcelle.  
Dans les lotissements ou les groupements d'habitations, il est demandé 30m<sup>2</sup> d'espaces publics aménagés par logement, dont la moitié d'un seul tenant ou par espace de 1 000 m<sup>2</sup> minimum et dont le rapport longueur/largeur est inférieur à 3.



# Cahier économique Parc des Sables d'Or POS PLU

Approuvé le 26 février 1999



## POS PLU

- Les zones agricoles (A)
- Les zones à urbaniser (AU)
- Les zones naturelles (N)
- Les zones urbaines (U)

## Réseau routier

- Route nationale
- Limite de la zone d'activités économiques

0 100 m



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

## **CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES**

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

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

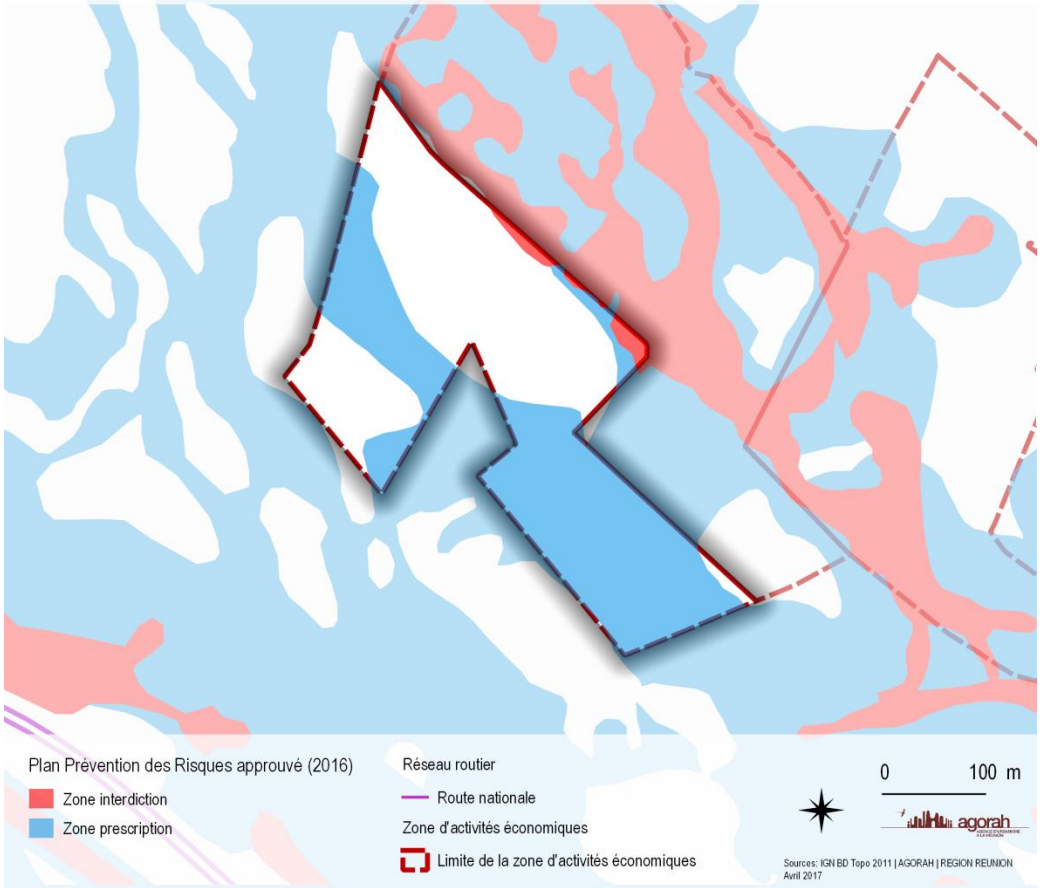
Ainsi, sur le Parc des Sables d'Or on observe 4,67 hectares qui font l'objet d'une prescription au PPR et 0,18 hectare classé en zone d'interdiction.

Lors de la construction des différentes parcelles de la zone d'activités, il s'agira donc de prévoir des techniques de construction particulière afin de prendre en compte les prescriptions du document réglementaire.



**Cahier économique Parc des Sables d'Or**  
**Plan de Prévention des Risques**  
**( Inondation et mouvement terrain )**

Approuvé le 26 janvier 2016

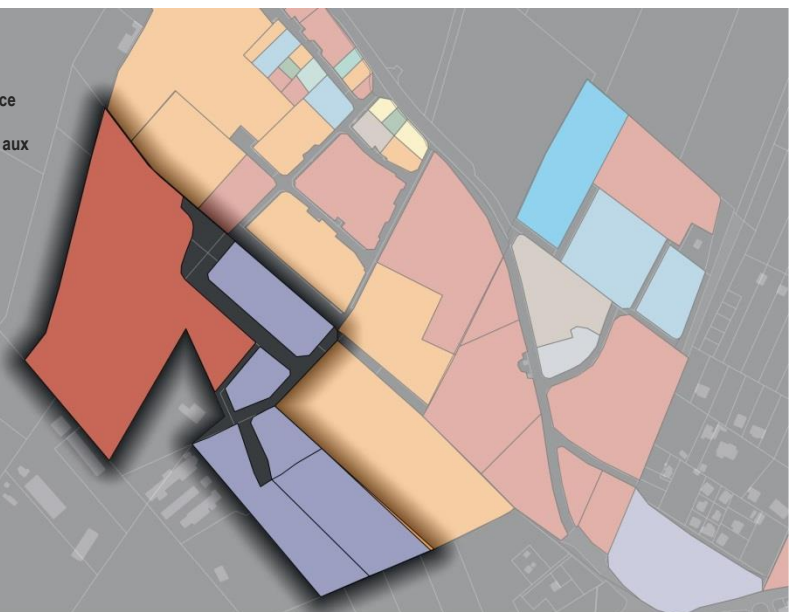


# FONCIER ET DYNAMIQUE ECONOMIQUE

---

## PARC DES SABLES D'OR

-  Production
-  Logistique, transport et commerce de gros
-  Commerce de détail et services aux particuliers
-  Automobile
-  Culture, loisirs, tourisme
-  Fonctions supports
-  Services collectifs
-  BTP
-  Tertiaire qualifié
-  Eau, énergie, déchets
-  Friche, nu ou désaffecté
-  Projet identifié ou parcelle en construction
-  Habitation
-  Vacant
-  Parking

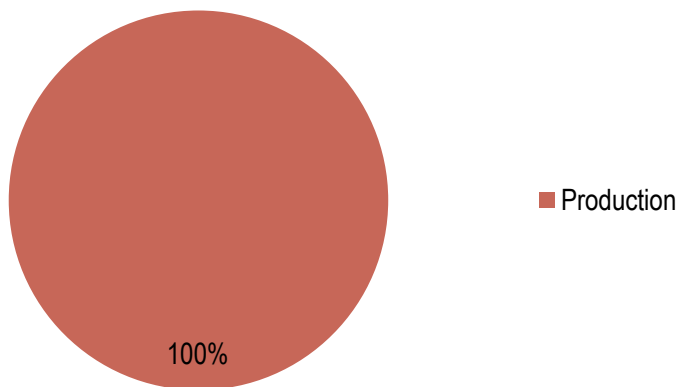


0 50 m

Sources: AGORAH | IGN Réalisation: Novembre 2016



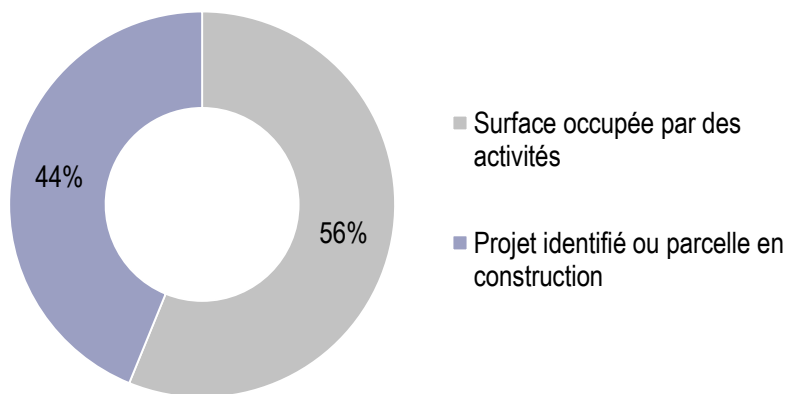
Graphique 1 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans la zone d'activités en 2016



Livré récemment, le parc d'activités des Sables d'Or n'accueille, pour l'instant, que le complexe avicole.

Toutefois, il est à noter que le complexe accapare à lui seul, une surface importante de la zone d'activités, si bien que plus de la moitié de la surface parcellaire est d'ores et déjà dédiée à la «Production».

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

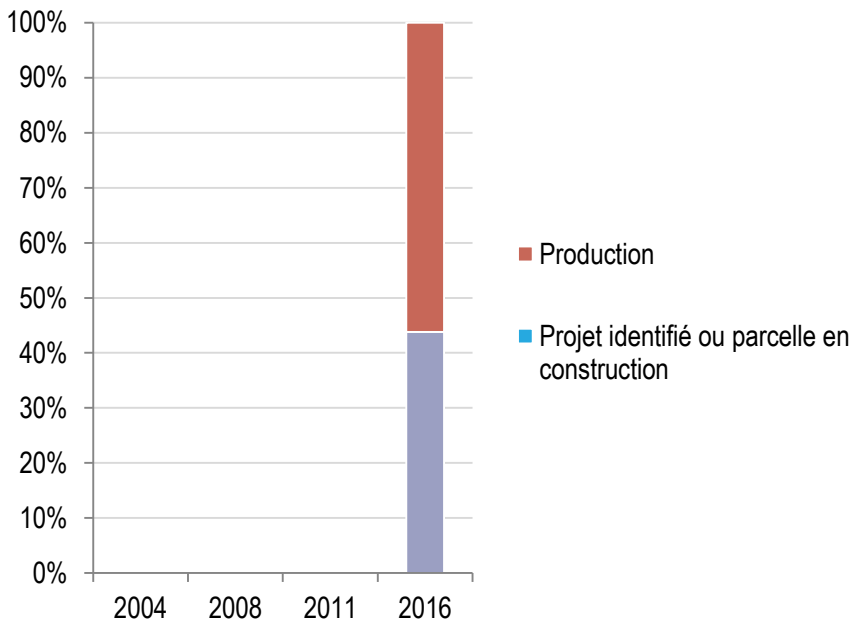


Lorsque l'analyse se penche sur l'occupation de la surface parcellaire, c'est-à-dire hors espaces publics, on observe que la zone est réellement occupée par des activités économiques à hauteur de 56%. Ce pourcentage correspond donc à l'implantation du complexe avicole.

44% de la surface parcellaire du parc d'activités est en projet ou en cours de construction. Au fur et à mesure du développement de la zone ce pourcentage devrait ainsi diminuer en faveur de la surface occupée par des activités.



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



L'année 2016 marque ainsi la première année de recensement du Parc d'Activités des Sables d'Or.

Elle servira ainsi d'année de référence afin de suivre l'évolution de la zone dans les prochaines années.

## **PRINCIPAUX RESULTATS DE L'ANALYSE DE LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE**

Créé il y a 5 ans, le Parc des Sables d'Or n'accueille actuellement qu'une seule entreprise. Cette dernière, prenant la forme d'un complexe industriel de taille particulièrement importante, occupe d'ores et déjà plus de la moitié de la surface parcellaire du parc d'activités.

On observe ainsi que plus de 40% de la surface parcellaire de la zone d'activités reste aujourd'hui au stade de projet d'implantation et/ou de construction.

La localisation de la zone et les parcelles de taille importante que cette dernière propose devrait permettre un remplissage rapide du Parc des Sables d'Or.





# ANALYSE QUALITATIVE

---

## LES EQUIPEMENTS

Localisé au sein du secteur des Sables, à l'instar de la majorité des zones d'activités économiques de la commune de L'Étang-Salé, le Parc des Sables d'Or bénéficie ainsi d'un nombre d'équipements relativement important à proximité.

On observe alors des équipements scolaires (avec notamment la présence du collège Aimé Césaire) mais également des équipements sportifs, tels qu'un centre nautique, des terrains de tennis et un gymnase.

Enfin, on notera la présence d'une station d'épuration à proximité du Parc des Sables d'Or, qui se localise en contrebas de la Route Nationale 1.





## LES ESPACES PUBLICS

### La voirie

Créé récemment, le Parc des Sables d'Or se localise en aval de la ZAE Les Dunes. Ainsi, les deux ZAE partagent la même voirie interne. De même l'accessibilité du Parc des Sables d'Or est semblable à la ZAE Les Dunes.

Aussi, la zone d'activités profite d'un accès aisé depuis la Route Nationale 1. En effet, cette dernière est directement accessible par la RN1, reliée à la Route des Sables par le biais de l'échangeur.

Les différentes voies internes de la zone d'activités sont toutes reliées à l'un des axes principaux du secteur des Sables, l'Avenue Michel Debré. Cette dernière se présente comme une voie à double sens de circulation. Elle profite d'une largeur de chaussée importante, permettant le croisement aisé des poids lourds, fréquents sur le secteur des Sables. Malgré le passage répétitif de ces derniers, la chaussée est en très bon état et bénéficie d'un bon entretien.

Ainsi, l'accès au Parc des Sables d'Or est possible par l'extension de deux voies internes de la ZAE Les Dunes, à savoir La rue de la Boulangerie et la Rue Léonus Bénard.

Ces deux axes routiers bénéficient d'une largeur de chaussée satisfaisante permettant le croisement aisé de poids lourds, fréquents sur les deux zones d'activités.

Les déplacements doux et vélos sont rares au sein du Parc des Sables d'Or. Toutefois, l'ensemble des voies de circulation internes à la zone d'activités disposent de trottoirs de largeur satisfaisante, bien que non ombragés.

Des aires de stationnement longitudinales peuvent être observées. Aussi, aucun stationnement sauvage n'est recensé.



## **La signalétique**

Le Parc des Sables d'Or ne dispose pas de signalétique de localisation sur aucun des axes routiers à proximité. Cela ne permet donc pas une accessibilité facilitée à la zone. De même, aucun plan d'ensemble n'est observé à l'entrée de la zone, ne permettant pas d'avoir des informations sur les entreprises présentes.

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

On note également une certaine cohérence au niveau de l'architecture des bâtiments avec des formes et des coloris similaires. Cela renforce alors le sentiment de cohésion de la zone.

## **Le mobilier urbain et l'éclairage public**

Concernant le mobilier urbain, il reste limité bien qu'affichant une réelle homogénéité sur l'ensemble de la zone. Ainsi, chaque parcelle est délimitée de manière similaire (type de clôture et couleur).

En matière de qualité paysagère, les plantations sont nombreuses bien qu'hétérogènes. On observe une part importante de la zone qui profite d'une partie engazonnée le long de la voie de circulation et qui accueillent plusieurs types d'arbustes et de palmiers. Ces derniers bien qu'implantés de manière cohérente, ne permettent pas, pour l'instant, d'apporter d'ombrage au niveau des trottoirs. Au fil des années et de leur croissance, ce constat devrait ainsi évoluer.

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

## **OFFRE DE STATIONNEMENT**

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



## **GESTION DES DECHETS**

### **Le service de collectes**

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

Aucune borne à verre n'est recensée au sein du Parc des Sables d'Or. La borne la plus proche se situe ainsi au sein de la ZAE Les Sables.

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

### **Les déchetteries**

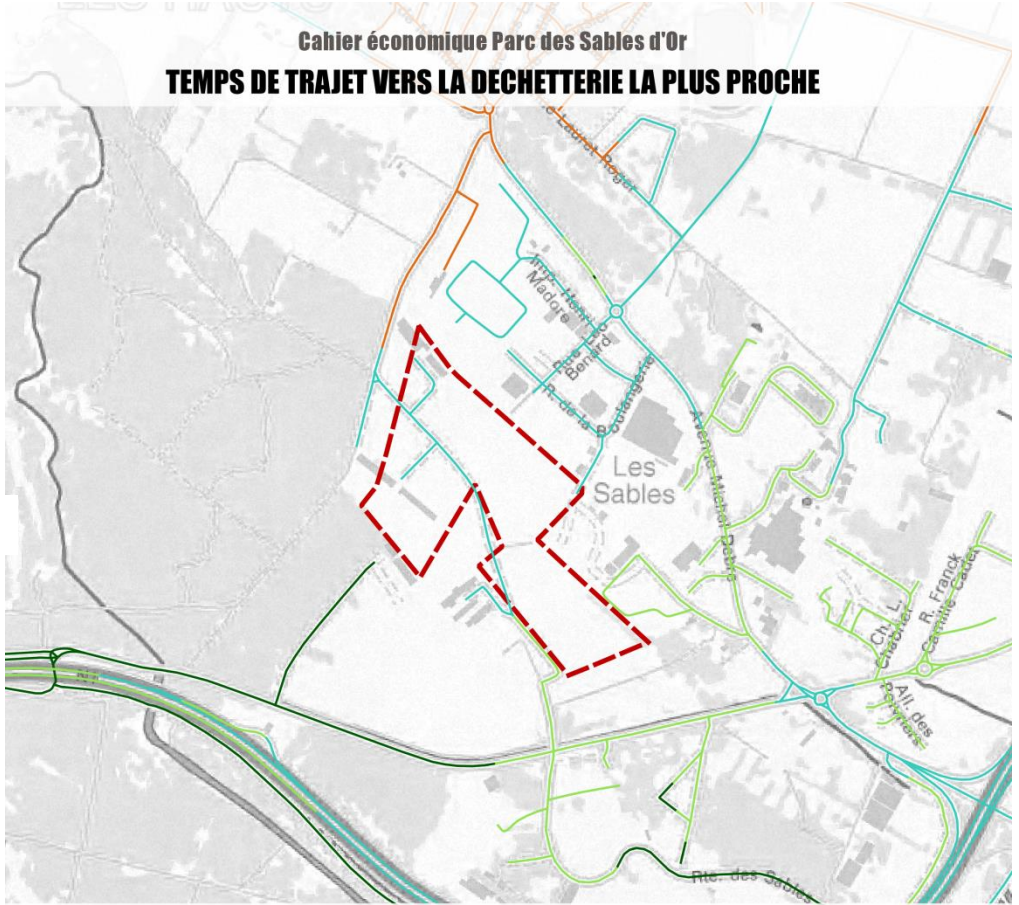
Outre le service de collecte des déchets, la déchetterie la plus proche de la zone d'activités économiques correspond à la déchetterie de l'Allée de Montagnac, permettant le dépôt des déchets inertes et non dangereux.

À travers la cartographie suivante, on note ainsi que le Parc des Sables d'Or se situe à environ 10 à 15 minutes de trajet de la déchetterie la plus proche.

## **NUISANCES ET POLLUTION**

En matière de pollution et suite à l'interrogation des bases BASIAS et BASOL, on ne recense aucun site potentiellement pollué sur le périmètre du Parc des Sables d'Or.

**Cahier économique Parc des Sables d'Or**  
**TEMPS DE TRAJET VERS LA DECHETTERIE LA PLUS PROCHE**



- Intervalle de temps
- - 5 minutes
  - 10 - 15 minutes
  - 15 - 20 minutes
  - + 20 minutes

Zone d'activités économiques  
 Limite de la zone d'activités économiques

0 100 m  
  
 Sources: IGN BD Topo 2011 | AGORAH | REGION REUNION  
 Avril 2017





## ANIMATION ET SERVICES

Le Parc des Sables d'Or ne dispose pas d'animateur dédié afin d'assurer son animation et une communication directe avec les entreprises présentes sur son périmètre.

Aucun service n'est recensé au sein du Parc des Sables d'Or. On notera toutefois quelques services de restauration au sein de la ZAE Les Dunes et la ZAE Les Sables.





## **MOBILITE ET ACCESSIBILITE**

### **Desserte**

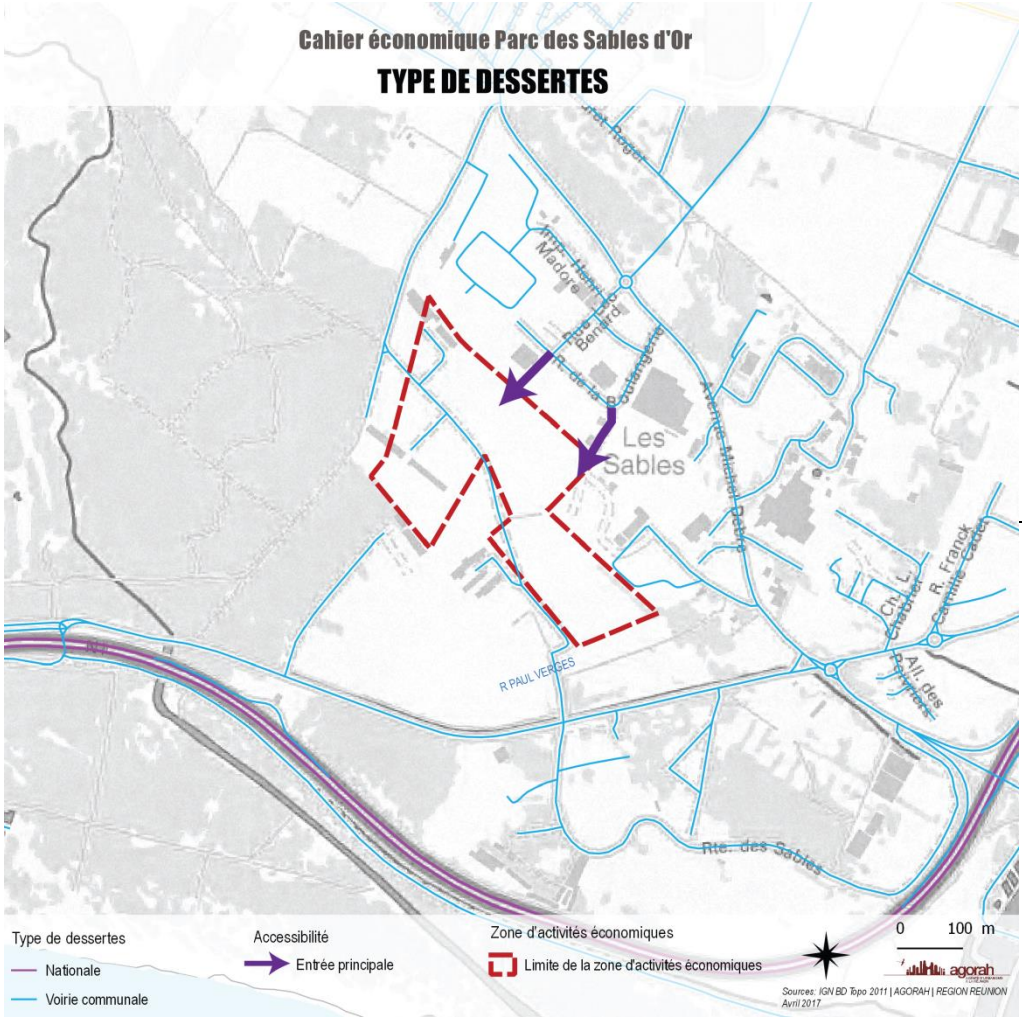
Localisé en contrebas de la ZAE Les Dunes, le Parc des Sables d'Or profite du même accès que cette première.

En effet, c'est en empruntant l'échangeur des Sables depuis la Route Nationale, axe majeur de circulation, que l'on accède à la Route des Sables. Il faut alors poursuivre sur l'Avenue Miche Debré, avant d'accéder à la Rue Léonus Bénard ou la Rue de la Boulangerie, voies internes à la ZAE Les Dunes, mais également au Parc des Sables d'Or.



# Cahier économique Parc des Sables d'Or

## TYPE DE DESSERTES



## Transports en commun & modes doux

Situé en contrebas de la ZAE Les Dunes, le Parc des Sables d'Or partage les mêmes voies internes ainsi qu'une accessibilité relativement similaire par transport en commun.

Ainsi, on n'observe aucune ligne passant à proximité directe de la zone d'activités. En effet, le Parc des Sables d'Or est quelque peu éloigné de l'Avenue Michel Debré sur laquelle on retrouve la ligne littorale de la CIVIS, permettant de relier la ceinture littorale de l'intercommunalité.

Il s'agit donc de traverser la ZAE Les Dunes afin d'accéder aux arrêts de bus présents le long de la frontière Nord de cette dernière. Il est à noter que cette traversée n'est cependant pas adaptée aux déplacements doux, qui avec la rotation élevée de poids lourds dans la zone d'activités, restent particulièrement dangereux.

33

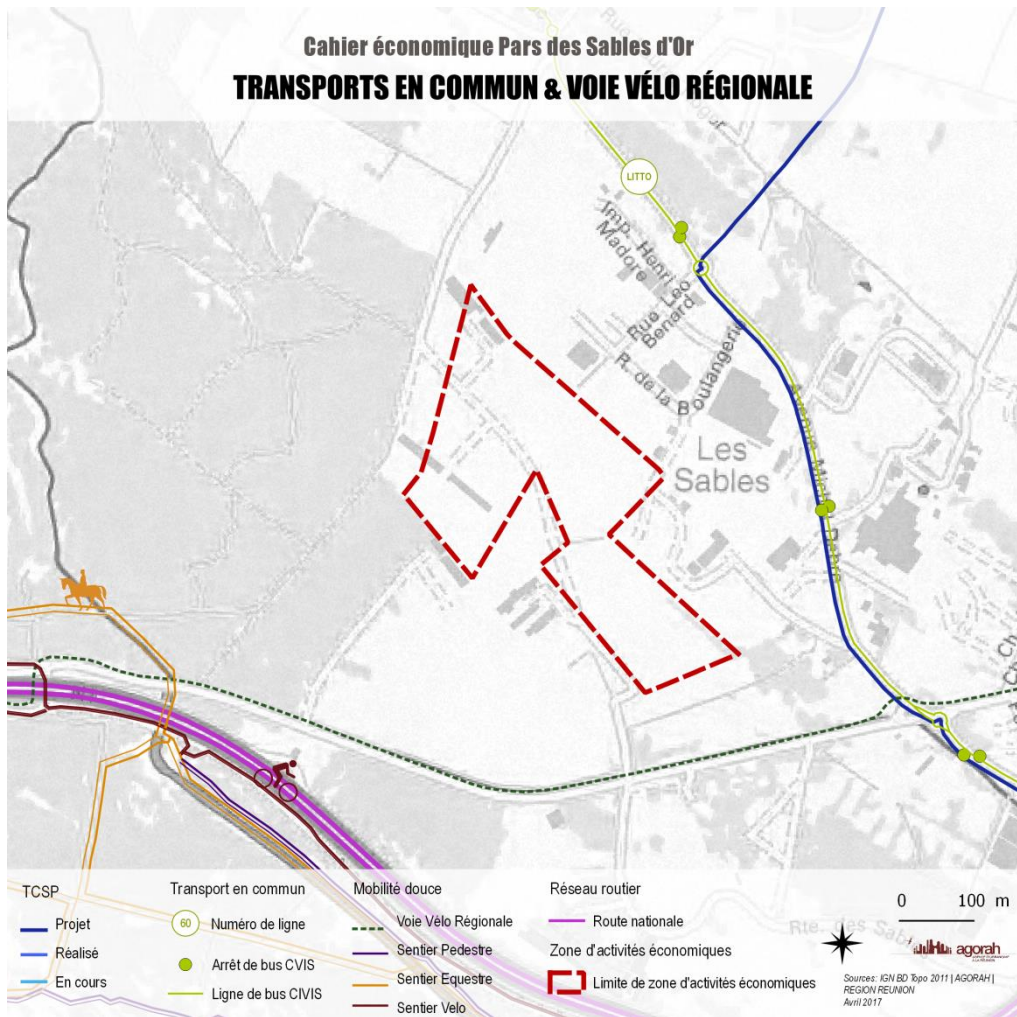
Aussi, les vélos ne disposent pas de voie réservée au sein du Parc des Sables d'Or. Les voies sont toutefois relativement larges bien que la présence de poids lourds peut représenter un danger lors de ce type de déplacement.

Les déplacements piétons profitent de trottoirs de largeur satisfaisante le long des voies internes de la zone d'activités économiques, et permet ainsi de sécuriser ce type de déplacement, du moins sur la zone d'activités, puisque sur la ZAE Les Dunes on ne retrouve plus de trottoirs.



# Cahier économique Pars des Sables d'Or

## TRANSPORTS EN COMMUN & VOIE VÉLO RÉGIONALE



## BILAN

---

Le tableau ci-contre permet de faire un rapide bilan du Parc des Sables d'Or de la commune de L'Étang-Salé.

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

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



## TABLEAU DE SYNTHESE

PARC DES SABLES D'OR	
Surface	9,94 hectares
Date de création	2012 (5 ans)
SAR	
PLU	
Aléas	
Surface occupée	
Friche	
Vacance	
Équipement	
Voirie	
Signalétique	
Mobilier urbain	
Éclairage public	
Gestion des déchets	
Sites pollués	
Réseau électrique	
Réseau eaux usés	
Réseau eau potable	
Réseau eaux pluviales	
Fibre optique	
Animation et services	
Desserte	
Modes doux	
Transports en commun	
Global	

### LEGENDE :

Très satisfaisant



Faiblesses importantes



## CONCLUSION

Créé il y a 5 ans, le Parc des Sables d'Or a été analysé sous des angles différents tout au long du document, ce qui permet de dresser un état des lieux de cette dernière.

Localisée en contrebas de la ZAE Les Dunes, le Parc des Sables d'Or forme ainsi un ensemble cohérent avec les deux ZAE situées à proximité directe, à savoir la ZAE Les Sables et la ZAE Les Dunes. Le parc d'activités bénéficie ainsi de la même facilité d'accessibilité grâce à une proximité avec la Route Nationale 1 et l'échangeur des Sables.

Le Parc des Sables d'Or développe près de 10 hectares et se compose de grandes parcelles, privilégiant donc l'implantation de complexes industriels, à l'instar de la première entreprise qui s'y est installée. Aujourd'hui une grande partie de la zone d'activités est encore en cours de construction et/ou fait l'objet d'un projet d'implantation, ce qui explique une surface occupée relativement faible (56%).

La localisation du parc d'activités lui permet de bénéficier de quelques équipements situés à proximité. Ces derniers restent toutefois limités, puisque davantage concentrés vers le centre urbain de L'Étang-Salé-Les-Hauts, au Nord-Ouest de la zone d'activités.

L'aménagement du Parc des Sables d'Or est globalement de très bonne qualité et réalisé en cohérence avec les différentes activités présentes sur son périmètre. On notera ainsi une voirie interne bien entretenue et profitant d'une largeur de chaussée importante permettant aisément le croisement de poids lourds, particulièrement fréquents sur la zone d'activités.

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

La signalétique au sein de la zone est également de bonne qualité. Cette dernière n'est visible qu'au sein des parcelles privées. On regrettera toutefois

l'absence de signalétique de localisation sur tout axe routier majeur de la commune, ce qui impacte son accessibilité. De même, aucun plan d'ensemble n'est visible à l'entrée du parc d'activités.

On peut observer un nombre important de plantations au sein des espaces publics et à l'intérieur des parcelles privées qui forment un couvert végétal cohérent et homogène. On notera notamment des arbres d'alignement le long de la voie interne principale, ces derniers sont aujourd'hui de petite taille, mais permettront d'apporter un ombrage important au niveau des trottoirs.

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

Malgré l'absence de plan de mutualisation de gestion des déchets, on note la présence d'un service de collecte sur le Parc des Sables d'Or. Toutefois, on notera l'absence de borne à verre sur son périmètre et la déchetterie la plus proche reste relativement éloignée de la zone d'activités (entre 10 et 15 minutes à voiture).

Le parc d'activités ne dispose pas d'animateur dédié et aucun service n'est recensé au sein de son périmètre.

En matière de transport en commun, le parc d'activités bénéficie d'une desserte satisfaisante, puisqu'on observe une ligne de bus et plusieurs arrêts qui passent à proximité de son périmètre. Toutefois, il s'agit de rallier ces différents arrêts à pied et ces derniers ne sont pas sécurisés le long de cette traversée, notamment au sein de la ZAE Les Dunes.

Les déplacements doux peuvent être réalisés en sécurité à l'intérieur du parc d'activités. En effet, les déplacements piétons bénéficient de trottoirs tout le long des voies internes. Ces derniers profitent d'une largeur satisfaisante et seront ombragés. Les vélos ne disposent pas de voie réservée mais la chaussée bénéficie d'une largeur importante.





## PLAN D' ACTIONS

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

Thématiques	Actions
<b>Signalétique</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>+ Prévoir un plan d'ensemble de qualité à l'entrée de la zone permettant un signal fort et regroupant des informations utiles sur la zone d'activités.</li> <li>+ Prévoir des signalétiques de localisation du parc d'activités au niveau des axes routiers majeurs à proximité.</li></ul>
<b>Animation de la zone et services</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>+ Encourager la création d'une gestion de proximité et/ou la formation d'une association d'entreprises afin de créer une synergie et faciliter la recherche d'homogénéité au sein de la zone.</li> <li>+ Favoriser l'implantation de services aux entreprises et d'équipements : restaurant, cafétéria, snack, aire de pique-nique ombragée, distributeur de billets commerces, crèche, gardiennage de la zone, ...</li></ul>
<b>Déplacements doux</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>+ Prévoir l'aménagement de trottoirs le long de la Route des Sables afin de sécuriser les déplacements piétons vers les arrêts de bus situés à proximité.</li></ul>







**agorah**  
agence d'urbanisme à La Réunion

140, rue Juliette Dodu - CS 91092  
97404 Saint-Denis CEDEX  
0262 213 500

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

© 2017 / agorah

[www.agorah.com](http://www.agorah.com)

