

VERSION
PROVISOIRE

CAHIERS ÉCONOMIQUES 2017

CAHIER TRANSVERSAL
CIVIS

SOMMAIRE

INTRODUCTION	1
VILLE DE SAINT-PIERRE	3
ZAC ROLAND HOARAU (TRANCHE 1)	4
PARC TECHNOLOGIQUE SUD	5
ZA CAP AUSTRAL	6
POLE LOGISTIQUE DE PIERREFONDS	7
ZONE INDUSTRIELLE N°4	8
ZONE INDUSTRIELLE N°2	9
ZONE INDUSTRIELLE N°2	10
ZAE MAXIME RIVIERE	11
ZAE FREDELINE	12
ZIC PEPINIERE	13
ZONE INDUSTRIELLE N°1	14
VILLE DE L'ETANG-SALE	15
PARC DES SABLES D'OR	16
ZAE LES SABLES	17
ZAE LES DUNES	18
ZONE INTERCOMMUNALE D'ENTREPRISES	19
ZA ALLEE DE MONTAIGNAC	20
VILLE DE SAINT-LOUIS	21
ZAE DU GOL	22
ZONE INDUSTRIELLE N°1	23
ZONE INDUSTRIELLE N°2	24
ZONE INDUSTRIELLE N°3	25
ZAE BEL-AIR	26
VILLE DE PETITE-ILE	27
ZAE VERGER HEMERY	28
VILLE DE CILAOS	29
ZA ROLAND GARROS	30
PRECONISATIONS	31

INTRODUCTION

Avec l'approbation de La loi NOTRe (loi n°2015-991) du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République, l'intercommunalité est consacrée dans son rôle d'autorité organisatrice du développement économique. Ainsi, les zones d'activités économiques sont transférées aux EPCI selon le calendrier prévisionnel déterminé dans la législation.

En tant qu'EPCI, la CIVIS doit donc assurer le transfert des zones d'activités économiques recensées par l'AGORAH dans le cadre de l'Atlas du Foncier Économique. Aussi, la CIVIS tend à s'équiper d'outils de prospective, lui permettant de mieux diagnostiquer les zones d'activités économiques et anticiper leur développement opérationnel futur.

Pour ce faire, la CIVIS souhaite disposer de « cahiers de zones d'activités économiques ».

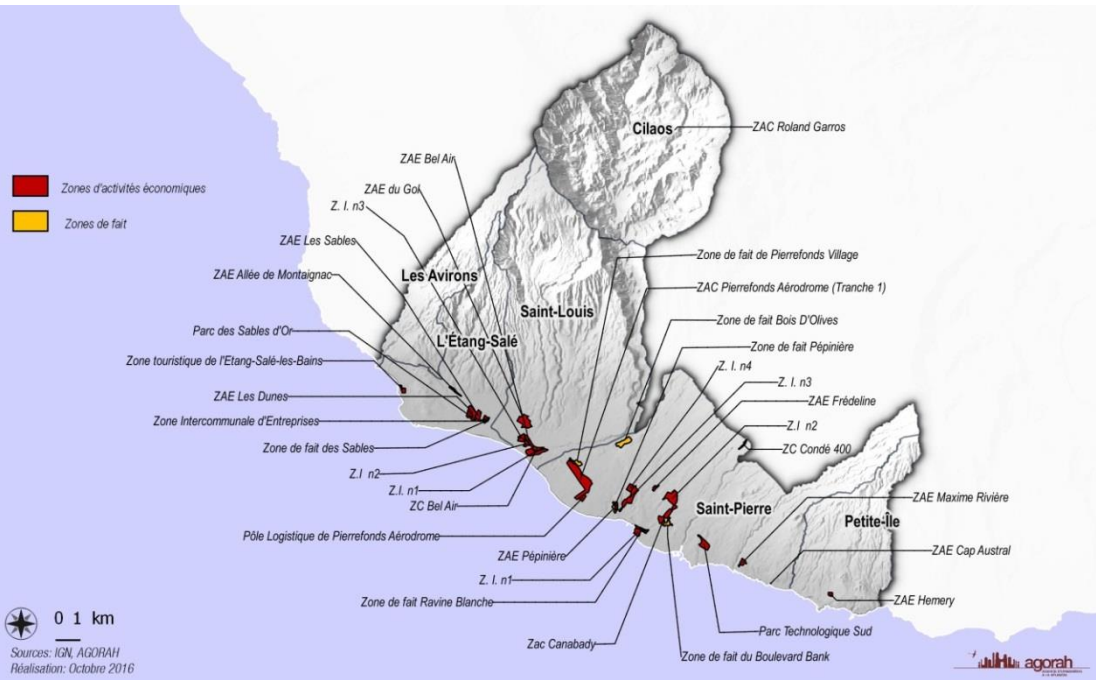
1

L'objectif d'un cahier est de pouvoir proposer un répertoire de données croisées sur la ZAE étudiée : diagnostic réglementaire (POS/PLU, SCOT, SAR), foncier et dynamiques économiques, équipements, espaces publics, gestion des déchets, pollutions, réseaux, mobilité et accessibilité.... Ces portraits des zones d'activités adaptés aux besoins des collectivités servent à la définition d'un état des lieux des zones d'activités économiques et d'un plan d'actions.

Aussi, en supplément des cahiers réalisés, l'AGORAH propose par le biais de ce présent document une vision synthétique des zones d'activités économiques de la CIVIS. Pour ce faire, les ZAE sont caractérisées par un code couleur selon la qualité générale de leur aménagement. Le document met également en avant les principaux atouts et faiblesses de chaque zone d'activités économiques.

Enfin, la seconde partie du document met en lumière certaines préconisations pouvant être formulées afin d'améliorer la qualité des zones d'activités. Ces dernières sont illustrées d'un benchmark des bonnes pratiques.

LES ZONES ECONOMIQUES DE LA CIVIS



LEGENDE DU DOCUMENT:



VILLE DE SAINT-PIERRE



ZAC ROLAND HOARAU (TRANCHE 1)

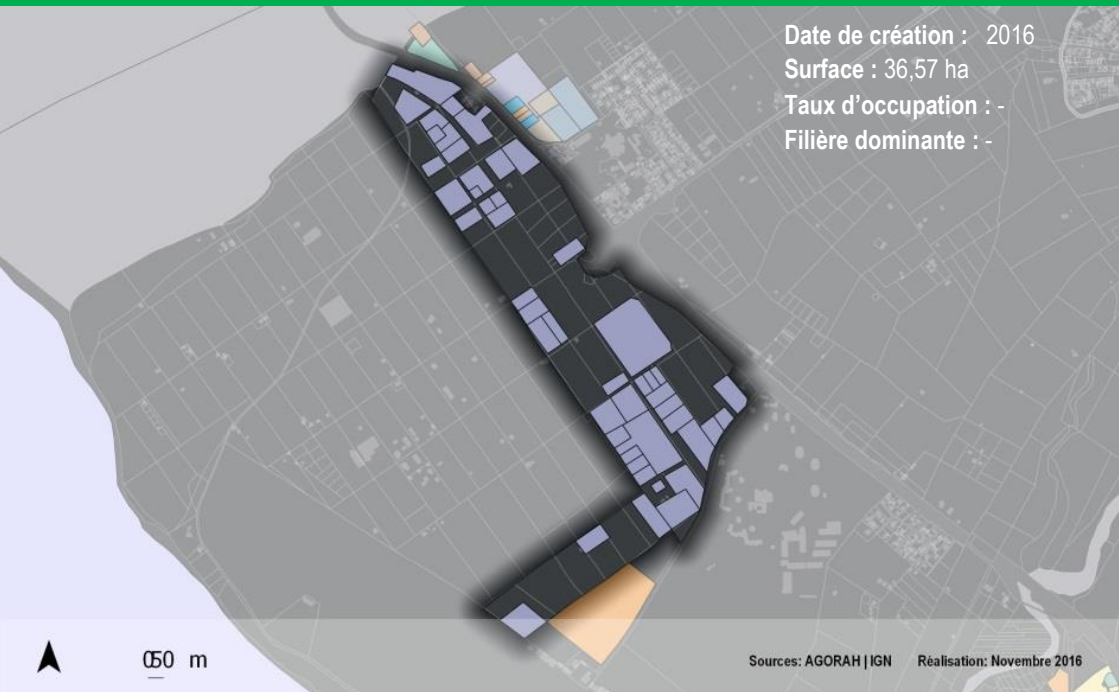


Date de création : 2016

Surface : 36,57 ha

Taux d'occupation : -

Filière dominante : -



Sources: AGORAH | IGN Réalisation: Novembre 2016

Principaux atouts :

SAR – PLU : zonages compatibles à l'implantation d'activités économiques

Absence de risques naturels

Voirie de bonne qualité

Mobilier urbain de bonne qualité

Éclairage public de bonne qualité

Pas de sites pollués

Bonne desserte

Modes doux sécurisés

Transports en commun

Principales faiblesses :

Absence d'équipements sur le périmètre et à proximité

PARC TECHNOLOGIQUE SUD

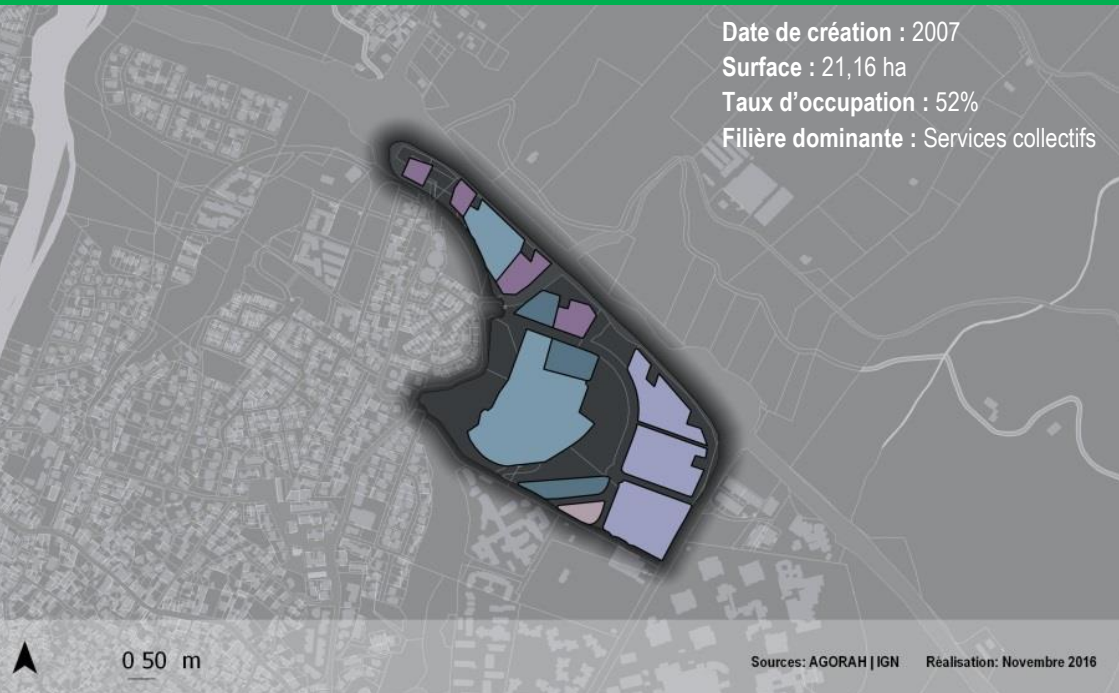


Date de création : 2007

Surface : 21,16 ha

Taux d'occupation : 52%

Filière dominante : Services collectifs



Sources: AGORAH | IGN Réalisation: Novembre 2016

Principaux atouts :

SAR – PLU : zonages compatibles avec l'implantation d'activités économiques

Absence de risques naturels impactant les parcelles

Peu de friches

Présence d'équipements à proximité

Voirie de bonne qualité

Signalétique de bonne qualité

Mobilier urbain de bonne qualité

Éclairage public de bonne qualité

Pas de sites pollués

Présence d'un animateur dédié et de services

Bonne desserte

Modes doux sécurisés

Transports en commun

Principales faiblesses :

Taux d'occupation faible

Vacance importante

Gestion des déchets à améliorer

ZA CAP AUSTRAL

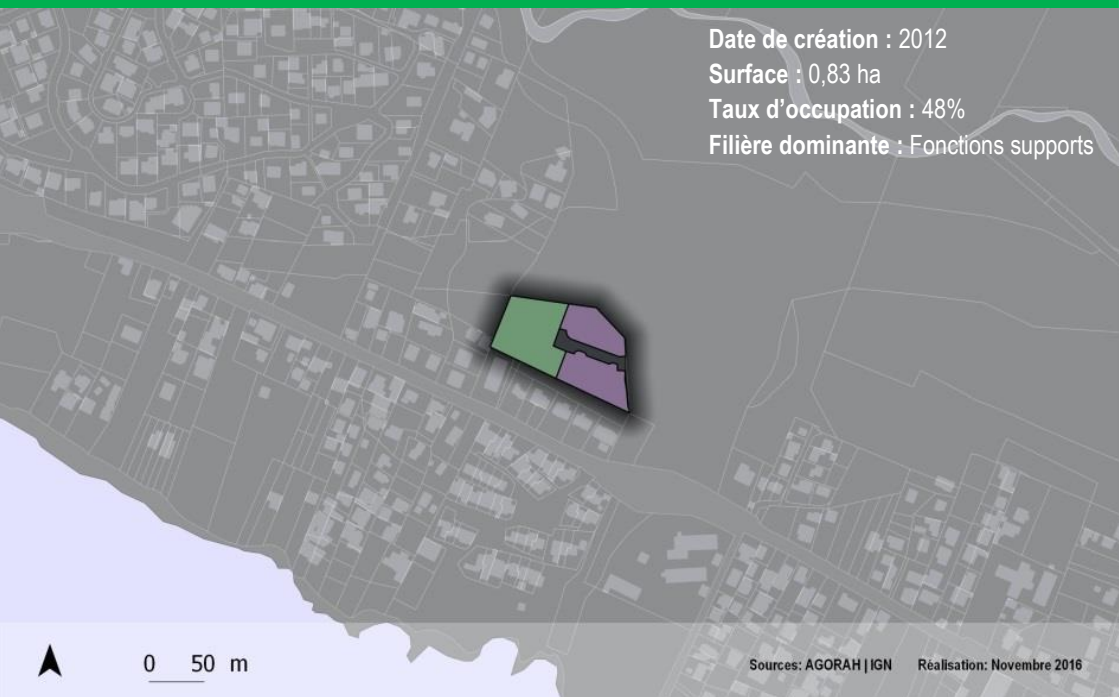


Date de création : 2012

Surface : 0,83 ha

Taux d'occupation : 48%

Filière dominante : Fonctions supports



Sources: AGORAH | IGN Réalisation: Novembre 2016

Principaux atouts :

SAR – PLU : zonages compatibles avec l'implantation d'activités économiques
Absence de risques naturels impactant les parcelles
Peu de friches
Voirie de bonne qualité
Signalétique de bonne qualité
Mobilier urbain de bonne qualité
Éclairage public de bonne qualité
Pas de sites pollués
Bonne desserte
Modes doux sécurisés
Transport en commun

Principales faiblesses :

Taux d'occupation faible
Vacance importante
Absence d'équipements sur le périmètre et à proximité
Absence d'animateur dédié et de services

POLE LOGISTIQUE DE PIERREFONDS



Date de création : 2009

Surface : 7,07 ha

Taux d'occupation : 100%

Filière dominante : Logistique,
transport et commerce de gros

0 50 m

Sources: AGORAH | IGN Réalisation: Novembre 2016

Principaux atouts :

SAR – PLU : zonages compatibles avec l'implantation d'activités économiques

Absence de risques naturels impactant les parcelles

Taux d'occupation élevé

Peu de friches

Peu de vacance

Voirie de bonne qualité

Pas de sites pollués

Modes doux sécurisés

Principales faiblesses :

Absence d'équipements sur le périmètre et à proximité

Signalétique

Mobilier urbain à améliorer

Éclairage public à améliorer

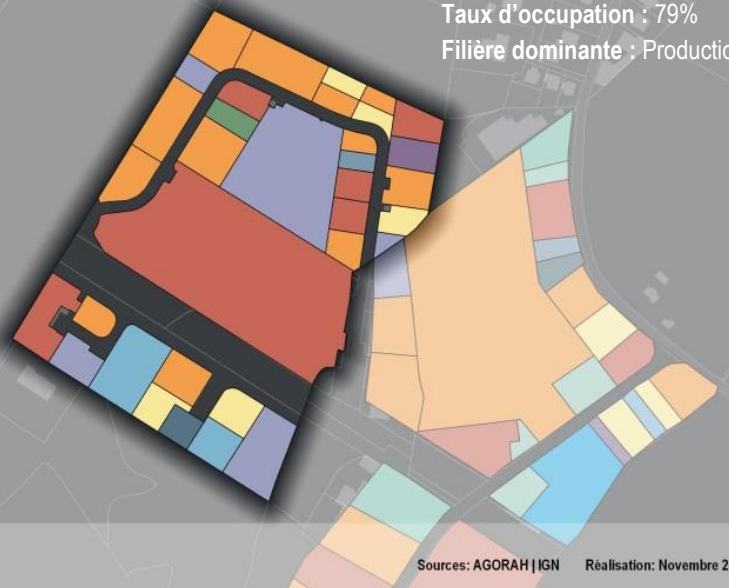
Absence d'animateur dédié et de services

Desserte à améliorer

ZONE INDUSTRIELLE N°4



Date de création : 2006
Surface : 9,92 ha
Taux d'occupation : 79%
Filière dominante : Production



0 50 m

Sources: AGORAH | IGN Réalisation: Novembre 2016

Principaux atouts :

SAR – PLU : zonages compatibles avec l'implantation d'activités économiques
Absence de risques naturels impactant les parcelles
Peu de friches
Voirie de bonne qualité
Éclairage public de bonne qualité
Pas de sites pollués

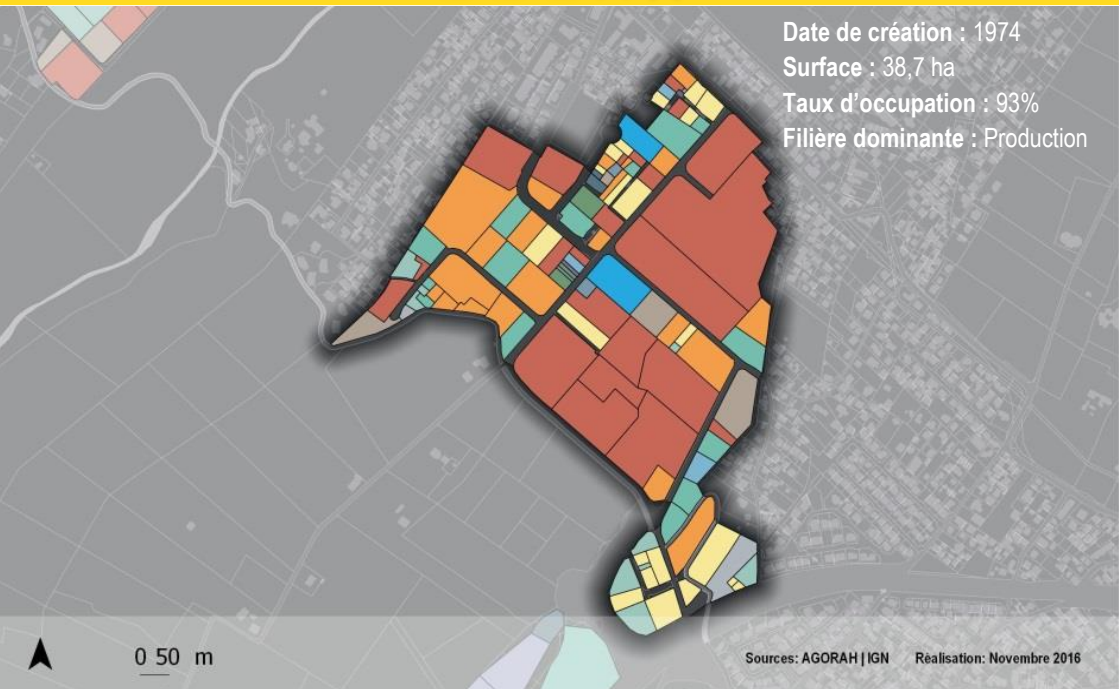
Principales faiblesses :

Taux d'occupation faible
Absence d'équipements sur le périmètre et à proximité
Gestion des déchets à améliorer
Absence d'animateur dédié et de services
Desserte à améliorer
Modes doux non sécurisés
Transports en commun

ZONE INDUSTRIELLE N°2



Date de création : 1974
Surface : 38,7 ha
Taux d'occupation : 93%
Filière dominante : Production



Sources: AGORAH | IGN Réalisation: Novembre 2016

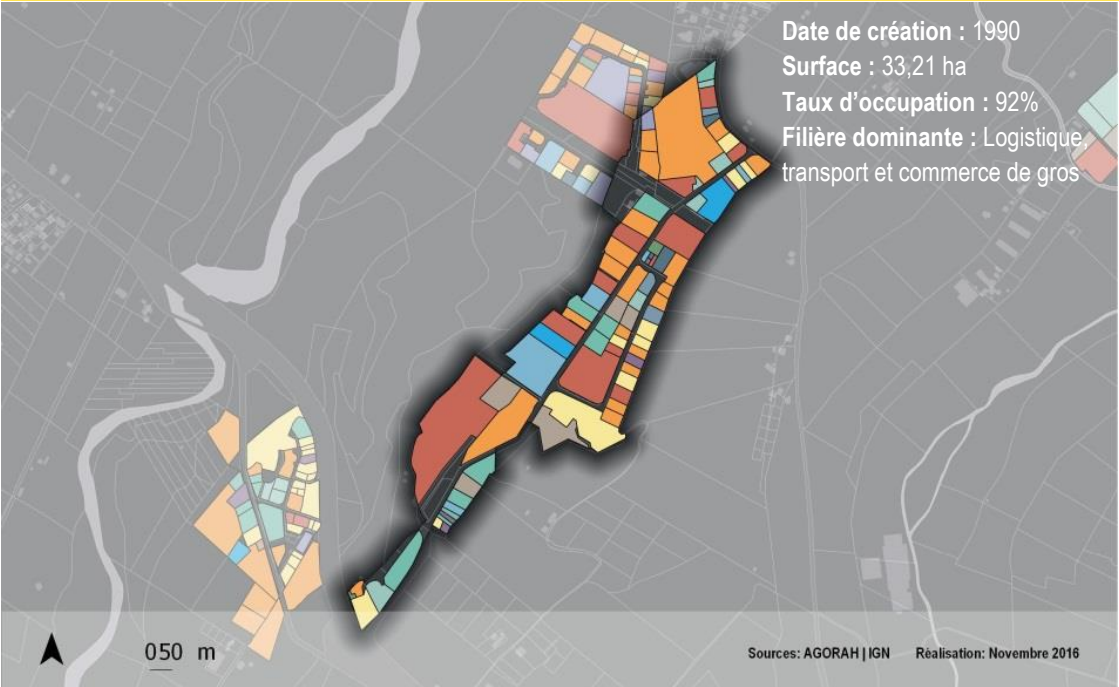
Principaux atouts :

Peu de vacance
Bonne desserte
Transports en commun

Principales faiblesses :

Présence de risques naturels impactant les parcelles
Absence d'équipements sur le périmètre et à proximité
Voirie à rénover
Signalétique à améliorer
Mobilier urbain à améliorer
Éclairage public à améliorer
Gestion des déchets à améliorer
Présence de sites pollués
Absence d'animateur dédié et de services
Modes doux non sécurisés

ZONE INDUSTRIELLE N°3



Principaux atouts :

SAR – PLU : zonages compatibles avec l'implantation d'activités économiques
Pas de sites pollués
Bonne desserte
Transport en commun

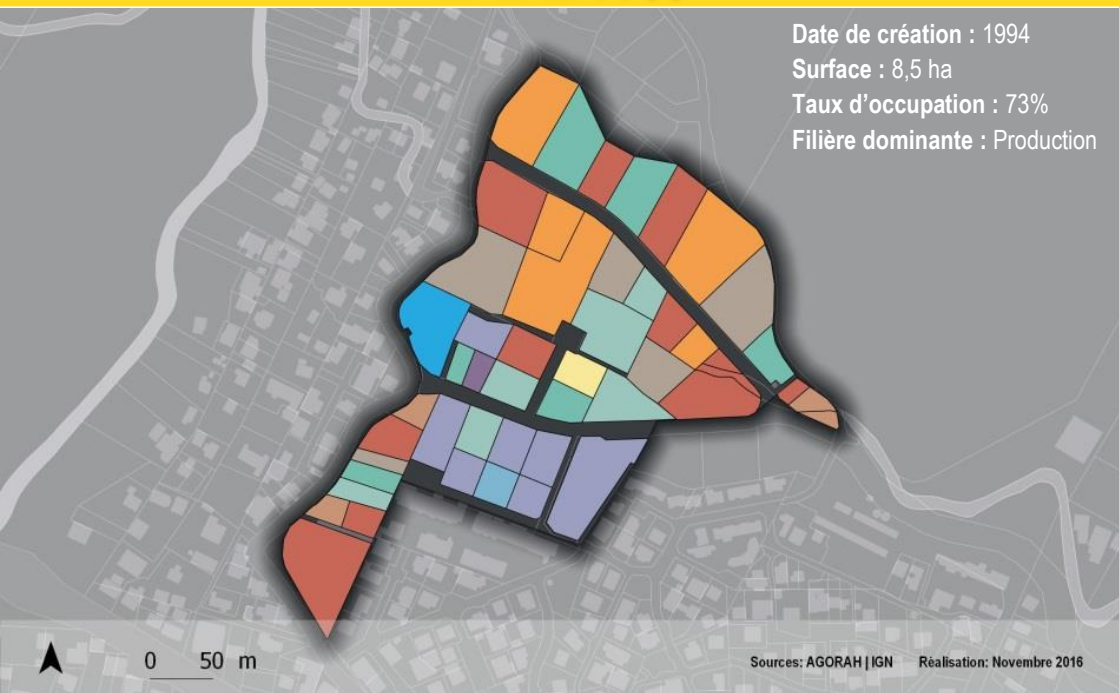
Principales faiblesses :

Présence de risques naturels impactant les parcelles
Présence de friches
Absence d'équipements sur le périmètre et à proximité
Signalétique à améliorer
Mobilier urbain à améliorer
Éclairage public à améliorer
Gestion des déchets à améliorer
Absence d'animateur dédié et de services
Modes doux non sécurisés

ZAE MAXIME RIVIERE



Date de création : 1994
Surface : 8,5 ha
Taux d'occupation : 73%
Filière dominante : Production



Principaux atouts :

SAR – PLU : zonages compatibles avec l'implantation d'activités économiques
Absence de risques naturels impactant les parcelles
Peu de vacance
Pas de sites pollués
Transport en commun

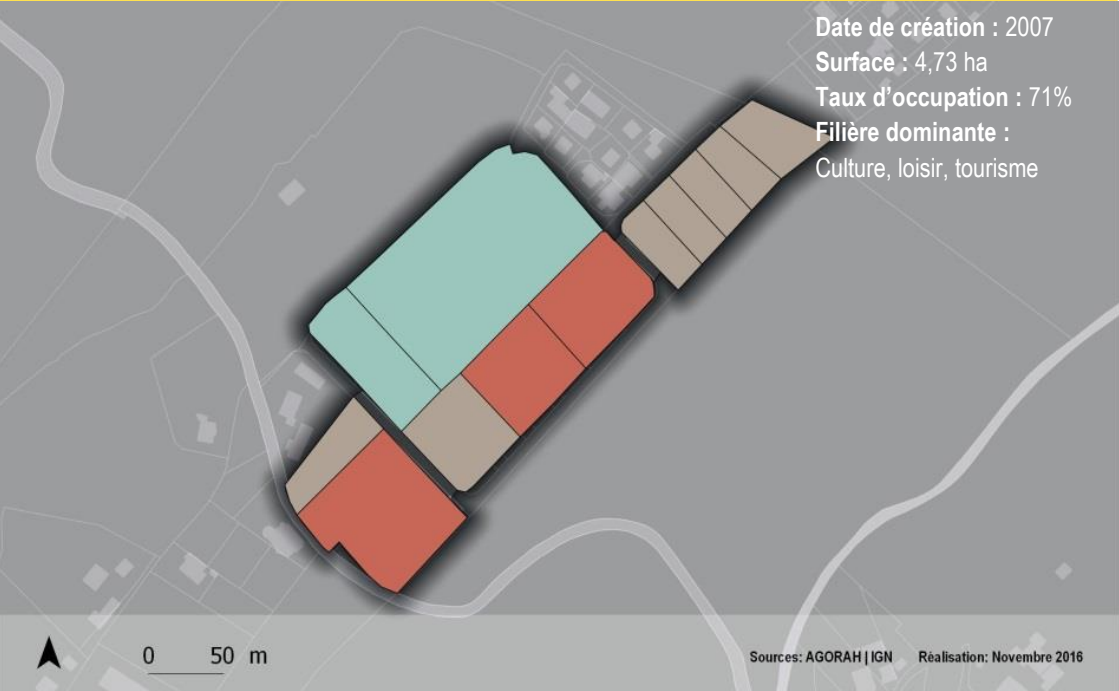
Principales faiblesses :

Taux d'occupation faible
Présence de friches
Absence d'équipements sur le périmètre et à proximité
Signalétique à améliorer
Mobilier urbain à améliorer
Gestion des déchets à améliorer
Absence d'animateur dédié et de services
Desserte à améliorer
Modes doux non sécurisés

ZAE FREDELINE



Date de création : 2007
Surface : 4,73 ha
Taux d'occupation : 71%
Filière dominante :
Culture, loisir, tourisme



Principaux atouts :

SAR – PLU : zonages compatibles avec l'implantation d'activités économiques
Absence de risques naturels impactant les parcelles
Peu de vacance
Pas de sites pollués

Principales faiblesses :

Taux d'occupation faible
Présence de friches
Absence d'équipements sur le périmètre et à proximité
Éclairage public à améliorer
Absence d'animateur dédié et de services
Desserte à améliorer
Modes doux non sécurisés
Transports en commun

ZIC PEPINIÈRE

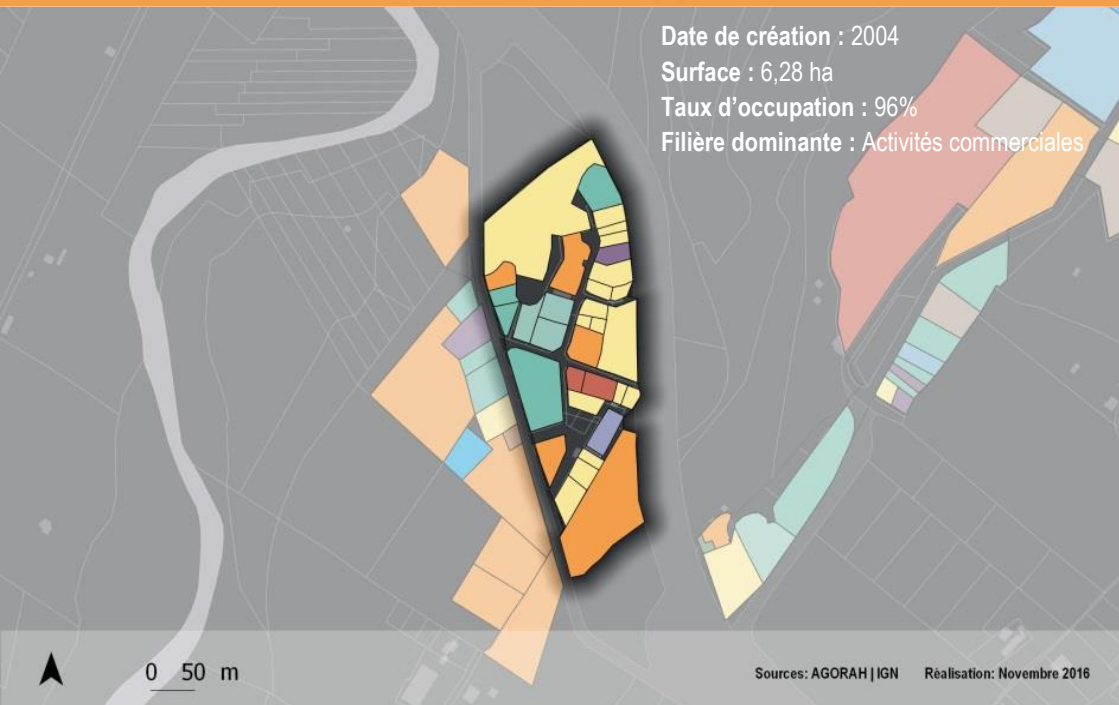


Date de création : 2004

Surface : 6,28 ha

Taux d'occupation : 96%

Filière dominante : Activités commerciales



Sources: AGORAH | IGN Réalisation: Novembre 2016

Principaux atouts :

SAR – PLU : zonages compatibles avec l'implantation d'activités économiques

Absence de risques naturels impactant les parcelles

Taux d'occupation élevé

Peu de friches

Pas de sites pollués

Bonne desserte

Principales faiblesses :

Absence d'équipements sur le périmètre et à proximité

Voirie à rénover

Signalétique à améliorer

Mobilier urbain à améliorer

Éclairage public à améliorer

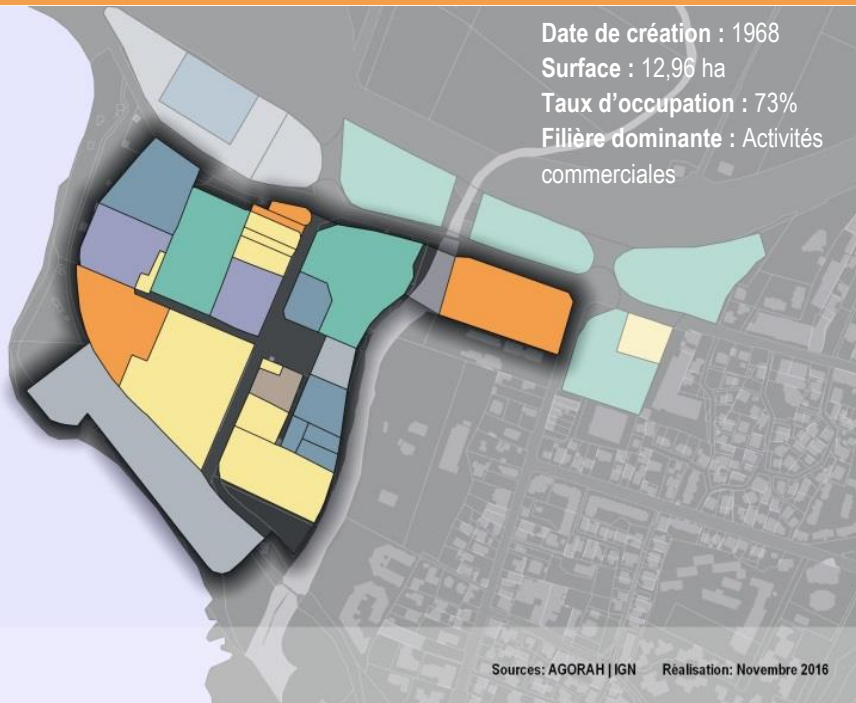
Absence d'animateur dédié et de services

Modes doux non sécurisés

ZONE INDUSTRIELLE N°1



Date de création : 1968
Surface : 12,96 ha
Taux d'occupation : 73%
Filière dominante : Activités commerciales



0 50 m

Sources: AGORAH | IGN Réalisation: Novembre 2016

Principaux atouts :

- Peu de friches
- Peu de vacance
- Présence d'équipements à proximité
- Pas de sites pollués
- Bonne desserte
- Transports en commun

Principales faiblesses :

- SAR – PLU : zonages en partie incompatibles avec l'implantation d'activités économiques
- Présence de risques naturels impactant les parcelles
- Taux d'occupation faible
- Voirie à rénover
- Signalétique à améliorer
- Mobilier urbain à améliorer
- Éclairage public à améliorer
- Absence d'animateur dédié et de services
- Modes doux non sécurisés

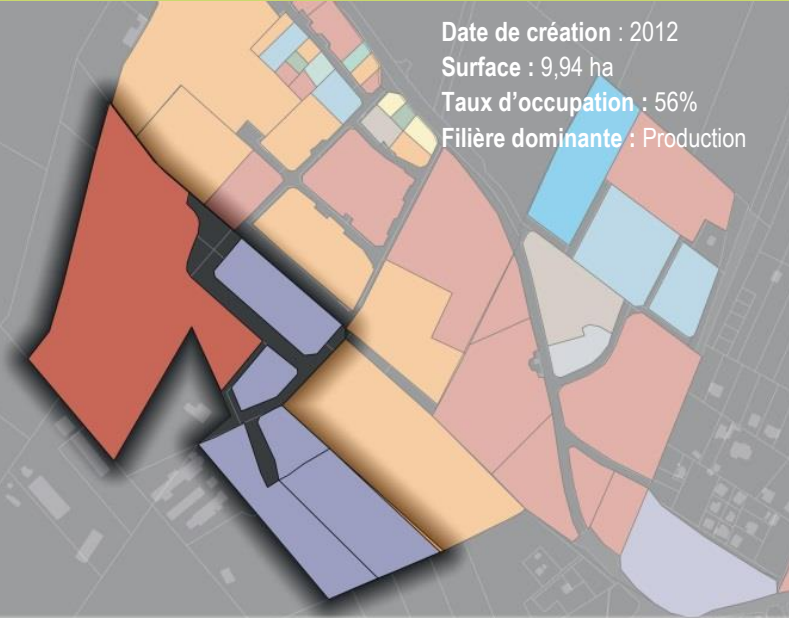
VILLE DE L'ETANG-SALE



PARC DES SABLES D'OR



Date de création : 2012
Surface : 9,94 ha
Taux d'occupation : 56%
Filière dominante : Production



0 50 m

Sources: AGORAH | IGN Réalisation: Novembre 2016

Principaux atouts :

SAR – PLU : zonages compatibles avec l'implantation d'activités économiques
Peu de friches
Peu de vacance
Voirie de bonne qualité
Mobilier urbain de bonne qualité
 clairage public de bonne qualité
Pas de sites pollués
Bonne desserte

Principales faiblesses :

Présence de risques naturels impactant les parcelles
Taux d'occupation faible
Gestion des déchets à améliorer
Absence d'animateur dédié et de services

ZAE LES SABLES



Date de création : 1990

Surface : 12,41 ha

Taux d'occupation : 78%

Filière dominante : Production



0 50 m

Sources: AGORAH | IGN Réalisation: Novembre 2016

Principaux atouts :

SAR – PLU : zonages compatibles avec l'implantation d'activités économiques

Peu de vacance

Voirie de bonne qualité

Signalétique de bonne qualité

Pas de sites pollués

Bonne desserte

Transports en commun

Principales faiblesses :

Présence de risques naturels impactant les parcelles

Éclairage public à améliorer

Absence d'équipements sur le périmètre et à proximité

Gestion des déchets à améliorer

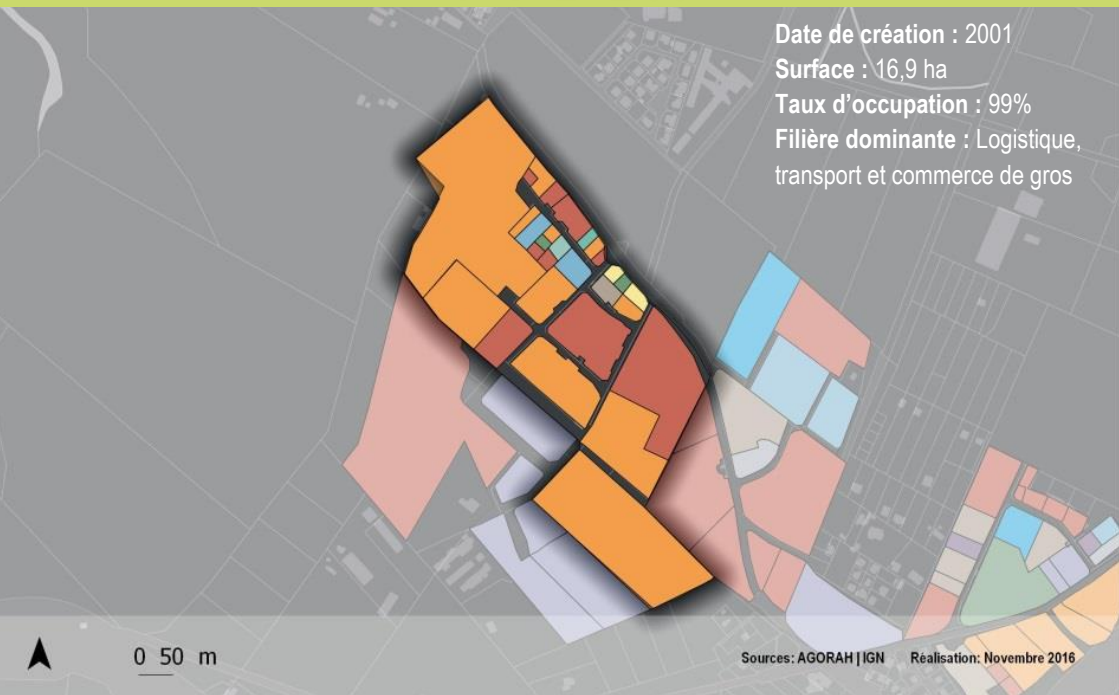
Absence d'animateur dédié et de services

Modes doux non sécurisés

ZAE LES DUNES



Date de création : 2001
Surface : 16,9 ha
Taux d'occupation : 99%
Filière dominante : Logistique,
transport et commerce de gros



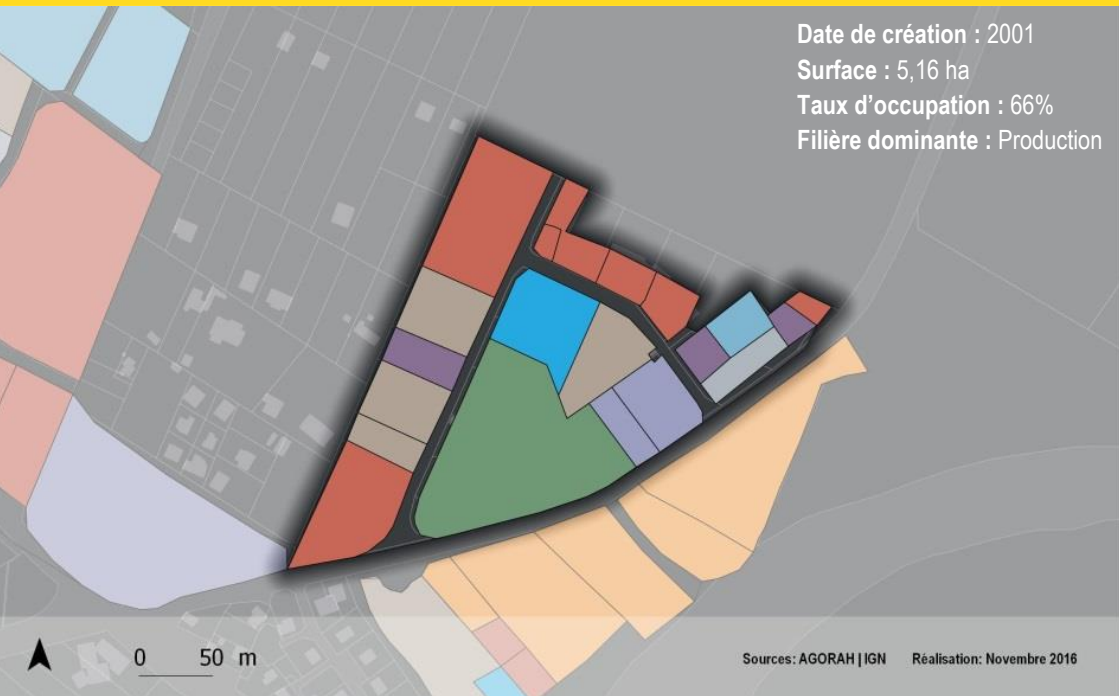
Principaux atouts :

- Taux d'occupation élevé
- Peu de friches
- Peu de vacance
- Voirie de bonne qualité
- Pas de sites pollués
- Bonne desserte
- Transport en commun

Principales faiblesses :

- Présence de risques naturels impactant les parcelles
- Absence d'équipements sur le périmètre et à proximité
- Gestion des déchets à améliorer
- Absence d'animateur dédié et de services
- Modes doux non sécurisés

ZONE INTERCOMMUNALE D'ENTREPRISES



Principaux atouts :

SAR – PLU : zonages compatibles avec l'implantation d'activités économiques
Voirie de bonne qualité
Signalétique de bonne qualité
Éclairage public de bonne qualité
Pas de sites pollués
Bonne desserte
Présence de services

Principales faiblesses :

Présence de risques naturels impactant les parcelles
Taux d'occupation faible
Présence de friches
Vacance importante
Absence d'équipements sur le périmètre et à proximité
Gestion des déchets à améliorer
Modes doux non sécurisés
Transports en commun

ZA ALLEE DE MONTAIGNAC



Date de création : 1989

Surface : 6,17 ha

Taux d'occupation : 56%

Filière dominante : BTP



0 50 m

Sources: AGORAH | IGN Réalisation: Novembre 2016

Principaux atouts :

PLU : zonage compatible avec l'implantation d'activités économiques

Peu de vacance

Présence d'équipements sur le périmètre et à proximité

Gestion des déchets à améliorer

Pas de sites pollués

Principales faiblesses :

Présence de risques naturels impactant les parcelles

Taux d'occupation faible

Présence de friches

Voirie à rénover

Éclairage public à améliorer

Absence d'animateur dédié et de services

Desserte à améliorer

Modes doux non sécurisés

Transports en commun

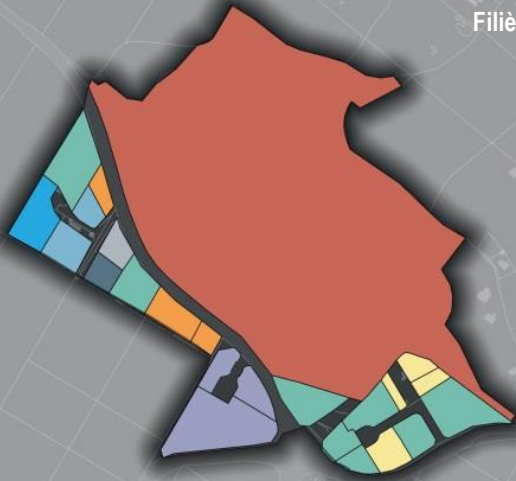
VILLE DE SAINT-LOUIS



ZAE DU GOL



Date de création : 2003
Surface : 33,73 ha
Taux d'occupation : 100%
Filière dominante : Production



0 50 m

Sources: AGORAH | IGN Réalisation: Novembre 2016

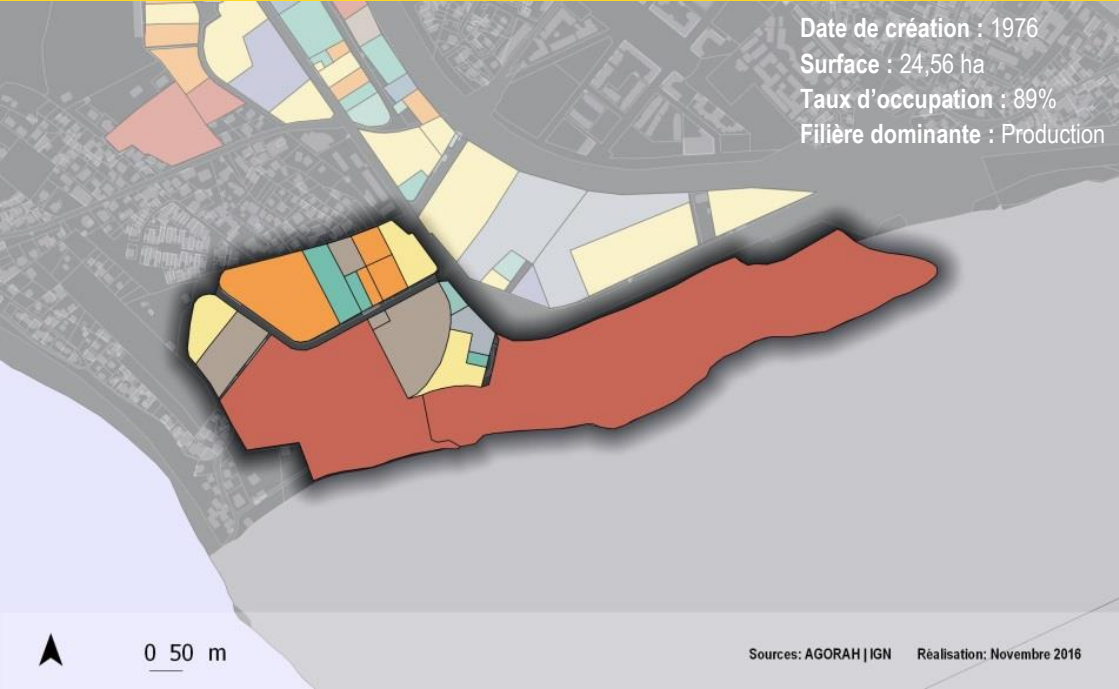
Principaux atouts :

PLU : zonage compatible avec l'implantation d'activités économiques
Taux d'occupation élevé
Peu de friches
Peu de vacance
Présence d'équipements à proximité
Pas de sites pollués
Bonne desserte

Principales faiblesses :

SAR : zonage en partie incompatible avec l'implantation d'activités économiques
Présence de risques naturels impactant les parcelles
Signalétique à améliorer
Mobilier urbain à améliorer
Absence d'animateur dédié et de services
Modes doux non sécurisés
Transports en commun

ZONE INDUSTRIELLE N°1



Principaux atouts :

Peu de vacance
Présence d'équipements à proximité
Pas de sites pollués
Bonne desserte

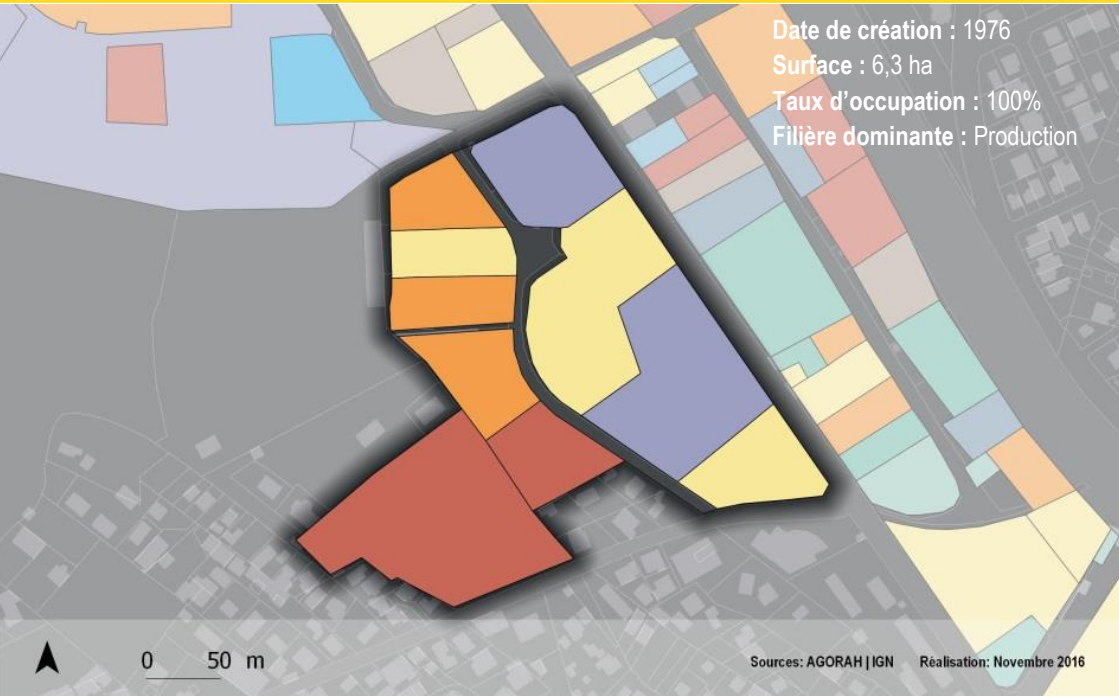
Principales faiblesses :

SAR - PLU : zonage en partie incompatible avec l'implantation d'activités économiques
Présence de risques naturels impactant les parcelles
Présence de friches
Voirie à rénover
Signalétique à améliorer
Mobilier urbain à améliorer
Éclairage public à améliorer
Gestion des déchets à améliorer
Absence d'animateur dédié et de services

ZONE INDUSTRIELLE N°2



Date de création : 1976
Surface : 6,3 ha
Taux d'occupation : 100%
Filière dominante : Production



Principaux atouts :

SAR - PLU : zonage en partie incompatible avec l'implantation d'activités économiques
Absence de risques naturels impactant les parcelles
Peu de friches
Peu de vacance
Pas de sites pollués
Bonne desserte
Taux d'occupation élevé

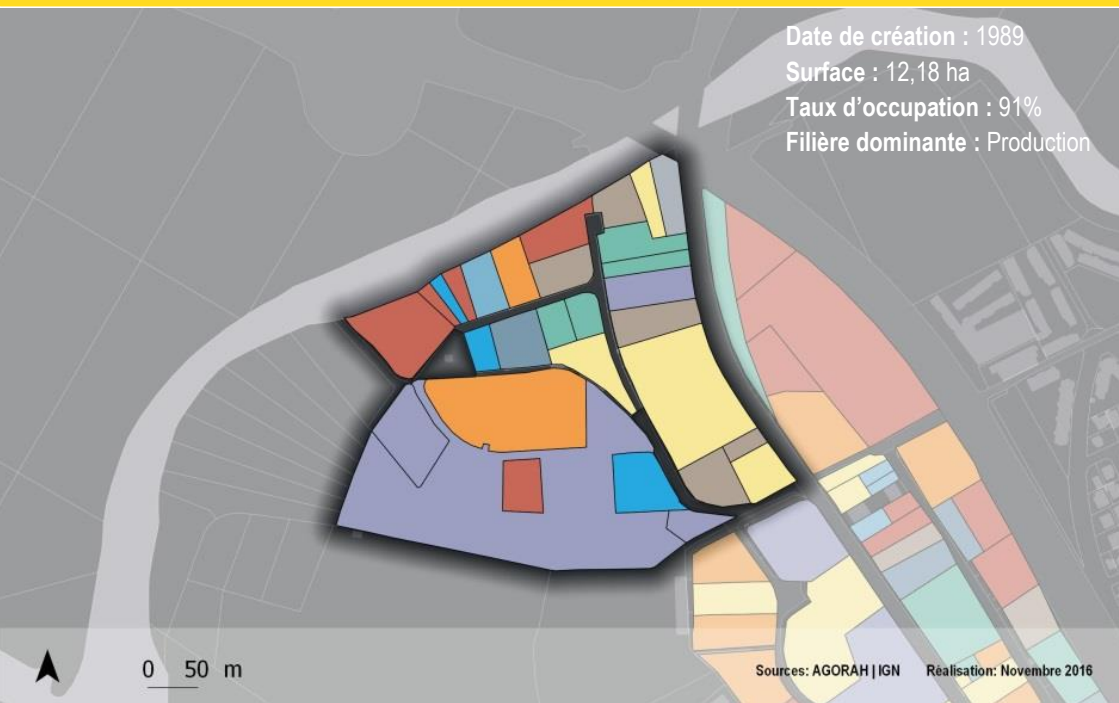
Principales faiblesses :

Voirie à rénover
Signalétique à améliorer
Mobilier urbain à améliorer
Éclairage public à améliorer
Absence d'animateur dédié et de services
Modes doux non sécurisés

ZONE INDUSTRIELLE N°3



Date de création : 1989
Surface : 12,18 ha
Taux d'occupation : 91%
Filière dominante : Production



Principaux atouts :

Peu de vacance
Pas de sites pollués
Bonne desserte

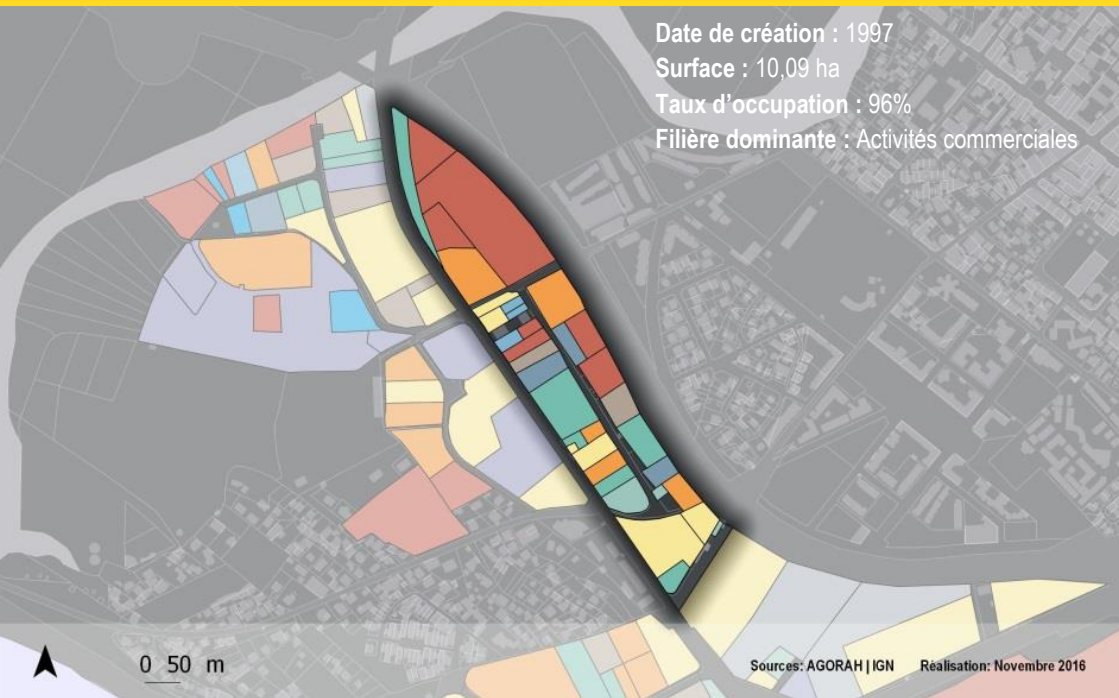
Principales faiblesses :

Présence de risques naturels impactant les parcelles
Présence de friches
Voirie à rénover
Signalétique à améliorer
Mobilier urbain à améliorer
Éclairage public à améliorer
Gestion des déchets à améliorer
Absence d'animateur dédié et de services
Modes doux non sécurisés

ZAE BEL-AIR



Date de création : 1997
Surface : 10,09 ha
Taux d'occupation : 96%
Filière dominante : Activités commerciales



0 50 m

Sources: AGORAH | IGN Réalisation: Novembre 2016

Principaux atouts :

PLU : zonage compatible avec l'implantation d'activités économiques
Taux d'occupation élevé
Peu de vacance
Pas de sites pollués
Bonne desserte

Principales faiblesses :

Voirie à rénover
Signalétique à améliorer
Mobilier urbain à améliorer
Éclairage public à améliorer
Absence d'animateur dédié et de services
Modes doux non sécurisés

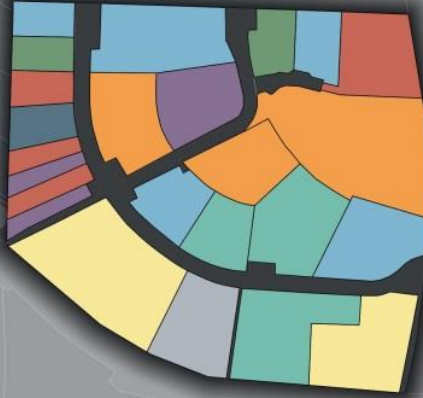
VILLE DE PETITE-ILE



ZAE VERGER HEMERY



Date de création : 1997
Surface : 4,39 ha
Taux d'occupation : 88%
Filière dominante : Logistique,
transport et commerce de gros



0 50 m

Sources: AGORAH | IGN Réalisation: Novembre 2016

Principaux atouts :

PLU : zonage compatible avec
l'implantation d'activités économiques
Aléas
Peu de friches
Pas de sites pollués

Principales faiblesses :

Vacance importante
Absence d'équipements sur le
périmètre et à proximité
Signalétique à améliorer
Mobilier urbain à améliorer
Éclairage public à améliorer
Animation et services
Desserte à améliorer
Modes doux non sécurisés

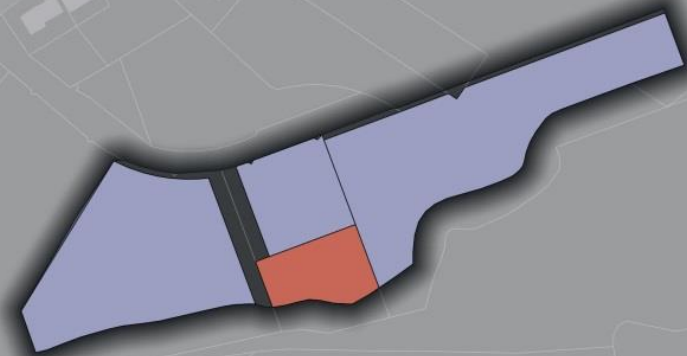
VILLE DE CILAOS



ZA ROLAND GARROS



Date de création : 2014
Surface : 0,9 ha
Taux d'occupation : 9%
Filière dominante : Production



0 50 m

Sources: AGORAH | IGN Réalisation: Novembre 2016

Principaux atouts :

SAR – PLU : zonages compatibles avec l'implantation d'activités économiques
Peu de friches
Peu de vacance
Présence d'équipements à proximité
Pas de sites pollués

Principales faiblesses :

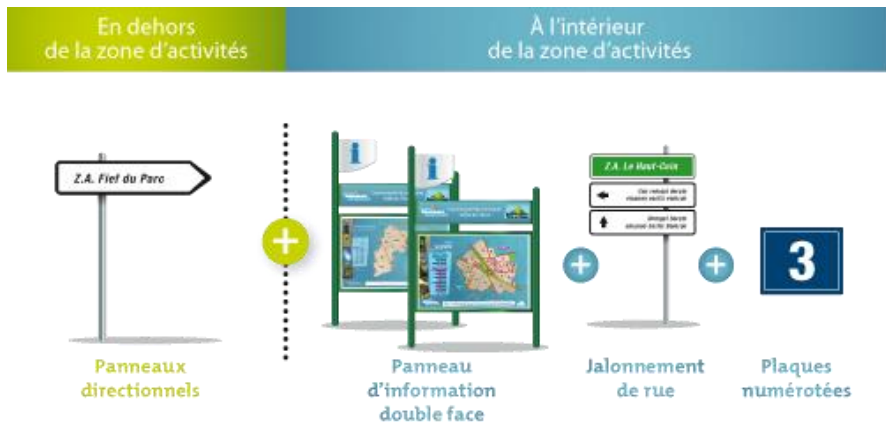
Présence de risques naturels impactant les parcelles
Taux d'occupation faible
Gestion des déchets à améliorer
Absence d'animateur dédié et de services
Desserte à améliorer
Modes doux non sécurisés
Transport en commun

PRECONISATIONS

31 Suite aux plans d'actions développés dans les cahiers des zones d'activités économiques de la CIVIS et aux fiches de synthèse, certaines préconisations peuvent être formulées afin d'améliorer la qualité des zones d'activités. Ces dernières sont ainsi résumées ci-dessous et illustrées d'un benchmark des bonnes pratiques.

Signalétique

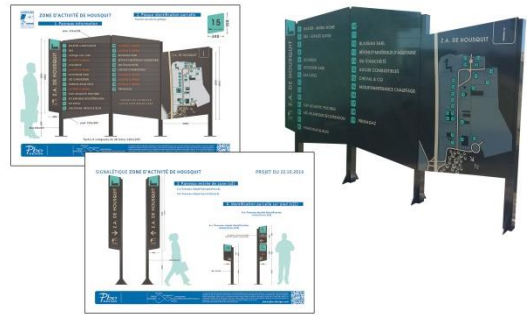
- + Imposer l'affichage de panneaux publicitaires uniquement au sein des parcelles privées, avec des dimensions maximales et une hauteur à ne pas dépasser via l'établissement d'un règlement local de publicité couplé à la mise en place d'une taxe locale sur les publicités extérieures.
- + Prévoir la création d'un plan d'ensemble de la zone aux entrées principales afin d'améliorer sa lisibilité et faciliter l'orientation des usagers.
- + Limiter la pollution lumineuse et proposer un plan d'éclairage d'ensemble sur la zone.



Photographie 1 : la signalétique interne et externe de la zone d'activités



Photographie 2 : Plan d'ensemble du Parc d'activités des Bonnettes à Arras, Pas-de-Calais



Photographie 3 : Signalétique de la ZA de Housquit, à Labenne, Les Landes



Photographie 4 : Exemples de signalétiques numériques et intelligentes

Éclairage public

- + Limiter la pollution lumineuse et proposer un plan d'éclairage d'ensemble sur la zone.
-

Photographie 5 : Plan d'éclairage du complexe industriel Puma, Allemagne



34

Photographie 6 : Plan d'éclairage de la ville de Mérignac, Gironde



Voirie

- + Rénover les voiries et prévoir des trottoirs de part et d'autre de la chaussée.
 - + Proposer des traitements particuliers et cohérents selon la fonction donnée à la voirie (desserte interne, voie structurante, ...) afin d'améliorer la lisibilité de la zone.
 - + Préciser le type de revêtement des entrées des parcelles privées afin d'assurer une hiérarchisation avec les chaussés ou les trottoirs des voies publiques.
-



Photographie 7 : Voirie interne de la ZAC Roland Hoarau

Photographie 8 : Parc d'activités de la Haute Borne à Villeneuve d'Ascq



Espace public

- + Encourager que tout espace non bâti ait une fonction (voirie, espace végétalisé, aire de stationnement, aire de dépôt ou de stockage, etc.), afin d'éviter les friches ou les utilisations sauvages.
- + Imposer un nombre limité de types et de couleurs de clôture pouvant être utilisés.

Mobilier urbain

- + Préférer une cohérence au niveau du mobilier urbain en limitant les modèles utilisés et en recherchant une homogénéité avec le mobilier urbain développé à proximité de la zone.
 - + Développer des arrêts de bus équipé d'abris et de banc afin de réduire la pénibilité de l'attente.
-

Photographie 9 : mobilier urbain à la Défense, Paris

36



Photographie 10 : Parc d'activités du Moulin Neuf à Saint-Herblain



Plantation et qualité paysagère

- + Imposer un revêtement végétal obligatoire sur chaque parcelle ainsi qu'un revêtement végétal facultatif.
 - + Limiter les types de végétaux autorisés en prenant en compte l'environnement de la zone afin d'en assurer une homogénéité.
 - + Favoriser la plantation d'arbres à haute tige le long des voiries de façon à créer des parties ombragées rendant les déplacements doux plus agréables.
-

Photographie 11 : Parc Technologique Sud, Saint-Pierre, Réunion



Photographie 12 : Parc d'activités des Collines à Mulhouse



Qualité architecturale

- + Rechercher une harmonie entre les bâtiments en limitant les couleurs, les formes et les matériaux utilisés pour le traitement des façades.
 - + Encourager la modernisation et la rénovation des façades des bâtiments vieillissants.
-

Photographie 13 : Parc d'activités de la Haute Borne à Villeneuve d'Ascq



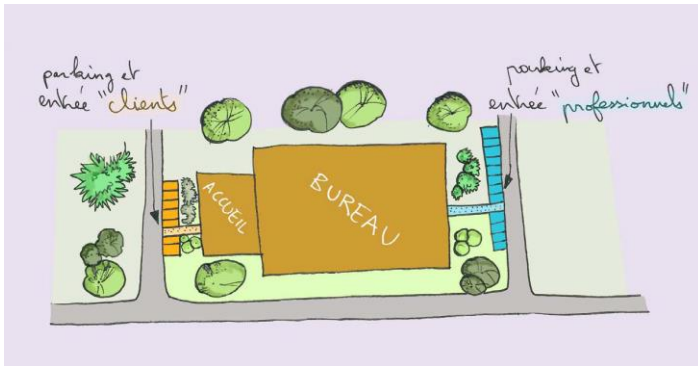
Photographie 14 : Parc d'activités de Camalcé à Gignac



Stationnement

- + Augmenter les places de stationnement sur les voies publiques.
 - + Prévenir les stationnements sauvages par le déploiement de poteaux.
 - + Préserver du foncier à l'intérieur de la zone dédié à la logistique et aux aires de livraison.
 - + Assurer l'accessibilité de la zone et des bâtiments aux PMR et prévoir des emplacements réservés.
-

Photographie 15 : Schéma illustrant l'aménagement des stationnements, CAUE de La Réunion



39

Photographie 16 : Aire de stationnement végétalisée de la ZA des Herbiers en Vendée



Animation de la zone

- + Encourager la création d'une gestion de proximité et/ou la formation d'une association d'entreprises afin de créer une synergie et faciliter la recherche d'homogénéité au sein de la zone.
-

Photographie 17 : L'Usine, espace de co-working implanté au sein de la ZAE La Mare, Sainte-Marie de La Réunion



40

Photographie 18 : Organisation régulier d'ateliers inter-acteurs à la TechSud par l'association dédiée à son animation



Vendredi 19 Mai de 9 H à 11 H



agorah
agence d'urbanisme à La Réunion

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

0262 213 500

www.agorah.com

Direction de publication : AGORAH

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

© 2017 / agorah

