

CAHIERS ÉCONOMIQUES 2017

Aire d'étude
TECHSUD
SAINT-PIERRE

SOMMAIRE

PARC TECHNOLOGIQUE SUD – SAINT-PIERRE	1
CONTEXTE DU TERRITOIRE	1
CONTEXTE DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES.....	2
PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PARC TECHNOLOGIQUE SUD	3
CONTEXTE HISTORIQUE	5
DIAGNOSTIC REGLEMENTAIRE	7
SCHEMA D'AMENAGEMENT REGIONAL	7
PLAN LOCAL D'URBANISME	9
CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES	21
FONCIER ET DYNAMIQUE ECONOMIQUE	23
LES ENTREPRISES PRESENTES DANS LE PARC TECHNOLOGIQUE SUD	27
PRINCIPAUX RESULTATS DE L'ANALYSE DE LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE	28
ANALYSE QUALITATIVE	29
LES EQUIPEMENTS	29
LES ESPACES PUBLICS.....	31
OFFRE DE STATIONNEMENT	34
GESTION DES DECHETS	36
NUISANCES ET POLLUTION	36
ANIMATION ET SERVICES	39
MOBILITE ET ACCESSIBILITE.....	41
BILAN	45
TABLEAU DE SYNTHESE	46
CONCLUSION	47
PLAN D' ACTIONS	50

PARC TECHNOLOGIQUE SUD – SAINT-PIERRE

CONTEXTE DU TERRITOIRE

La commune de Saint-Pierre représente la ville principale de la région Sud de La Réunion. En effet, le territoire, d'une superficie de 9 600 hectares, accueille aujourd'hui 80 000 habitants, soit près de 50% de la population de la CIVIS. La commune bénéficie d'une partie littorale importante où se concentre l'essentiel de l'urbanisation, dont la majorité des zones d'activités économiques.

En plus des fonctions résidentielles, la commune accueille la majorité des établissements économiques (8 000) de l'intercommunalité, mais également des zones d'activités économiques (11 ZAE sur 23 à l'échelle de la CIVIS). La majorité des établissements implantés sur la commune de Saint-Pierre exercent une activité commerciale, particulièrement présente sur le territoire. En 2016, les ZAE de la commune de Saint-Pierre accueille 325 entreprises.

On recense 33 000 emplois à l'échelle de la commune, soit près de 60% des emplois de l'intercommunalité. Le taux de chômage reste toutefois particulièrement important et s'élève à 37,5%.

L'ensemble de ces fonctions fait aujourd'hui de la commune de Saint-Pierre le véritable chef-lieu de la région Sud de l'île. Sa fonction économique devrait d'ailleurs être confortée par la création de plusieurs zones d'activités économiques d'envergure dans les prochaines années, avec notamment la livraison prochaine du Pôle d'Activités à Vocation Régionale de la microrégion Sud, la ZAC Roland HOAREAU.



CONTEXTE DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

Le Parc Technologique Sud (appelé également TechSud) a été créé il y a 10 ans sur la commune de Saint-Pierre, permettant d'offrir du foncier dédié aux entreprises exerçant une activité de Recherche & Développement, à l'instar du Parc Technologique Nord, situé à Saint-Denis.

Localisé à l'Est de la commune, en périphérie du centre urbain, le Parc Technologique s'est implanté sur la partie haute du quartier de Terre Sainte, en pleine expansion. Cette situation géographique permet ainsi à la zone d'activités de profiter d'un nombre important de services à proximité, tout en se localisant le long de la Route Nationale 2 (2x1 voie) et en ce sens de bénéficier d'une très bonne accessibilité depuis cet axe majeur de circulation. De même, la visibilité de la zone depuis la RN2 est particulièrement bonne et profite à l'attractivité de celle-ci.

2

Malgré ces 10 ans d'existence, une majorité de parcelles sont aujourd'hui au stade de projet ou en cours de construction et l'occupation de la zone devrait être importante dans les années à venir après un temps long où la zone n'a été que peu occupée.

Aujourd'hui, le Parc Technologique Sud bénéficie d'une superficie d'un peu plus de 21 hectares, pour environ 12 hectares de surface parcellaire. On note ainsi une surface importante allouée aux espaces publics ce qui permet une qualité notable dans l'aménagement de la zone.

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PARC TECHNOLOGIQUE SUD

Gestionnaire : **Commune de Saint-Pierre**

Aménageur : **SEMADER**

Date de création : **2007**

Surface globale de la zone d'activités : **21,16 ha**

Surface dédiée aux activités (hors espaces publics) : **11,89 ha**

Type de centralité urbaine du SAR : **Pôle principal**

Vocation au PLU : **Activités tertiaires**

Activités dominantes : **Services collectifs**

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

Plan de mutualisation de gestion des déchets : **Non**

Présence de service aux entreprises : **Présence de services de restauration, de commerce et services aux entreprises à proximité**

Taux d'occupation : **52%**

Statut d'occupation : **Propriétaire / Location**

Nombre d'entreprises : **10**

Densité d'entreprises : **0,47 entreprise/ha**

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

Surface concernée par une prescription du PPR : **1,6 ha**

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

Accessibilité : **Accessible par la Route Nationale N2**
Accessible par transports en commun



Cahier économique Parc Technologie Sud
LOCALISATION



CONTEXTE HISTORIQUE

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

Sur la première cartographie, représentant le secteur en 1957, on remarque le périmètre de la future zone d'activités est vierge de toute construction. Le même constat peut être fait lorsqu'on observe les environs de la zone d'activités. Toutefois, l'urbanisation du quartier de Terre-Sainte, situé en contrebas du périmètre de la TechSud, est d'ores et déjà relativement importante.

En 1980, on observe une urbanisation qui se développe depuis le quartier de Terre-Sainte jusqu'à la frontière Ouest du périmètre de la future zone d'activités. À l'Est de la zone, on note également plusieurs constructions, qui correspondent au CHU de Saint-Pierre.

En 2010, soit 3 ans après la livraison du Parc Technologique Sud, on observe plusieurs constructions au sein du périmètre de la zone d'activités, dont notamment les bâtiments constituant l'IUT de Saint-Pierre. Une grande partie des parcelles de la zone d'activités sont encore non construites.

À proximité de la zone d'activités, l'urbanisation s'est intensifiée. Au Sud et à l'Est, on retrouve des grandes infrastructures (collège, lycée, centre hospitalier, ...), tandis qu'à l'Ouest, on observe la formation d'une zone résidentielle importante et dense.



DIAGNOSTIC REGLEMENTAIRE

SCHEMA D'AMENAGEMENT REGIONAL

L'un des objectifs du Schéma d'Aménagement Régional (SAR) est de « renforcer le dynamisme économique dans un territoire solidaire ». Trois enjeux découlent de cet objectif, dont deux¹ pourraient intéresser plus particulièrement la commune de Saint-Pierre 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

Ainsi, au regard de la destination générale des sols définie dans le SAR du 22 novembre 2011, le périmètre du Parc Technologique Sud (TechSud) est majoritairement urbain. En effet, le Parc Technologique Sud est classé pour une surface significative de près de 81%, soit 17,17 hectares en espace d'urbanisation prioritaire, et à près de 19%, soit 3,99 hectares en tant qu'espace urbain à densifier.

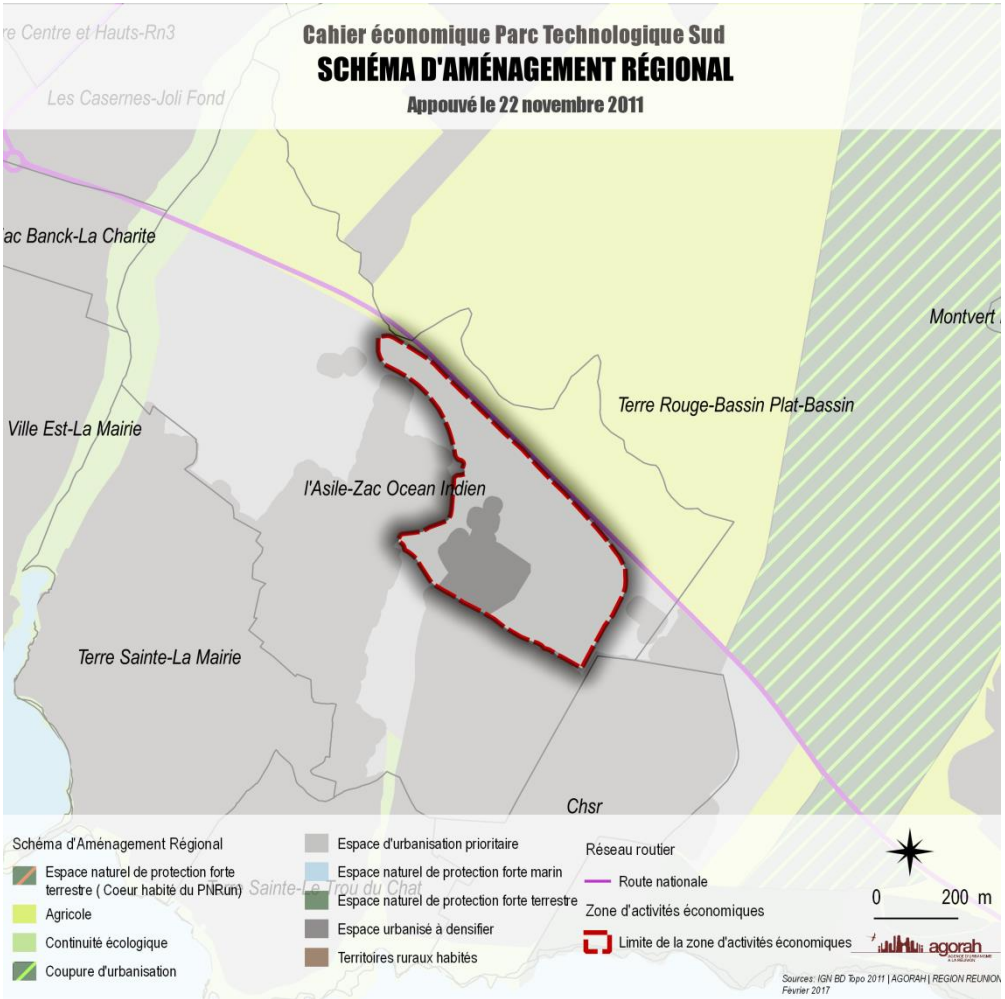
De même, le Parc Technologique Sud est inclus dans la Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU) définie par le SAR, qui se rattache au pôle principal de la microrégion Sud de La Réunion.

À proximité du Parc Technologique Sud, sur sa partie haute, se trouvent des espaces classés en tant qu'espaces agricoles au SAR.

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



Cahier économique Parc Technologique Sud
SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT RÉGIONAL
 Approuvé le 22 novembre 2011



PLAN LOCAL D'URBANISME

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) actuellement en vigueur sur la commune de Saint-Pierre s'applique sur le périmètre du Parc Technologique Sud. Il a été approuvé le 26 octobre 2005. La commune de Saint-Pierre 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 partir du second semestre 2017.

La zone d'étude se situe ainsi sur le quartier de Terre-Sainte, ancien petit village de pêcheurs de la ville de Saint-Pierre. Selon le PLU, ce quartier présente une structuration complexe de son tissu urbain, induite par sa topographie, sa densité et la présence de constructions anciennes. De plus, c'est sur la partie littorale du quartier que se concentre fortement l'urbanisation, car elle est liée à l'économie maritime, tandis qu'en périphérie, on retrouve des équipements publics structurants (équipements scolaires, sportifs, médicaux...). Le rayonnement de ces équipements dépassant d'ailleurs l'échelle communale.

Le constat établi sur le quartier de Terre-Sainte met en avant une volonté de restructuration, mais dont la mise en œuvre reste difficile. Il s'agit de compléter l'armature urbaine de ce quartier ancien à travers notamment des projets d'urbanisation en périphérie immédiate, tels que le pôle médical ou la ZAC Océan Indien (ZAC OI).

La zone d'étude se situe dans le périmètre de la ZAC OI, qui selon le PLU, a vocation à accueillir principalement des logements et des équipements. À ce jour, il reste à finaliser la partie économique. La ZAC OI est considérée comme un site majeur à l'échelle régionale, puisqu'elle a vocation à accueillir des entreprises spécialisées en hautes technologies ainsi que des structures de formation, recherche et production. D'ailleurs, l'un des axes visés par la collectivité au sein de son projet de PLU (actuellement en cours), est de conforter l'émergence d'activités autour du tertiaire supérieur, particulièrement sur le secteur de la ZAC OI, qui pourra in fine être qualifiée



de « *vallée blanche* », une fois l'ensemble des objectifs atteints sur la zone². Ainsi, au sein de la zone d'étude, se localisent entre autre un équipement d'enseignement supérieur (Institut Universitaire Technologique) ainsi qu'une station de réception d'imagerie satellite (SEAS-OI).

Selon le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, l'une des ambitions de la Ville est de « *développer les activités industrielles, artisanales, tertiaires et commerciales afin de conserver le rôle de leader économique de la région Sud* ». Trois axes complémentaires s'articulent autour de cette ambition :

- « *Pérenniser les structures économiques existantes ;*
- *Dynamiser la diversité commerciale ;*
- *Répondre aux besoins des entreprises en créant de nouvelles zones d'activités* ».

D'ailleurs, sur ce dernier axe, l'un des objectifs est de favoriser l'implantation d'activités tertiaires, notamment par l'augmentation de l'offre de bureaux. La ZAC OI faisant partie des trois sites privilégiés (avec ZAC Banks et la ZI n°4). De même, pour le second axe, l'objectif est de conforter les centralités urbaines, telles que Terre-Sainte par notamment le traitement des espaces publics, l'amélioration des conditions d'accès et de stationnement, etc.

En cohérence avec la classification du SAR, une part significative du Parc Technologique Sud, soit près de 86% de la zone d'étude, est classée en zone à urbaniser au sein du document d'urbanisme de la commune de Saint-Pierre. Ces dernières représentant une superficie totale de près 18,30 hectares, se divisent en trois zonages distincts :

- Le zonage AUza, d'une superficie de près de 10,49 hectares, désigne des terrains de la ZAC OI, ayant vocation à accueillir des constructions à usage d'habitat, d'hôtellerie, commerces, de

² Extrait du projet de PADD.

bureaux, de services, d'équipements et d'activités compatibles avec l'habitat.

- Le zonage AUza1, couvrant une superficie de près de 3,52 hectares, est le sous-secteur du zonage AUza. La hauteur des constructions sur ce sous-secteur est limitée, afin ne pas faire obstacle au fonctionnement de la station de satellite du site de l'IUT de Saint-Pierre.
- Le zonage AUzn, d'une superficie de près de 4,28 hectares, fait référence aux terrains de pentes et de ravines de la ZAC OI. Ces derniers étant destinés à être aménagés et paysagés soit en jardin public, soit en promenade. Par ailleurs, ils pourront ponctuellement accueillir des équipements récréatifs, d'animation ou de services, ce dans la mesure du respect des contraintes hydrauliques.

En matière d'occupation et d'utilisation du sol, le règlement s'appliquant pour les zonages AUza et AUza1, autorise « *les constructions de quelque destination que ce soit, sous réserve des interdictions mentionnées à l'article AUza 1* », soient :

- « *Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles visées à l'article AUza 2.2.*
- *Les terrains de camping ou de caravaning aménagés en aires naturelles.*
- *L'implantation et l'extension des constructions et installations à usage agricole.*
- *Les divers modes d'utilisation du sol prévus à l'article R.442-2 paragraphes B et C du code de l'urbanisme* ».

Sur ces deux zonages, certaines occupations et utilisations du sol sont néanmoins soumises à conditions particulières voire spéciales :

- Les installations classées nouvelles, autorisées sous les conditions suivantes : inscription sur la liste de la DRIRE ; respect des prescriptions générales instituées par arrêtés préfectoraux ; et



compatibilité des activités concernées et leurs nuisances avec le caractère du secteur [sous réserve que des dispositions soient prises pour limiter ces nuisances]).

- Les logements, autorisés dans une bande figurant au document graphique du PLU, qui ne sont acceptés que « *si aucune ouverture concernant des pièces de vie (séjours, chambres et cuisines) ne prend jour sur la façade Nord (côté déviation)* ».

On recense également une partie de la zone d'étude classée en zone urbaine, soit 14%. D'une surface de 2,86 hectares, la zone U2 couvre selon le document réglementaire de la commune, différents centres urbains de Saint-Pierre, tels que Grands Bois, Montvert-les-Hauts, la Ligne des Bambous, la Ravine des Cabris et Bois d'Olives. Sur ces secteurs, la densité urbaine et les fonctions centrales devront être confortées, tout en accueillant les commerces, les services, les activités et les équipements structurant ce rôle attractif. Il est à noter que les constructions, ouvrages et travaux à usage de commerce disposant d'une surface de stockage excédant la surface de vente sise sur le terrain d'assiette, ainsi que les constructions et installations nouvelles à vocation artisanale ayant une surface de production excédant la surface de vente sise sur le terrain d'assiette relèvent des occupations et utilisations du sol interdites.

Le règlement applicable au Parc Technologique Sud correspond donc aux zonages U2, AUza, AUza1 et AUzn du Plan Local d'Urbanisme. On retrouve également des prescriptions relativement générales impactant notamment la qualité architecturale et paysagère de la zone.

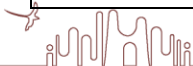
Extrait du règlement du PLU approuvé en 2005

Art AUza-3 – Accès et voirie	Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, dont notamment une largeur minimale de 3,5 mètres.
Art U2-3 – Accès et voirie	Les dimensions, formes, caractéristiques techniques et urbaines des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de collecte des ordures ménagères. Elles doivent avoir une largeur minimale de 3,50 mètres.
Art AUza-6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	<p><u>Cas 1 correspondant à la légende figurant au document graphique :</u></p> <p>La ligne d'implantation obligatoire figurant au document graphique sera marquée sur toute sa continuité :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit par des éléments d'architecture extérieure accompagnant les constructions et installations (portiques, colonnades, murs écrans, etc.) d'une hauteur minimale de 2,30 mètres, - soit par les constructions elles-mêmes dont la façade devra alors être traitée en épaisseur de façon à ménager des jeux d'ombres (auvents, débords de toiture repris verticalement, varangues, balcons ou coursives, etc. <p><u>Cas 2 correspondant aux « implantations par rapport aux voies carrossables » :</u></p> <p>En l'absence d'indications figurant au document graphique, les constructions nouvelles seront implantées de manière à ce qu'aucun point ne dépasse une ligne oblique tracée à 45° depuis l'axe de la voie carrossable considérée (H = L).</p> <p>Dans le cas de recul par rapport à l'alignement une clôture est obligatoire sauf si les rez-de-chaussée sont affectés aux commerces, équipements ou bureaux accueillant du public.</p>



	<p><u>Cas 3 correspondant aux implantations par rapport aux emprises naturelles et aux emprises vertes à paysager, publiques ou privées (espaces verts, espaces non aedificandi ou secteurs ZN) :</u></p> <p>En l'absence d'indications figurant au document graphique, les constructions nouvelles seront implantées soit à l'alignement du domaine public, soit selon un recul libre. Ces règles s'appliquent à toutes les constructions y compris les transformateurs EDF.</p> <p>1. Sauf indications contraires figurant au document graphique ou impossibilités dues à la conformation des lieux ou au type de bâtiment (équipement public), les façades des constructions nouvelles doivent respecter un principe de parallélisme par rapport aux voies et emprises publiques.</p> <p>2. Les saillies - par rapport au nu des façades - des balcons, toitures, oriels, encorbellements, ... sur le domaine public, sont autorisées au-dessus de 3,50 mètres sur un débord maximal de 0,80 mètre. En dessous de 3,50 mètres tous les ouvrages annexes tels : emmarchements, ... sont interdits avec une tolérance pour les descentes d'eaux pluviales et autres aménagements de façades, appliquée sur une profondeur de 0,20 mètre par rapport au nu des façades.</p> <p>3. En l'absence d'indications d'implantation exprimées au document graphique, des dégagements de visibilité à l'intersection de toutes les voies ouvertes à la circulation automobile doivent être prévus, tels que tout point des clôtures et des constructions nouvelles soit implanté à l'extérieur d'un polygone reliant des points pris sur les axes des voies à une distance de l'intersection de ces axes égale à la largeur de l'emprise actuelle ou projetée de la voie considérée, augmentée de 4 mètres.</p> <p>4. En l'absence d'indications figurant au document graphique, les constructions doivent être implantées à 3 mètres minimum de l'axe des chemins piétons (non carrossables).</p>
<p>Art AUzn-6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p>	<p>Les implantations respecteront une marge de recul minimale de 5 mètres à compter des alignements.</p>

Art AUza-7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	<p><u>Implantation par rapport aux limites aboutissant sur les voies publiques, privées et cheminements piétons :</u></p> <p>Les constructions peuvent joindre les deux limites séparatives qui touchent la voie. Si la construction n'est pas implantée sur une des limites séparatives, la marge d'isolement sera de 3 mètres minimum, non compris les débords de toiture.</p> <p>Les transformateurs EDF non intégrés au bâtiment et qui ne s'implanteront pas en mitoyenneté, peuvent respecter une marge d'isolement d'1 mètre minimum. La profondeur (renouvelable tous les 6 mètres minimum) des constructions touchant une limite séparative ne peut excéder 15 mètres augmentés de 5 mètres pour loggias, varangues.</p>
Art AUzn-7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	<p>Les implantations respecteront une marge d'isolement de 5 mètres.</p>
Art AUza-9 - Emprise au sol des constructions	<p>Non réglementé sauf dans le cas correspondant à la légende figurant au document graphique annexé au présent règlement où l'emprise au sol maximale ne dépassera pas la ligne d'implantation indiquée au document graphique.</p>
Art AUzn-9 - Emprise au sol des constructions	<p>Non réglementée dans la ZAC Océan Indien.</p>
Art AUza-10 - Hauteur maximale des constructions	<ol style="list-style-type: none"> 1. Hauteur absolue : la hauteur maximale de tout point des constructions mesurée par rapport au sol correspondant ne devra pas dépasser 15 mètres. 2. Hauteur relative : jusqu'à concurrence des 15 mètres visés en 1. ci-dessus et à l'exception du cas 1 visé à l'article AUza 6.1, la hauteur des constructions en tout point ne dépassera pas une ligne oblique tracée à 45° depuis l'axe de la voie carrossable considérée (H = L) (2). 3. En cas de construction voisine existante en mitoyenneté : le bâtiment nouveau venant s'accoler à la construction existante ne devra pas, sur une largeur minimum de 3 mètres, avoir une différence de 1 niveau, ou de 3 mètres, en plus ou en moins par rapport à cette construction.



	<p>4. Constructions implantées en limite de fond de propriété : la hauteur maximum des constructions par rapport au sol correspondant ne doit pas excéder 3,50 mètres (Cf. article AUza 7.2) dans une profondeur de 3 mètres.</p> <p>Dans le secteur AUza1, la hauteur maximale des constructions doit respecter les dispositions précédentes, sans pour autant être dépasser les prescriptions cartographiées sur le schéma suivant afin de ne pas faire obstacle au fonctionnement de la station de satellite du site de l'IUT de Saint-Pierre.</p>
<p>Art AUzn-10 - Hauteur maximale des constructions</p>	<p>Dans la ZAC Océan Indien, la hauteur maximale des constructions mesurée à l'aplomb de la façade aval de la construction par rapport au sol correspondant, ne devra pas excéder 3 mètres à l'égout du toit et 6 mètres au faitage.</p>
<p>Art AUza-11 - Façades</p>	<p>En principe, les percements respecteront des proportions verticales (en dominante plus hauts que larges). Les ouvertures qui excéderont cette proportion (garages, baies vitrées, percements pour bâtiments dévolus à d'autres affectations que l'habitat, ...devront être justifiées par une logique de programme et par un parti architectural correspondant à cette logique. La notion de varangue qui engendre sur la façade principale profondeur et zone d'ombre gagnera à être exploitée, y compris en version contemporaine. Toutes façades « épaisses », galeries surmontées de loggias, résilles ou persiennes en bois, pergolas, ou portiques, ... seront à rechercher à condition de rester dans un registre de simplicité et de respecter les principes émis dans le présent article. Ces recommandations deviennent des obligations pour les façades situées au Sud de la déviation.</p> <p>Les arcades ne seront tolérées qu'aux conditions : - d'être réalisées en plein cintre - d'être plus hautes que larges dans une proportion d'au moins 1,5 pour 1, soit $h = l \times 1,5$ et $l = h/1,5$ - d'être d'une hauteur supérieure à l'étage qu'elles supportent (dans le cas où elles en supportent un). Les anses de panier, les arcs surbaissés, les liaisons d'angles en quart de rond ou à 45 degrés sont interdits.</p>

	<p>Les climatiseurs et antennes paraboliques sont interdits sur les façades principales. Ils sont également interdits sur les façades des constructions bordant la déviation.</p>
Art AUza-11 - Toitures	<p>Il est recommandé de créer des toitures ; soit en principe :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à 2 ou 4 pans pour un bâtiment isolé, - à 2 ou 3 pans pour un bâtiment mitoyen, - à 1 pan, avec pente opposée à la limite, pour des constructions implantées en limites séparatives latérales ou de fond de parcelles. <p>Néanmoins les bâtiments pourront être couverts de toitures composées en plusieurs entités, avec éventuelle alternance de toits terrasses sous réserve du respect des dispositions suivantes.</p> <p>Les opérations d'ensemble ou les bâtiments de grandes dimensions pourront connaître d'autres types de toitures qu'à pans (aile, courbe, coque, ...) si leur conception représente une valeur ajoutée urbanistique et architecturale.</p>
Art AUzn-11 - Toitures	<p>Il est obligatoire de créer des toitures à 2 ou 4 pans. Les toits principaux devront avoir une pente ou être inscrits dans une épure de pente minimum de 30%. Les éléments annexes (auvent, coyau, ...) de toiture ou les toitures de dépendances pourront avoir une pente plus faible.</p>
Art AUza-11 - Clôtures	<p>Les clôtures sur rue ou sur espace public viaire (place, ...) seront réalisées par un mur opaque en maçonnerie, de préférence couronné, d'une hauteur comprise entre 0,60 et 2,30 mètres.</p>
Art AUza-12 - Aires de stationnement	<p>Le long de la RN les parkings sont autorisés dans une bande de 10 mètres à l'intérieur de la bande de 20 mètres d'espaces verts figurant au document graphique. Les couvertures par pergolas y sont autorisées. En outre, les parkings sont autorisés dans la bande de recul des 20 mètres le long de la voie passant au-dessus de la 4 voies.</p> <p>La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.</p> <p>Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux-roues correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé : 1. Pour les constructions à</p>



usage d'habitation : 1,5 place de stationnement par logement, arrondi à l'entier supérieur pour l'ensemble de l'opération. Pour le logement social : 1 place par logement.

2. Pour les constructions à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics) : une surface affectée au stationnement au moins égale à 50 % de la SHON consacrée à cet usage.

3. Pour les établissements commerciaux :

- commerces courants : une surface affectée au stationnement au moins égale à 50 % de la SHON hors zone de stockage,
- hôtels et restaurants : 1 place de stationnement pour 2 chambres ; 2 places de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant. La plus contraignante de ces deux normes sera seule appliquée en cas d'hôtel-restaurant.

4. Pour les salles de sports, salle de spectacles et de réunions : 1 place de stationnement pour une capacité d'accueil de 10 personnes.

5. Pour les autres activités ainsi que pour les commerces de plus de 300 m² de SHON : une surface affectée au stationnement au moins égale à 100% de la SHON hors zone de stockage.

6. Pour les établissements hospitaliers et cliniques : 40 places de stationnement pour 100 lits.

7. Pour les établissements d'enseignement :

- premier et second degré : 1,5 place par classe,
- établissement d'enseignement supérieur et pour adultes : 25 places de stationnement pour 100 personnes. Ces établissements doivent aussi comporter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

8. Pour les opérations mixtes, le nombre de places de stationnement correspond à la somme des places de stationnement nécessaires par type de construction ou activité.

9. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménagement sur le terrain de l'opération du nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

10. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle

	ces établissements sont le plus directement assimilables.
Art AUzn-12 - Aires de stationnement	La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m ² , y compris les accès.
Art AUza-13 - espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations	Le traitement des espaces libres publics ou privés répondra dans sa géométrie et sa fonction aux intentions afférentes à la ZAC. 20% au moins de l'unité foncière resteront libres, paysagés (au minimum engazonnés) et seront destinés à l'agrément, aux loisirs et aux jeux.
Art AUzn-13 - espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations	Les plantations existantes seront maintenues ou compensées si leur maintien s'avère impossible. Les traitements d'ensemble et de détail des espaces en pentes devront relever d'un parti global qui déclinera des terrasses successives reliées par des cheminements piétons en escaliers et rampes. Le plus grand soin devra être apporté à la logique de continuité dans le choix des matériaux, des formes, du mobilier et de la végétation.

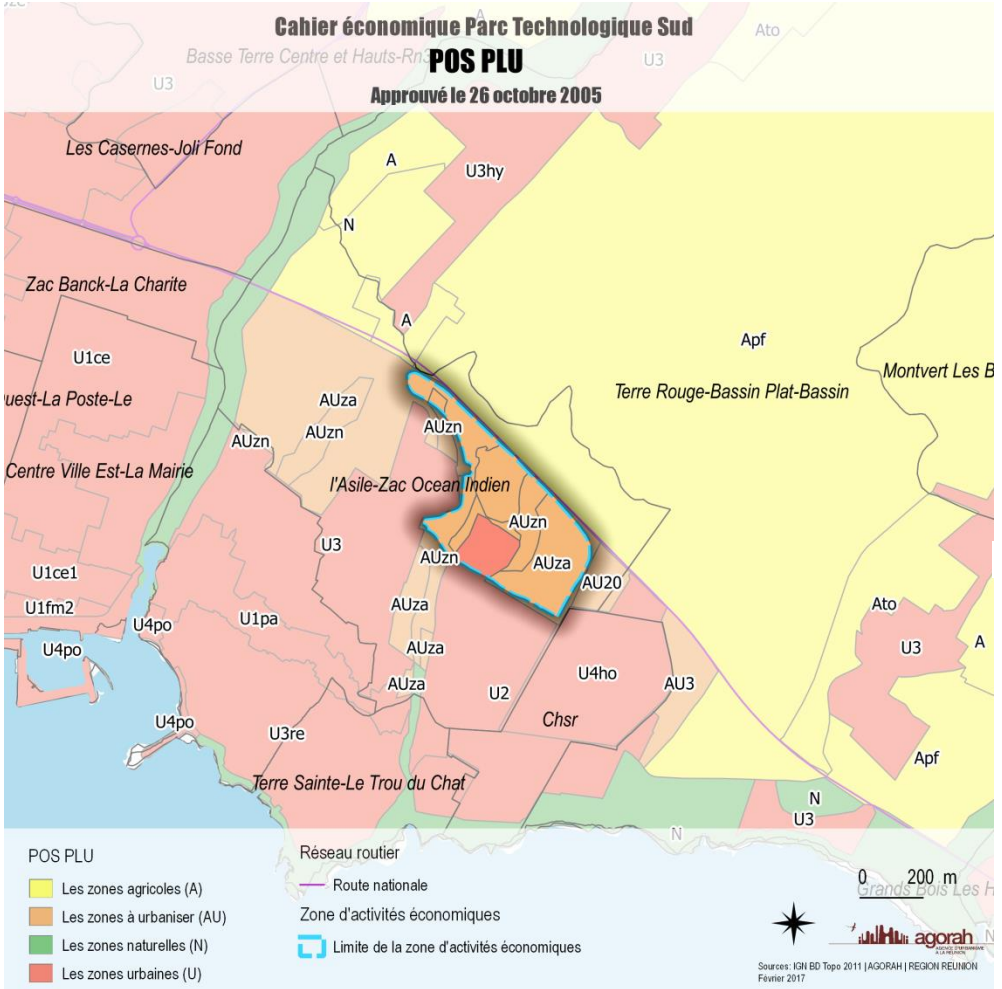


Cahier économique Parc Technologique Sud

Basse Terre Centre et Hauts-Rivages

POS PLU

Approuvé le 26 octobre 2005



CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES

Le Plan de Prévention des Risques Inondations et Mouvements de terrain (PPRIMT) de la commune de Saint-Pierre a été approuvé le 1^{er} avril 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 autorisée.

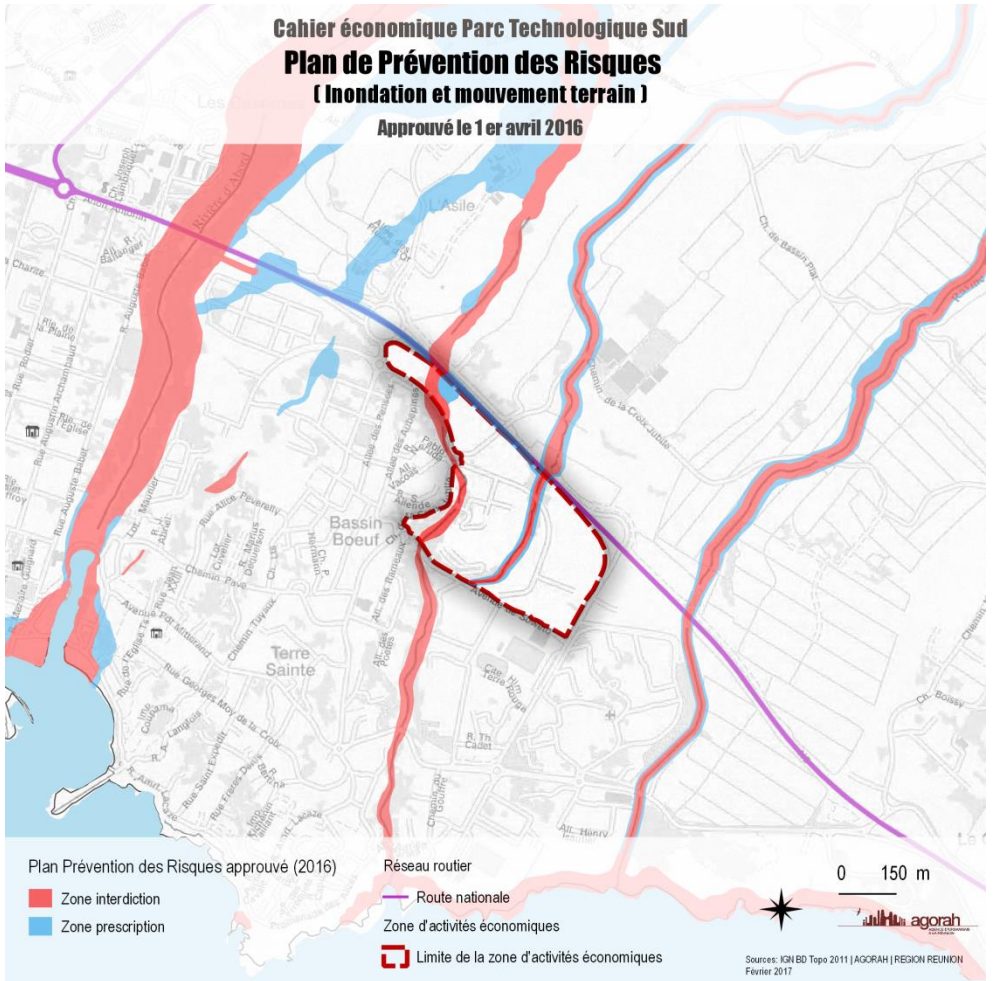
D'une manière générale, on observe que le Parc Technologique Sud est impacté par ce document réglementaire, ce qui signifie que certaines parties de la zone d'activités sont soumises à des risques naturels.

En effet, sur le périmètre du Parc Technologique Sud, certaines parcelles sont directement impactées par un zonage PPR, aussi bien en zonage d'interdiction qu'en zonage de prescription. Ces parcelles se localisent notamment sur deux secteurs : dans la partie Ouest et au centre de la zone d'étude. Ainsi, sur le Parc Technologique Sud, on observe que 1,08 hectare fait l'objet de prescriptions au PPR tandis que 1,64 hectare est classé en zone d'interdiction.



Cahier économique Parc Technologique Sud Plan de Prévention des Risques (Inondation et mouvement terrain)

Approuvé le 1er avril 2016

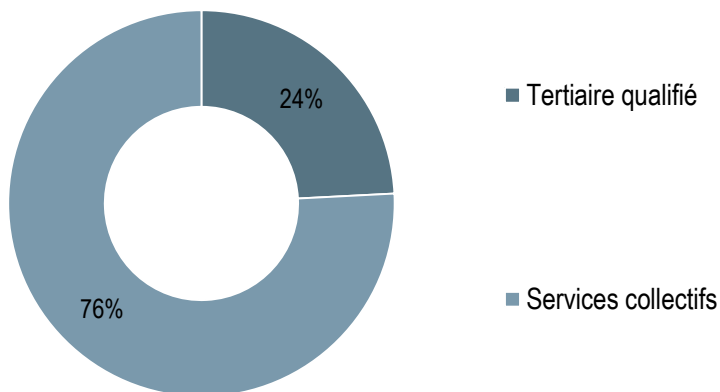


FONCIER ET DYNAMIQUE ECONOMIQUE

PARC TECHNOLOGIQUE SUD



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

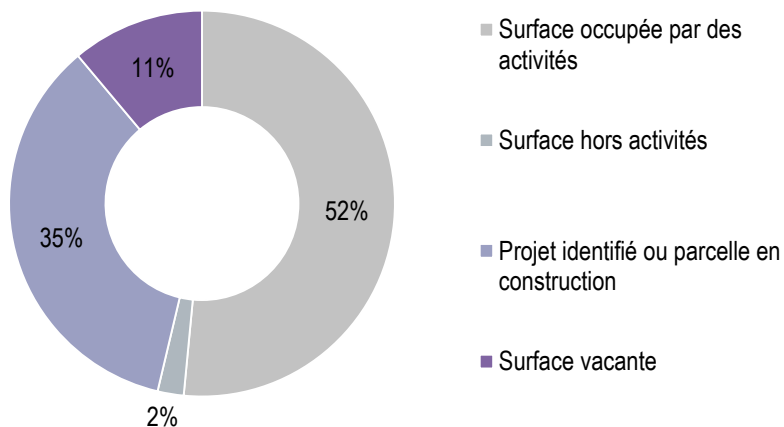


Sur le Parc Technologique Sud, on distingue uniquement deux secteurs d'activités qui se partagent la surface occupée par des activités économiques de la ZAE.

La filière «Services collectifs» occupe la part la plus importante de la surface d'accueil de la zone d'activités avec 76% de la surface qui lui sont dédiés. La part restante (24%) de la ZAE est alors occupée par la filière «Tertiaire qualifié».

Au vu du nombre important de parcelles en projet, ce constat devrait évoluer dans les prochaines années, notamment en faveur de la filière «Tertiaire qualifié», puisque la vocation première de la TechSud reste la Recherche & Développement.

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



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

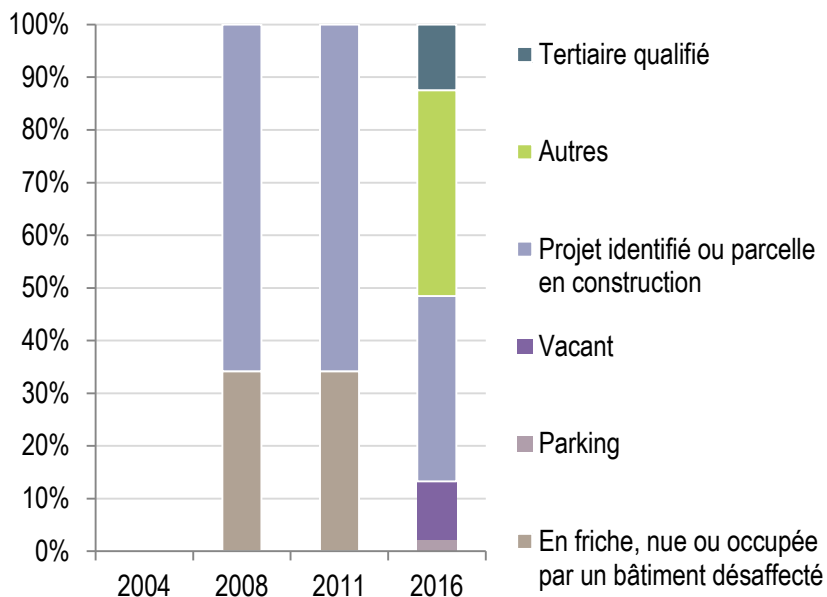
En effet, une part importante (35%) de cette surface correspond à des parcelles en cours de construction ou faisant l'objet d'un projet déjà identifié. Il est à noter qu'une de ces parcelles est destinée à accueillir un parking et ne viendra donc pas alimenter la surface occupée par des activités.

On observe également une part significative de la surface parcellaire (11%) correspondant à des parcelles vacantes.

Enfin, on distingue une petite partie de la zone dédiée à un parking, occupant ainsi 2% de la surface parcellaire.



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



Lorsqu'on s'intéresse à l'évolution de la TechSud entre 2008 et 2016, on observe que l'implantation d'entreprises ne s'est fait que tardivement puisqu'en 2008 et 2011, l'ensemble des parcelles étaient soit considérées en cours de construction soit en friche ou nues.

Ainsi, c'est en 2016 que l'observatoire a pris en compte l'IUT dans le périmètre de la TechSud, partie intégrante de la zone d'activités, mais deux entreprises du secteur «Tertiaire qualifié» venant expliquer la dernière partie du graphique ci-contre. Le poids des parcelles en construction reste toutefois important mais devrait permettre l'installation d'entreprises dans les prochaines années.

LES ENTREPRISES PRESENTES DANS LE PARC TECHNOLOGIQUE SUD

Nom de l'entreprise	Filière d'activités	Surface dédiée (en hectares)
Campus Universitaire de Saint-Pierre	Enseignement	3,67
SDIS	Services collectifs	0,97
Centre de Recherche Médical et en Santé	Activités de recherche et développement	0,54
Antenne SEAS OI	Activités d'ingénierie, de contrôle et d'analyses techniques	0,56
Bâtiment Alpha : Du Simple au Double, Pixel OI, Logirpem-F, Symars Technoplogie, DS Instrument, IOI Consulting		0,4



PRINCIPAUX RESULTATS DE L'ANALYSE DE LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE

Créé il y a 10 ans, le Parc Technologique Sud s'est vu doté d'une vocation de Recherche & Développement. On y retrouve ainsi une antenne de l'Université de La Réunion, qui occupe aujourd'hui une part importante de la zone, mais également plusieurs entreprises à haute valeur ajoutée telle que l'antenne de la SEAS OI.

Toutefois, la zone d'activités affiche de nombreuses parcelles non occupées et qui font aujourd'hui l'objet de projets d'implantation ou sont encore vacantes. Une fois ces différents projets réalisés (qui représentent aujourd'hui 35% de la zone), la TechSud devrait afficher un taux d'occupation particulièrement important, ce qui confirme l'attractivité de la zone.

Actuellement, seules dix entreprises sont implantées au sein de la zone. Ces dernières occupent toutefois des surfaces relativement importantes, avec notamment la présence du campus universitaire.

ANALYSE QUALITATIVE

LES EQUIPEMENTS

On observe un nombre particulièrement important d'équipements à proximité du Parc Technologique Sud.

Avec la présence d'une structure d'accueil de la petite enfance, d'une école élémentaire, d'un collège et d'un lycée à proximité de la zone d'activités, qui elle-même accueille un campus universitaire. On note une réelle cohérence sur le secteur, en matière d'équipements scolaires. Ces différentes infrastructures représentent ainsi un réel vecteur d'attractivité pour la zone d'activités économiques.

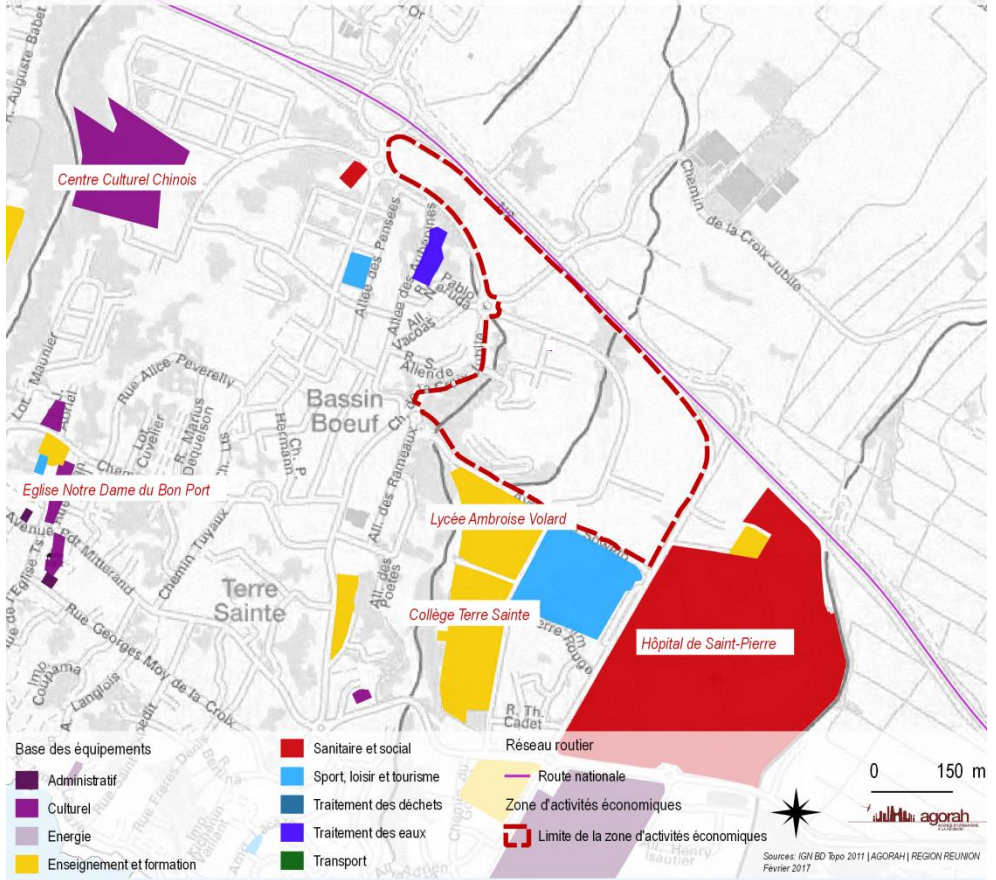
De même, on note la présence d'un complexe sportif en aval du Parc Technologique Sud. On retrouve également le CHU de Saint-Pierre ainsi qu'un complexe militaire en aval de la zone d'activités économiques.

Enfin, par sa proximité avec le centre urbain de la commune de Saint-Pierre, la TechSud bénéficie des nombreux équipements qui sont installés sur ce secteur.



Cahier économique Parc Technologie Sud

ÉQUIPEMENTS



LES ESPACES PUBLICS

La voirie

La Parc Technologique Sud bénéficie d'une localisation stratégique le long de la Route Nationale 2. D'une superficie importante, la zone d'activités économiques bénéficie de trois voies de circulation internes, à savoir : la Rue des Aubépines, l'Avenue Dr Jean-Marie Dambreville et la Rue Jules Joron.

D'une manière générale, les voies internes sont en très bon état et permettent de desservir l'ensemble des parcelles de la TechSud. La largeur des voies est confortable et assure le croisement de véhicules et de poids lourds sans difficultés.

De part et d'autre des voies internes, on remarquera également la présence de larges trottoirs favorisant l'accès à la zone d'activités par déplacements doux. Le déploiement d'arbres à haute tige à distance régulière et ce, tout le long des voies internes, vient apporter de l'ombrage au niveau des trottoirs rendant les déplacements piétons plus confortables. Ces arbres d'alignement permettent également d'apporter une meilleure lisibilité de la zone et une hiérarchisation de son espace. De plus, la végétalisation des espaces publics de la TechSud vient contrebalancer l'aspect minéral des bâtiments présents sur la zone, contribuant à un aspect plus qualitatif.

L'ensemble des voies internes profitent d'un traitement similaire, si bien que le changement de voies n'est pas forcément visible, ce qui profite à une cohérence d'ensemble.

Des places de stationnement longitudinales peuvent être observées de part et d'autre des voies internes. L'offre de places semble concorder avec la demande, si bien qu'aucun stationnement sauvage n'est visible. Il est à noter également qu'un projet de parking public devrait voir le jour au sein de la zone d'activités.



La signalétique

Au sein du Parc Technologique Sud, on observe une signalétique bien équilibrée. La zone bénéficie également d'une signalétique de localisation depuis un axe routier majeurs du Sud de l'île, à savoir la Route Nationale 2, ce qui permet une accessibilité facilitée à la zone d'activités.

L'affichage publicitaire au sein de la zone ne se localise qu'au sein des parcelles privées. Les différentes entreprises ont ainsi mis en avant leur enseigne de façon cohérente et claire, limitant la multiplication des affichages publicitaires. Cela permet une bonne organisation de la zone mais également une facilité de s'orienter pour l'utilisateur. On notera toutefois que certaines entreprises ne disposent pas d'une signalétique visible, rendant parfois compliqué l'identification de ces dernières. De même, il est à noter l'absence d'un plan d'ensemble à l'entrée de la zone permettant d'avoir des informations sur les entreprises présentes.

Il existe une certaine cohérence au niveau de l'architecture des bâtiments avec des formes et des coloris similaires. Cela renforce alors le sentiment d'homogénéité de la zone.

D'une manière générale, les déplacements doux, piétons comme à vélo, sont importants sur la zone. La présence de l'IUT (l'Institut Universitaire et Technologique de La Réunion), explique en grande partie les déplacements doux des étudiants. Ces derniers sont à la fois sécurisés et facilités par un marquage au sol prévoyant de nombreux passages piétons, mais également grâce à des trottoirs larges et ombragés.

Le mobilier urbain et l'éclairage public

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

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

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

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



OFFRE DE STATIONNEMENT

On dénombre une aire de stationnement public à l'intérieur du périmètre de la TechSud susceptible d'accueillir les véhicules. On note également une parcelle de taille importante qui devrait être mis à disposition de l'université pour un parking provisoire.

De plus, on observe des places de stationnement longitudinales le long des voies internes.

Finalement, la TechSud est pourvue de places de stationnement en nombre suffisant et aucun stationnement sauvage n'a pas pu être observé sur la zone.





GESTION DES DECHETS

Le service de collectes

Le Parc Technologique Sud 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).

De plus, on observe la présence de plusieurs bornes à verre à proximité directe du Parc Technologique Sud, sans toutefois que ces installations ne se retrouvent au sein de la zone d'activités.

Toutefois, il n'existe pas, sur la TechSud, un plan de mutualisation de gestion des déchets.

Les déchetteries

Outre le service de collecte des déchets, on recense également une déchetterie à proximité de la zone d'activités, la déchetterie la Rivière Saint-Etienne, permettant le dépôt des déchets inertes et non dangereux. De même, des déchetteries professionnelles se localisent sur la commune de Saint-Pierre et permettent de traiter les déchets spécifiques de certaines filières d'activités.

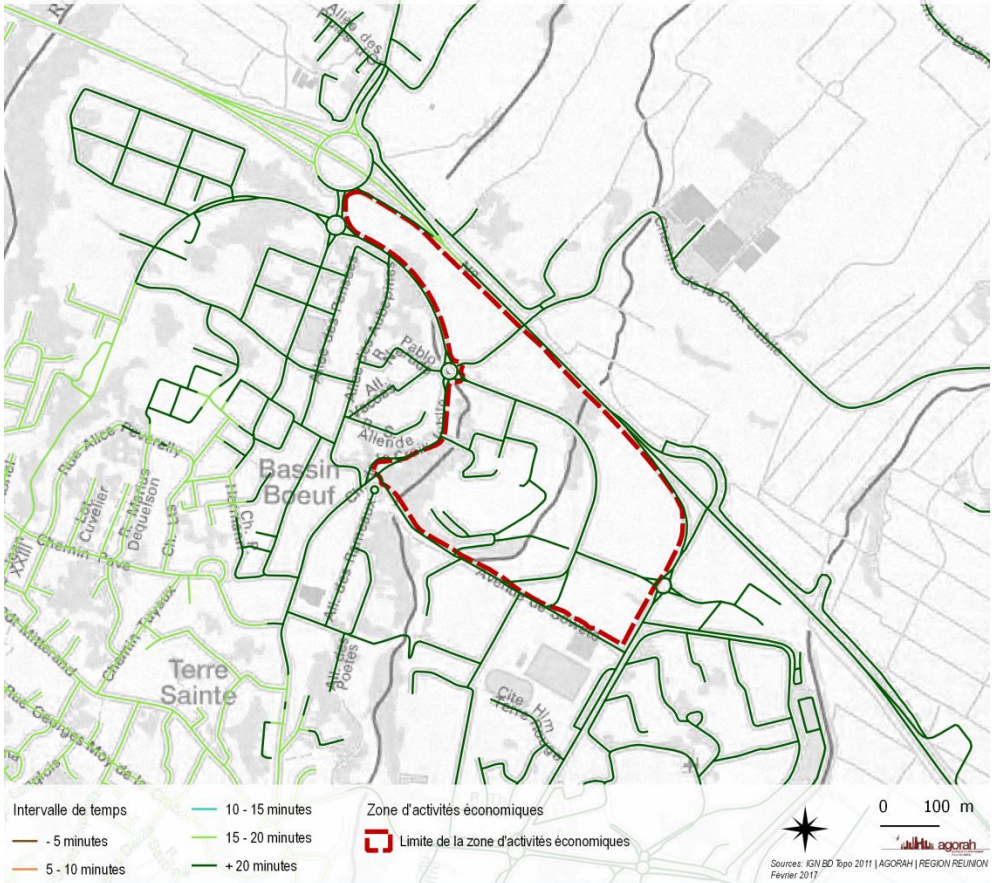
Cependant, on notera à la lecture de la cartographie suivante, un éloignement relativement important du Parc Technologique Sud par rapport aux déchetteries recensées sur le territoire. En effet, la déchetterie la plus proche se situe à plus de 20 minutes de la zone d'activités.

NUISANCES ET POLLUTION

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

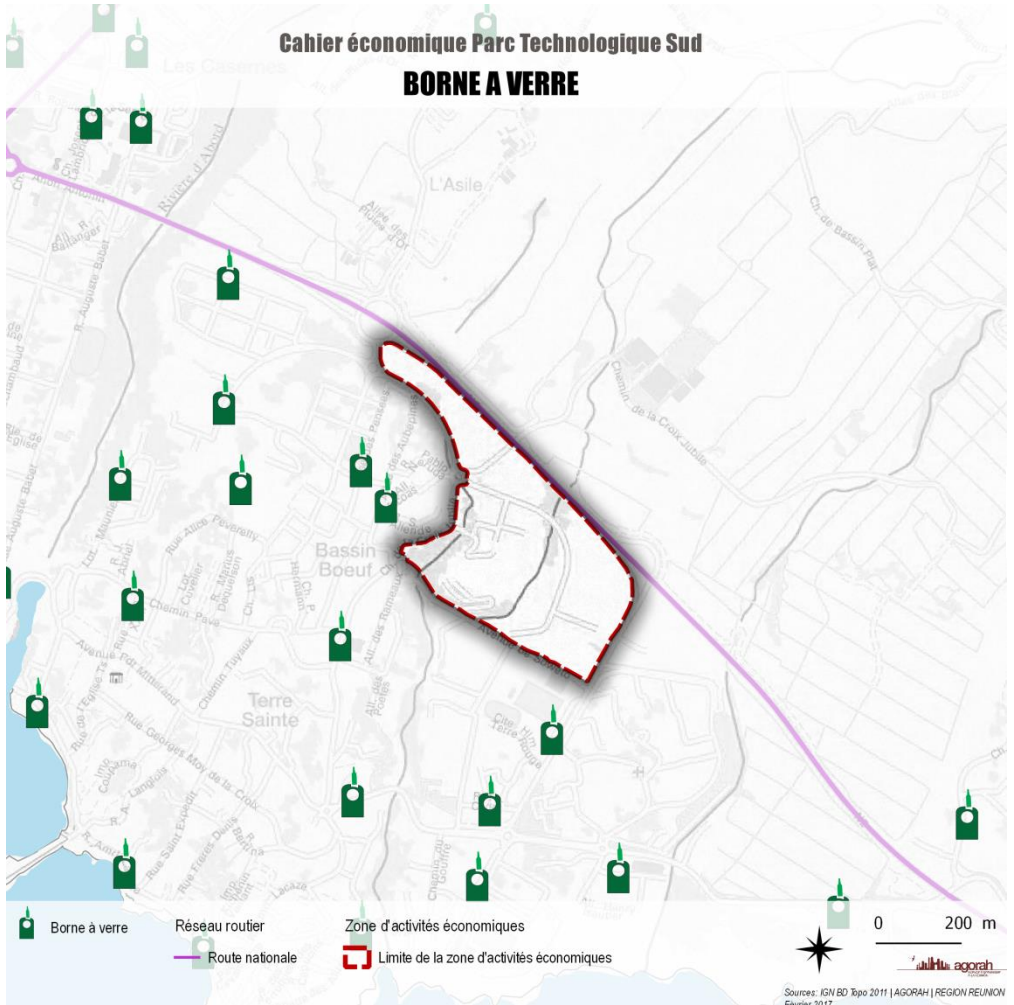
Cahier économique Parc Technologie Sud

TEMPS DE TRAJET VERS LA DECHETTERIE LA PLUS PROCHE



Cahier économique Parc Technologique Sud

BORNE A VERRE



ANIMATION ET SERVICES

À l'instar du Parc Technologique Nord, situé à Saint-Denis, la Techsud profite d'un animateur privilégié, sous la forme d'une association. Cette dernière permet de :

- « Apporter des services collectifs : guichet d'informations, suivi des besoins liés à l'implantation, espace technopolitain avec salles de réunion équipées et espace modulaire d'animation et promotion, etc.
- Accompagner des projets de création et de développement des entreprises innovantes : ingénierie de projets, recherche de partenaires, recherche des aides financières, montage de dossiers d'aides financières, préparation à l'entrée en incubation, etc.
- Organiser des rencontres inter-parc régulière, conférences, matinales et rencontres thématiques en lien avec l'innovation.
- Organiser « des Ateliers Innovation » animés par un expert, réservés aux porteurs de projets et aux entreprises des parcs sur une problématique identifiée.
- Promouvoir le parc, les occupants et leurs activités et projets via la newsletter mensuelle, le site Internet, les réseaux sociaux, les campagnes d'e-mailing, les salons, ainsi qu'un espace technopolitain prévu avec show-room et espace mini-congrès. »





MOBILITE ET ACCESSIBILITE

Desserte

Situé le long de la Route Nationale 2, le Parc Technologique Sud bénéficie d'une très bonne accessibilité ainsi qu'une bonne visibilité depuis cet axe majeur.

On accède à la zone principalement par deux entrées, toutes deux rattachées à la Route Nationale 2. Ainsi, la première entrée se fait par l'échangeur de Terre-Sainte en poursuivant sur l'Allée des Aubépines. Cette voie permet alors d'accéder aux premières parcelles situées à l'Ouest du Parc Technologique Sud.

La seconde entrée permet d'accéder à la TechSud par sa frontière Est. En effet, toujours à partir de la Route Nationale 2, on emprunte la bretelle de sortie au niveau du CHU de Saint-Pierre, en poursuivant sur la Rue du Lycée, puis, en rejoignant la Rue Jules Joron.

41

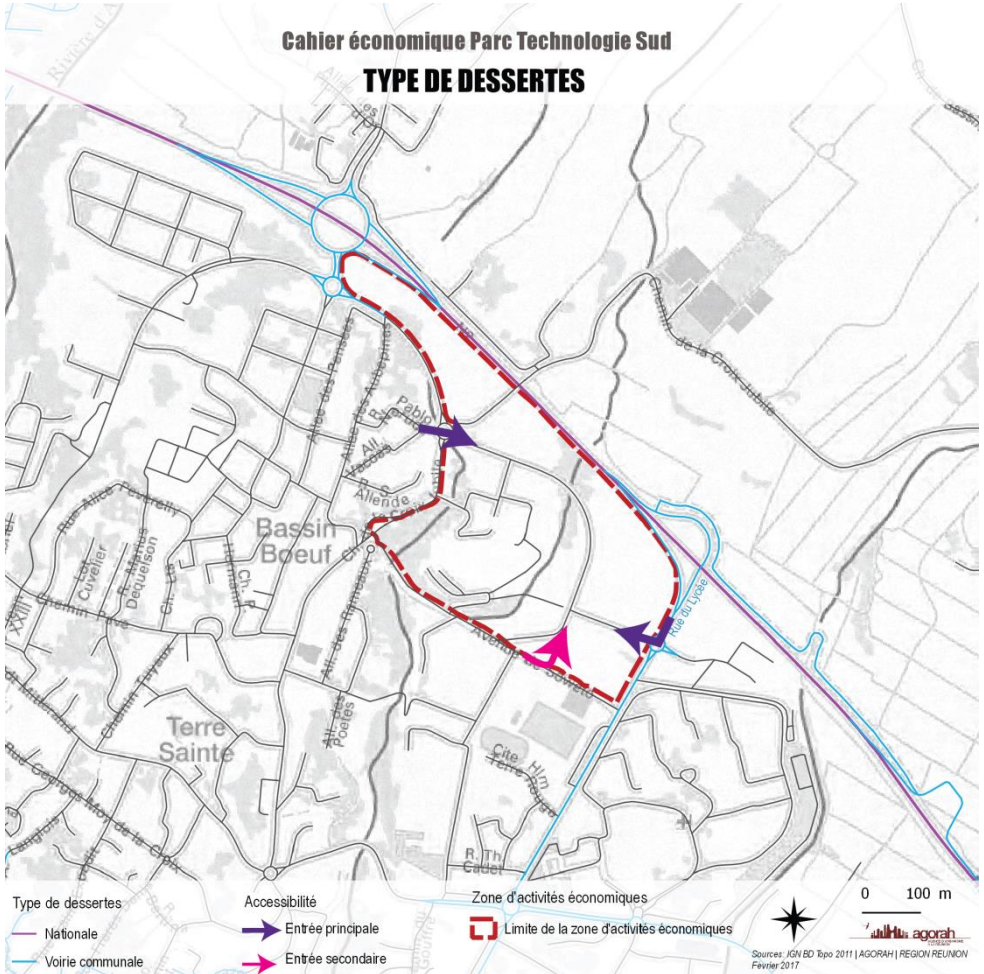
A l'intérieur de la zone, la circulation se fait par trois voies principales : la Rue des Aubépines, l'Avenue Dr Jean-Marie Dambreville et la Rue Jules Joron. La première permet ainsi de desservir les parcelles qui se situent au plus à l'Ouest de la zone avant de rejoindre la seconde voie principale qui prend le relais jusqu'à rejoindre la Rue Jules Joron afin de desservir, essentiellement, l'IUT de Saint-Pierre.

On observe également une voie secondaire qui se relie à l'Avenue Dr Jean-Marie Dambreville et permet de desservir plusieurs parcelles situées au centre de la TechSud (SEAS OI, Université de La Réunion, ...).



Cahier économique Parc Technologie Sud

TYPE DE DESSERTES



Transports en commun & modes doux

En plus d'une bonne accessibilité par voiture, le Parc Technologique Sud bénéficie d'une desserte efficace en transports en commun. On observe ainsi le passage de bus par les trois entrées principales de la zone d'activités, qui passe donc au sein même de son périmètre. On notera toutefois plusieurs parcelles situées en amont de la zone d'activités qui ne sont pas desservies par les lignes de bus. Le projet de TCSP qui devrait traverser le Parc Technologique Sud viendra alors combler ce déficit.

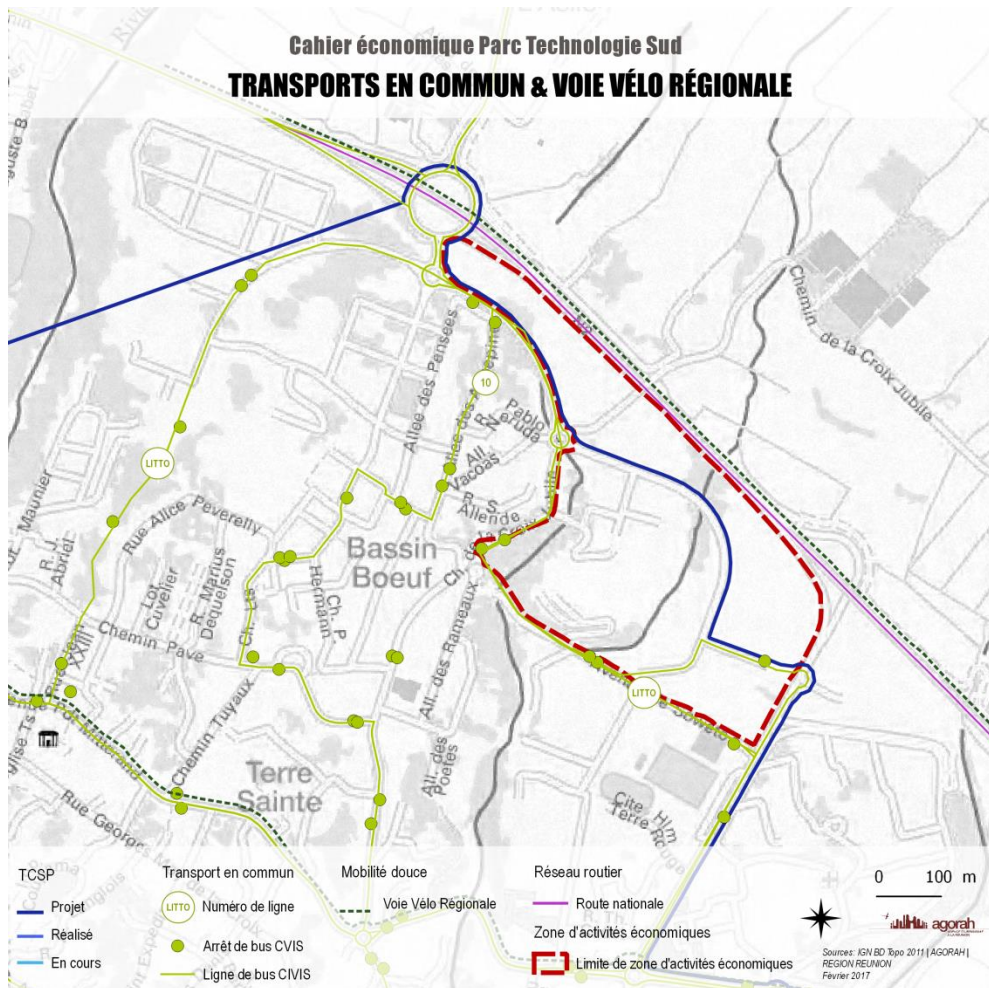
En parallèle de ces différentes lignes de bus, on note que plusieurs arrêts sont recensés à la fois à proximité de la zone, mais également au sein de son périmètre.

En matière de mobilité douce, on observe d'ores et déjà de nombreux déplacements se réalisant aussi bien à pieds qu'à vélo sur la zone d'activités de manière sécurisée, grâce à la présence de trottoirs sur l'ensemble de la zone. Ces derniers bénéficient, sur une grande partie du périmètre d'un ombrage, par le biais d'un couvert végétal important.



Cahier économique Parc Technologie Sud

TRANSPORTS EN COMMUN & VOIE VÉLO RÉGIONALE



BILAN

Le tableau ci-contre permet de faire un rapide bilan du Parc Technologique Sud de la commune de Saint-Pierre.

Plus la couleur s'oriente vers le vert, plus cela signifie que les aménagements sont qualitatifs et répondent aux besoins et aux caractéristiques du territoire identifié, plus la couleur est orange, plus cela signifie que des améliorations doivent être réalisées afin d'améliorer l'attractivité et la qualité de la ZAE. Enfin, la couleur rouge montre que la TechSud 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 TECHNOLOGIQUE SUD	
Surface	21,16 hectares
Date de création	2007 (10 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 10 ans, le Parc Technologique Sud a été analysé sous des angles différents tout au long du document, ce qui permet de dresser un état des lieux de cette dernière.

Le Parc Technologique bénéficie d'une superficie confortable et se déploie ainsi sur un peu plus de 21 hectares. La création de cette zone d'activité spécialisée a permis de faire écho à une première zone de ce type, implantée sur la région Nord de l'île, sur la commune de Saint-Denis. On retrouve d'ailleurs un animateur commun, sous la forme d'une association dédiée, se chargeant des deux Parcs Technologiques de l'île.

Tourné principalement vers l'accueil des activités de Recherche & Développement, le Parc Technologique Sud affiche une véritable spécialisation dans la filière tertiaire qualifiée. On notera toutefois une surface occupée relativement faible (52%) mais qui est à contrebalancer avec la surface importante (35%) en cours de construction et/ou faisant l'objet d'un projet d'implantation, qui viendra ainsi alimenter la surface occupée à court/moyen terme.

Située en amont du quartier de Terre-Sainte, à proximité du centre urbain de la commune de Saint-Pierre, la zone d'activités économiques profite d'un nombre particulièrement important d'équipements à proximité et qui alimentent son attractivité. On retrouve ainsi plusieurs établissements scolaires, des équipements sportifs mais également le CHU de Saint-Pierre à proximité directe. L'ensemble de ces infrastructures apporte une réelle valeur ajoutée à la zone d'activités.

Autre point positif de la TechSud, cette dernière démontre un aménagement qualitatif avec notamment des espaces publics de qualité. En effet, la voirie est en très bon état et profite d'une largeur de chaussée satisfaisante, permettant aisément le croisement de véhicules, et d'une hiérarchisation cohérente. On identifie facilement les voies réservées aux piétons grâce au déploiement de larges trottoirs de chaque côté de la chaussée. Le marquage



au sol est présent sur l'ensemble des voies internes et prévoit plusieurs passages piétons. En ce sens, les déplacements doux ont fait l'objet d'une réelle réflexion au sein de l'aménagement de la zone, bien qu'on ne distingue pas de voie réservée aux vélos. Les nombreuses plantations d'arbres à haute tige sur toute la longueur des trottoirs permettent également de rendre les déplacements doux plus agréables.

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

Le mobilier urbain, bien que limité, est homogène sur l'ensemble de la zone. Enfin, l'éclairage public est assuré par des candélabres déployés sur l'ensemble de la zone d'activités.

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

Malgré l'absence de plan de mutualisation de gestion des déchets, on note la présence d'un service de collecte sur la TechSud ainsi que plusieurs centres de gestion des déchets sur la commune.

L'accessibilité est un autre point positif de la zone grâce à sa proximité directe avec la Route Nationale 2. Cette localisation permet également à la TechSud d'être visible depuis cet axe majeur de circulation du Sud de l'île.

Enfin, la zone d'activités bénéficie également d'une bonne desserte en transports en commun grâce au passage d'une ligne de bus sur une grande partie de ses voies internes, agrémentée de plusieurs arrêts. De même, le projet de TCSP devrait traverser la zone amplifiant son accessibilité par transports en commun.



PLAN D' ACTIONS

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

Thématiques	Actions
Signalétique	+ Planter un plan d'ensemble à l'entrée de la zone permettant d'obtenir des informations sur les entreprises présentes.
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.
Animation de la zone et services	+ 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, ...



agorah
agence d'urbanisme à La Réunion

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

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

© 2017 / agorah

www.agorah.com

