

# CAHIERS ÉCONOMIQUES 2017

Aire d'étude  
ZAC ROLAND HOAREAU - POLE LOGISTIQUE  
SAINT-PIERRE



## SOMMAIRE

<b>ZAC ROLAND HOAREAU (TRANCHE 1) / POLE LOGISTIQUE DE PIERREFONDS – SAINT-PIERRE</b> .....	<b>1</b>
CONTEXTE DU TERRITOIRE .....	1
CONTEXTE DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES .....	2
PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DE LA ZAC ROLAND HOAREAU (TRANCHE 1) .....	3
PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU POLE LOGISTIQUE DE PIERREFONDS .....	4
CONTEXTE HISTORIQUE .....	7
<b>DIAGNOSTIC REGLEMENTAIRE</b> .....	<b>9</b>
SCHEMA D'AMENAGEMENT REGIONAL .....	9
PLAN LOCAL D'URBANISME .....	13
CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES .....	23
<b>FONCIER ET DYNAMIQUE ECONOMIQUE</b> .....	<b>25</b>
PRINCIPAUX RESULTATS DE L'ANALYSE DE LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE .....	27
<b>ANALYSE QUALITATIVE</b> .....	<b>30</b>
LES EQUIPEMENTS .....	30
LES ESPACES PUBLICS .....	33
GESTION DES DECHETS .....	38
NUISANCES ET POLLUTION .....	38
ANIMATION ET SERVICES .....	41
MOBILITE ET ACCESSIBILITE .....	42
<b>BILAN</b> .....	<b>48</b>
TABLEAU DE SYNTHESE .....	49
CONCLUSIONS .....	51
PLANS D'ACTIONS .....	55

# ZAC ROLAND HOAREAU (TRANCHE 1) / POLE LOGISTIQUE DE PIERREFONDS – 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.

1 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**

Tous deux localisés sur le quartier de Pierrefonds, la ZAC Roland HOAREAU et le Pôle Logistique sont étroitement liés, tant par leur proximité géographique que par leur complémentarité, notamment une fois la livraison totale de cette première.

La partie basse du quartier de Pierrefonds a été identifiée au sein du Schéma d'Aménagement Régional pour accueillir la Pôle d'Activités à Vocation Régionale (PAVR) de la microrégion Sud de La Réunion, qui prendra donc forme par la livraison de la ZAC Roland HOAREAU, entièrement dédiée à l'activité économique. Le Pôle Logistique, d'ores et déjà opérationnel, se situe à proximité directe de l'aéroport et de la future ZAC.

Située le long de la Route Nationale 1, la ZAC Roland HOAREAU, profite d'une localisation stratégique, bénéficiant à la fois d'une bonne accessibilité et d'une visibilité depuis cet axe routier majeur. La ZAC profite également d'une superficie importante avec plus de 36 hectares.

Le Pôle Logistique, bien qu'en retrait de la Route Nationale 1, ne lui permettant pas de bénéficier d'une visibilité depuis cet axe majeur, profite toutefois d'une bonne accessibilité et développe une superficie d'un peu plus de 7 hectares.

## PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DE LA ZAC ROLAND HOAREAU (TRANCHE 1)

Gestionnaire : **CIVIS**

Aménageur : **SPLA Grand Sud**

Date de création : **2016**

Surface globale de la zone d'activités : **36,57 ha**

Surface dédiée aux activités (hors espaces publics) : **36,57 ha**

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

Vocation au PLU : **Activités économiques et commerciales**

Activités dominantes : -

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 et d'une déchetterie en projet**

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

Plan de mutualisation de gestion des déchets : -

Statut d'occupation : **Bail à construction**

Nombre d'entreprises : -

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

Surface concernée par une prescription du PPR : **0 ha**

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

Projet d'extension : **Tranche 2 en cours d'aménagement**

Accessibilité : **Accessible par la Route Nationale 1**

**Accessible par transports en commun - Passage du TCSP prévu dans la zone**



## PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU POLE LOGISTIQUE DE PIERREFONDS

Gestionnaire / Aménageur : **Privé**

Date de création : **2009**

Surface globale de la zone d'activités : **7,07 ha**

Surface dédiée aux activités (hors espaces publics) : **7,07 ha**

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

Vocation au PLU : **Activités logistiques et aéroportuaires**

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

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

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

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

Statut d'occupation : **Propriétaire**

Nombre d'entreprises : **1**

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

Surface concernée par une prescription du PPR : **0 ha**

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

Projet d'extension : **Pas d'extension prévue**

Accessibilité : **Accessible par le Chemin de l'Aérodrome**  
**Accessible par transports en commun**

## Cahier économique ZAC Roland Hoareau

### LOCALISATION



# Cahier économique Pôle logistique de Pierrefonds Aéroport

## LOCALISATION



## CONTEXTE HISTORIQUE

Afin de suivre l'évolution de la ZAC Roland HOAREAU et du Pôle Logistique de Pierrefonds et l'urbanisation du secteur dans lequel ces derniers s'inscrivent, 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.

D'une manière générale, on note que le secteur qui accueille aujourd'hui les deux zones d'activités a connu une urbanisation très récente puisque entre 1957 et 1980, peu de constructions sont visibles. On notera toutefois quelques bâtiments observés dès 1957 en amont de la ZAC Roland HOAREAU. Ces derniers correspondaient à la distillerie de Pierrefonds et aux différentes installations qui entouraient cette dernière.

7

Depuis récemment, cette zone fait l'objet d'un projet de rénovation afin de former un pôle résidentiel, surnommé « Pierrefonds Village » qui sera relié directement à la ZAC Roland HOAREAU par le biais d'une passerelle piétonne construite au-dessus de la Route Nationale 1.

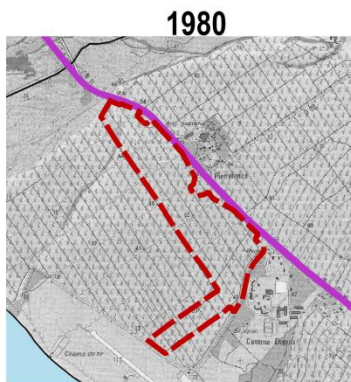
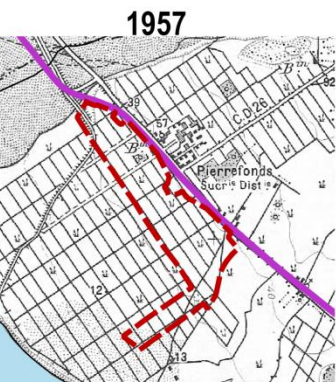
De même, en 1980 à l'Est de la zone, on peut apercevoir l'implantation d'une base militaire, tandis que l'aéroport de Pierrefonds s'est développé en aval du Pôle Logistique.

En 2010, les terres restent en grande partie occupées par la culture de la canne à sucre. Ce n'est donc que très récemment, avec l'aménagement du Pôle Logistique d'abord, puis avec la livraison de la 1<sup>ère</sup> tranche de la ZAC Roland HOAREAU, que l'urbanisation du secteur a réellement débuté.



2016

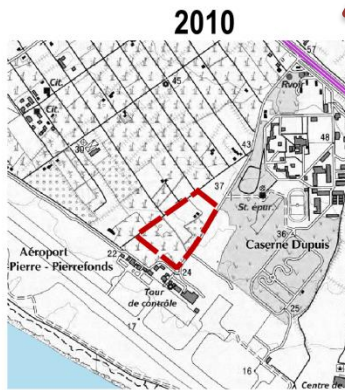
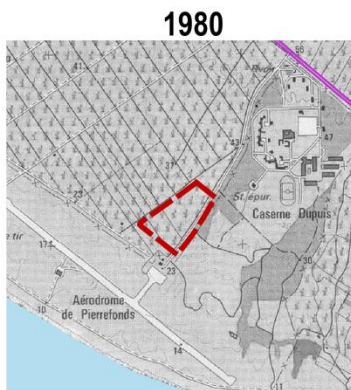
Création de la ZAC Roland HOAREAU  
(Tranche 1)



Zone d'activités économiques ZAC Roland Hoareau

2009

Création du Pôle Logistique de  
Pierrefonds



Zone d'activités économiques Pôle Logistique Pierrefonds Aérodrome

# 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 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 ».

---

9

## ZAC ROLAND HOAREAU

Ainsi, au regard de la destination générale des sols définie dans le SAR du 22 novembre 2011, le périmètre de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) de Roland HOAREAU est majoritairement urbain. En effet, la ZAC Roland HOAREAU est classée à près de 99,7 % (86,54 hectares) en tant qu'espace d'urbanisation prioritaire. Les 0,03 % du périmètre de la zone d'étude se répartissent entre des espaces urbains à densifier (0,02 hectare) et des espaces agricoles du SAR (0,25 hectare).

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

---

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



À proximité de la ZAC Roland HOAREAU, se trouvent deux vastes zones classées en tant qu'espaces agricoles au SAR. La zone d'étude est également encadrée par des espaces urbains à densifier.

## **POLE LOGISTIQUE DE PIERREFONDS**

Au regard de la destination générale des sols définie dans le SAR du 22 novembre 2011, le périmètre du Pôle Logistique de Pierrefonds est majoritairement urbain. En effet, ce dernier est intégralement classé (7,07 hectares) en tant qu'espace d'urbanisation prioritaire.

De même, le Pôle Logistique de Pierrefonds 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 Pôle Logistique de Pierrefonds, se trouvent des espaces classés en tant qu'espaces agricoles au SAR. Une vaste zone classée en espace urbain à densifier au SAR encadre également la zone d'étude, et dans laquelle se localisent l'aéroport de Pierrefonds ainsi que le Régiment du Service Militaire Adapté (RSMA).

Cahier économique ZAC Roland Hoareau  
**SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT RÉGIONAL**  
 Approuvé le 22 novembre 2011

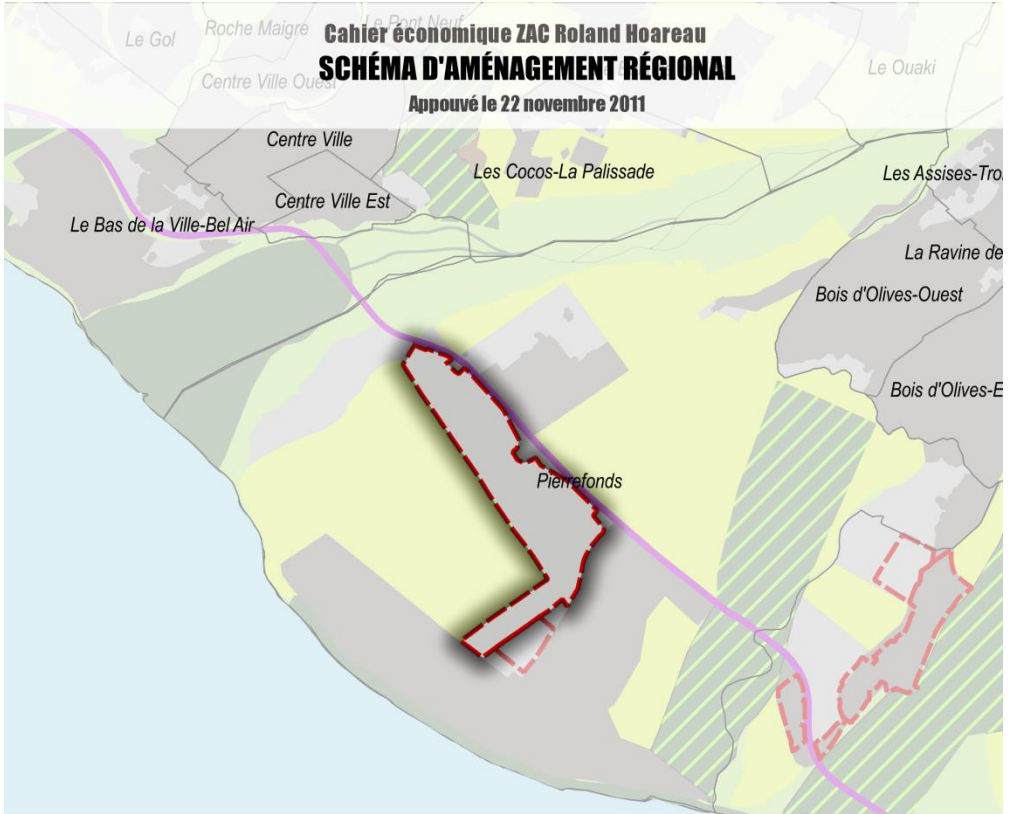










Schéma d'Aménagement Régional

-  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



Sources : IGN BD Topo 2011 | AGORAH | REGION REUNION, Février 2017



**Cahier économique Pôle logistique de Pierrefonds Aéroport**  
**SCHEMA D'AMENAGEMENT REGIONAL**  
 Approuvé le 22 novembre 2011

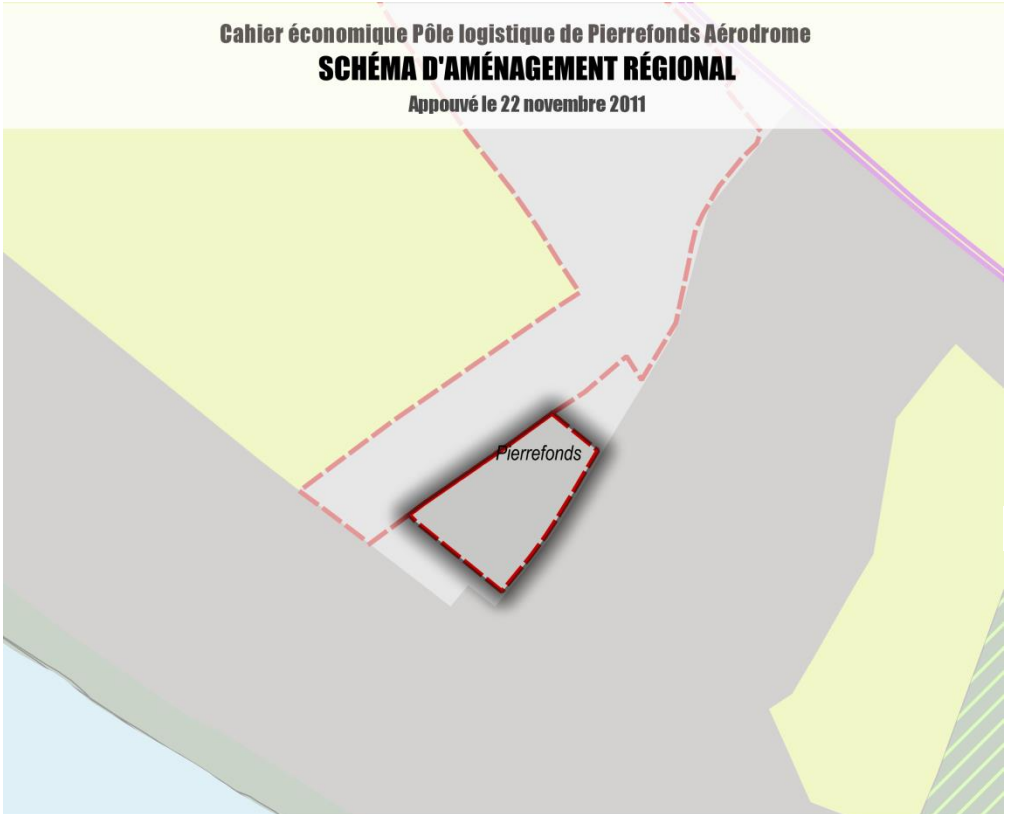











Schéma d'Aménagement Régional


-  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



0 200 m



## PLAN LOCAL D'URBANISME

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) actuellement en vigueur sur la commune de Saint-Pierre s'applique sur le périmètre de la ZAC Roland HOAREAU. 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 Pierrefonds, écart de la ville de Saint-Pierre constitué autour de l'ancienne usine sucrière. Selon le PLU, ce quartier est identifié comme l'un des secteurs en fort développement (augmentation soutenue de la population, développement de l'habitat résidentiel...). Son positionnement de part et d'autre de la Route Nationale 1 lui permet par ailleurs de conforter sa vocation économique, ceci en complémentarité du développement de l'aéroport de Pierrefonds.

13

Selon le PLU, sur le quartier se concentrent de nombreux équipements et installations d'intérêt régional. Par ailleurs, les perspectives d'aménagement de ce secteur s'appuient d'une part, sur le périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), et d'autre part, sur les orientations du SAR qui l'identifient comme un pôle économique stratégique. En effet, 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* ».



En cohérence avec la classification du SAR, la totalité de la ZAC Roland HOAREAU 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 86,82 hectares, se divisent en deux zonages distincts :

- Le zonage AUzp, d'une superficie de près de 81,82 hectares, désigne des terrains de la ZAC Roland HOAREAU, dont la vocation est d'accueillir des activités multiples et des équipements publics. Il a d'ailleurs fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.
- Le zonage AUzpc, couvrant une superficie de près de 4,27 hectares, est le sous-secteur du zonage AUzp.

Sur ces deux zonages, les extractions de matériaux sont admises préalablement ou de manière concomitante à la réalisation des aménagements de la ZAC Roland HOAREAU.

Il est à noter que 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 (Prescription n°14.1).

Le règlement applicable à la ZAC Roland HOAREAU correspond donc aux zonages AUzp et AUzpc 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 AUzp-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 AUzp-6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques** Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques, le retrait de la construction compté horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction (exception faite des balcons, éléments de modénature, débords de toiture, descente d'eaux pluviales, parties enterrées de la construction et autres aménagements de façade) au point le plus proche de la limite de la voie, est de à 4,00 mètres minimum.

**Art AUzp-7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives** Les constructions peuvent s'implanter sur une des limites séparatives. En cas de retrait des limites séparatives, la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la limite séparative, est de 5 mètres minimum. Cette marge de retrait ne comprend pas les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux ni les parties enterrées de la construction.

**Art AUzp-9 - Emprise au sol des constructions** L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 70% de la superficie de l'unité foncière.

**Art AUzp-10 - Hauteur maximale des constructions** La hauteur maximale de toute construction ne pourra dépasser la cote 63,00 NGR. Les constructions ne pourront dépasser le cône de servitudes plus restrictif à proximité de l'Aérodrome de Pierrefonds.

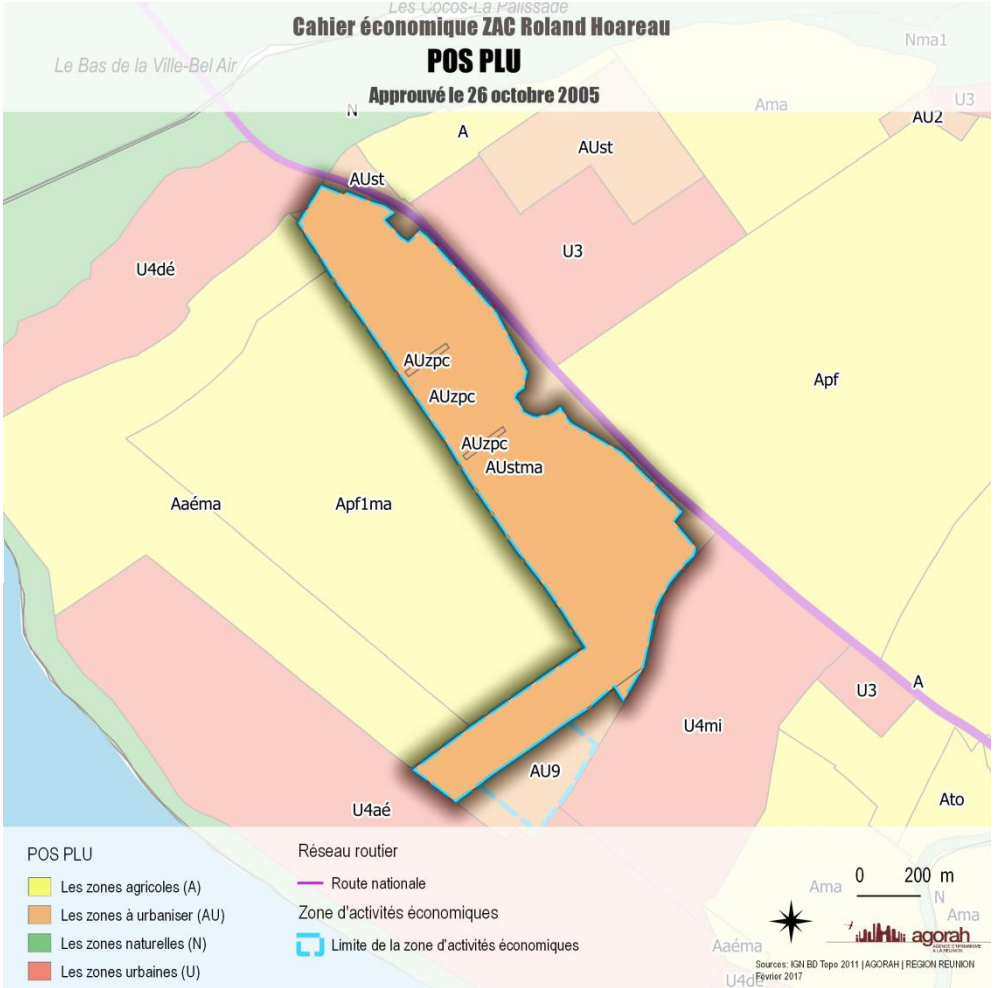
**Art AUzp-11 - Façades** Les façades des bâtiments devront être suffisamment perméables pour permettre une ventilation naturelle des locaux de vie. Des dispositifs, adaptés à chaque orientation, (débord de toiture, casquettes, auvent, brise-soleil, joues..) devront être mis en oeuvre pour protéger chaque ouverture.

**Art AUzp-11 - Toitures** La pente des toitures sera comprise entre 0 et 30%. Les toitures terrasses seront végétalisées ou recevront une sur-



	<p>toiture. Les toitures en pente auront une orientation Est/Ouest dans la bande de recul de l'axe de la RN1.</p> <p>Les édicules en toiture seront interdits en dehors des panneaux photovoltaïques et solaires. Tous les exutoires techniques devront être habillés.</p>
<b>Art AUzp-11 Clôtures</b>	<p>- Les clôtures sur l'espace public ne sont pas obligatoires. Elles peuvent se limiter aux espaces de services (déchargement, stockage, etc.), elles seront constituées :</p> <p>1. Clôtures sur voies :</p> <p>Un mur bahut en maçonnerie de moellon, H = 0,5m, surmonté d'une grille métallique à barreaux verticaux, H = 1,50m</p> <p>2. Clôtures sur espaces verts :</p> <p>Une grille métallique simple sur fondations enterrées ou grille treillis noué acier galvanisé, h = 2,00m.</p>
<b>Art AUzp-12 - Aires de stationnement</b>	<p>- pour les constructions à destination d'activités : une surface affectée au stationnement au moins égale à 50% de la surface de plancher de l'établissement non compris l'espace de stockage,</p> <p>- pour les constructions à destination de commerce : une surface affectée au stationnement au moins égale à 100% de la surface de plancher de l'établissement non compris l'espace de stockage, - pour les constructions à destination d'hôtellerie et restauration : 1 place pour 2 chambre, 1 place pour 10 m<sup>2</sup>de salle de restaurant,</p> <p>- pour les établissements hospitaliers et cliniques : 40 places de stationnement pour 100 lits, - La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Par ailleurs, lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.</p>
<b>Art AUzp-13 - espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations</b>	<p>Au minimum 15% de la superficie totale de l'unité foncière doit être aménagée en espace vert.</p> <p>Au minimum 30% de la superficie totale de l'unité foncière doit être perméable, le sol des aires de stationnement sera donc, si nécessaire, traité de façon à le rester.</p> <p>Les aires de stationnements, doivent être plantées à raison d'un arbre d'ombrage au moins, pour 3 places de stationnement.</p>

Les Cocos-La Palissade  
**Cahier économique ZAC Roland Hoareau**  
**POS PLU**  
 Approuvé le 26 octobre 2005



En cohérence avec la classification du SAR, la totalité du Pôle Logistique de Pierrefonds est classée en zone à urbaniser au sein du document d'urbanisme de la commune de Saint-Pierre. En effet, il s'agit du zonage AU9. Le règlement s'appliquant pour ce zonage est celui de la zone U4aé, qui couvre l'aéroport de Pierrefonds ainsi que le Pôle Logistique. L'aménagement de l'aéroport de Pierrefonds et l'extension de sa piste ont requis ce classement en U4aé, zone urbaine spécialisée. Ce secteur se réfère uniquement aux emprises nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement de l'aéroport, afin d'y garantir le développement des installations aéroportuaires et la sécurité. Afin d'accompagner ce développement, la zone AU9 a été créée pour permettre l'implantation de structures d'accueil et de fonctionnement de l'aéroport (centre de congrès, hôtel, commerces, restauration...). Elle a d'ailleurs fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

D'une surface de 7,07 hectares, la zone AU9 couvre selon le document réglementaire de la commune, des espaces réservés à l'urbanisation future. Les constructions y sont autorisées sous deux conditions : soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes.

Le règlement applicable au Pôle Logistique de Pierrefonds correspond au zonage U4aé du Plan Local d'Urbanisme. Ainsi, en matière d'occupations et d'utilisation du sol, les possibilités de construction sont limitées en secteur AU9. Y sont autorisés :

- *« Les installations et équipements nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement de l'aéroport de Pierrefonds y compris les dépôts de carburant, à condition qu'ils ne perturbent pas les dispositifs de sécurité aérienne ;*
- *ainsi que les constructions à destination de bureaux et de restauration, les équipements de loisirs, les locaux artisanaux et commerciaux à condition qu'elles ne perturbent pas les dispositifs de sécurité aérienne ».*

## Extrait du règlement du PLU approuvé en 2005

**Art AU9-3 – 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 AU9-6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques** Les constructions doivent être implantées en retrait de la voie ou de l'emprise publique. Le retrait de la construction, compté horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction (exception faite des balcons, éléments de modénature, débords de toiture, descente d'eaux pluviales et autres aménagements de façade) au point le plus proche de la limite de la voie, est de 4,00 mètres minimum.

En vertu des dispositions relatives à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, dans les zones identifiées aux documents graphiques en tant qu'espace situé hors agglomération, les constructions doivent être implantées en retrait de 35 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise des routes nationales concernées. Toutefois, elles peuvent être implantées à 10 mètres de l'emprise des voies sous réserve de la réalisation d'un mur antibruit ou d'un talus végétalisé de 2 mètres de haut minimum.

**Art AU9-7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives** Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. Toutefois, les constructions doivent obligatoirement être implantées en retrait de toute limite séparative jouant le rôle d'une limite de zone urbaine (U1, U2 et U3) ou de zone à urbaniser à destination principale d'habitat.

En cas de retrait, la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la limite séparative, est de 5 mètres minimum. Cette marge de retrait ne comprend pas les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux ni les parties enterrées de la construction.



<b>Art AU9-9 - Emprise au sol des constructions</b>	L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 75% de la superficie de l'unité foncière. Dans les secteurs U4aé et U4ho, l'emprise au sol est limitée à 60%.
<b>Art AU9-10 - Hauteur maximale des constructions</b>	La hauteur maximale des constructions est fixée à : - 15,50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère, - 20 mètres au faîtage.
<b>Art AU9-11 - Façades</b>	Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s'intégrer dans le paysage urbain environnant. La conception des façades présentant des disparités manifestes entre elles, ouverture, rythme, profil, matériaux, etc.) est interdite. L'implantation d'antennes paraboliques et d'appareils de climatisation doit s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public au droit de la construction. En cas d'impossibilité technique, la pose de compresseurs sera autorisée en façade sous réserve d'être dissimulés par des éléments décoratifs.
<b>Art AU9-11 - Toitures</b>	Les couvertures et bardages en tôle non peinte sont interdits. Les constructions doivent avoir une architecture de toit à pente couvrant au moins 60% du volume bâti.
<b>Art AU9-11 - Clôtures</b>	L'aspect et les matériaux des clôtures sur voie doivent être choisis en fonction de la construction principale. Par ailleurs, l'utilisation brute des matériaux destinés à être enduits ou peints est interdite.
<b>Art AU9-12 - Aires de stationnement</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Pour les constructions à destination d'habitation autorisées dans la zone : 1,5 place de stationnement par logement, arrondi à l'entier inférieur.</li> <li>2. Pour les constructions à destination de commerces : une surface affectée au stationnement au moins égale à 100% de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement non compris l'espace de stockage.</li> <li>3. Pour les autres constructions à destination d'activités : une surface affectée au stationnement au moins égale à 50% de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement non compris l'espace de stockage.</li> <li>4. Pour les locaux de stockage sans activités commerciales : 1 place de stationnement pour 2 emplois.</li> <li>5. Pour les constructions à destination d'hôtellerie et/ou</li> </ol>

de restauration : 1 place de stationnement pour deux chambres ; 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant. La plus contraignante de ces deux normes sera seule appliquée en cas d'hôtel-restaurant.

6. Dans le secteur U4aé, pour les équipements industriels, administratifs ou commerciaux : 1 place de stationnement par tranche de 5 emplois.

**Art AU9-13 - espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations**

Au minimum 25% de la superficie totale de l'unité foncière doit être perméable, le sol des aires de stationnement sera donc, si nécessaire, traité de façon à le rester.

Des haies vives ou un rideau d'arbres d'une hauteur minimale de 1,50 mètre doivent être plantées dans la marge d'isolement par rapport aux voies et aux limites des zones urbaines (U1, U2 et U3) ou à urbaniser à destination principale d'habitat.

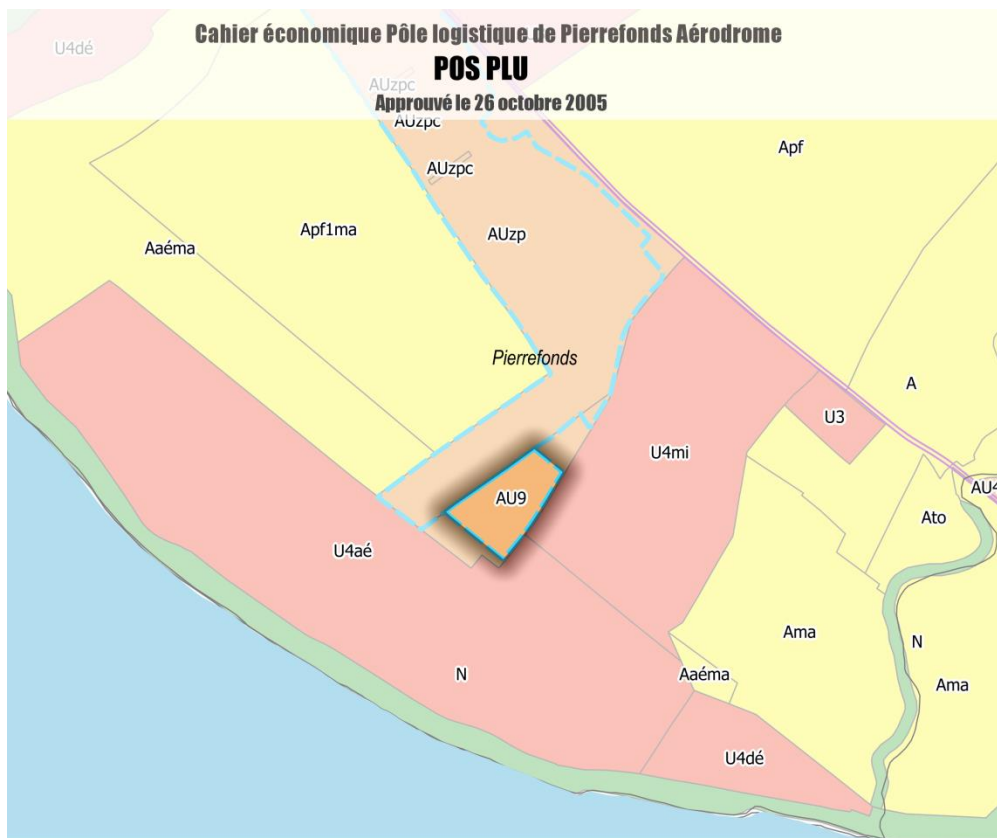
Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre d'une hauteur minimale de 1,50 mètre, pour 4 places de stationnement.



# Cahier économique Pôle logistique de Pierrefonds Aéroport

## POS PLU

Approuvé le 26 octobre 2005



### POS PLU

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

### Réseau routier

Route nationale

Zone d'activités économiques

Limite de la zone d'activités économiques

0 200 m



Sources : IGH BD Topo 2011 | AGORAH | REGION REUNION  
Février 2017

## 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<sup>er</sup> 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.

Sur le périmètre de la ZAC Roland HOAREAU, aucune parcelle n'est concernée par un zonage PPR. On en conclut que la zone d'étude n'est pas soumise aux risques naturels. On peut toutefois observer que le secteur est à proximité, sur sa partie basse et à l'Ouest, d'espaces soumis aux prescriptions du PPR.

De même, sur le périmètre du pôle logistique de Pierrefonds, aucune parcelle n'est concernée par un zonage PPR.





# FONCIER ET DYNAMIQUE ECONOMIQUE

## ZAC ROLAND HOAREAU (TRANCHE 1)

-  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



050 m

Sources: AGORAH | IGN Réalisation: Novembre 2016



# POLE LOGISTIQUE DE PIERREFONDS

- 
-  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

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

La première tranche de la ZAC Roland HOAREAU est aujourd'hui entièrement commercialisée. Certaines parcelles sont d'ores et déjà en cours de construction mais la plupart d'entre elles restent à l'état de projets d'implantation. Aussi, on ne recense actuellement aucune parcelle occupée. Toutefois, au vu de la commercialisation rapide des parcelles de la première tranche de la zone d'activités, l'attractivité de cette dernière semble particulièrement forte.

Le Pôle Logistique est constitué d'un complexe logistique géré par une société privée. Celui-ci prendra une envergure plus importante lorsqu'il sera couplé à la ZAC Roland HOAREAU.







# ANALYSE QUALITATIVE

---

## LES EQUIPEMENTS

Un nombre relativement élevé d'équipements peut être recensé à proximité directe des deux zones d'activités.

On relève ainsi deux infrastructures majeures à savoir, le centre d'enfouissement technique de Saint-Pierre qui se trouve à l'Ouest des zones d'activités mais également, en aval de ces dernières, l'aéroport de Pierrefonds.

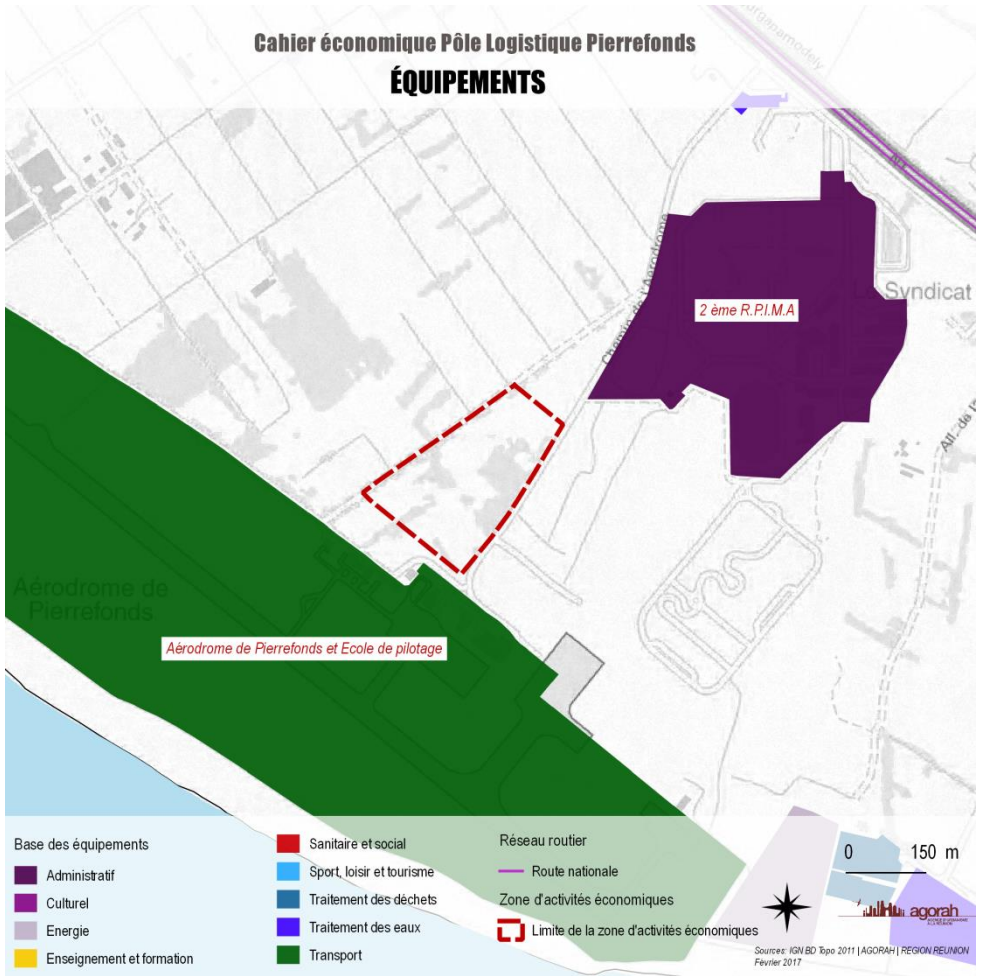
À l'Ouest on recense la base militaire du 2<sup>e</sup> RPIMA, puis en amont, on retrouve une clinique privée, un groupe scolaire et le Parc Exotica, dans lequel on trouve un restaurant et un hôtel.

Au sein de la ZAC Roland HOAREAU, certains équipements devraient également s'implanter avec notamment un palais des congrès et un pôle destinés à la valorisation des déchets industriels.



# Cahier économique Pôle Logistique Pierrefonds

## ÉQUIPEMENTS



## LES ESPACES PUBLICS

### La voirie

Les deux zones d'activités économiques se localisent en aval du quartier de Pierrefonds. La ZAC Roland HOAREAU profite d'une meilleure accessibilité et visibilité que le Pôle Logistique de Pierrefonds grâce à sa localisation le long de la Route Nationale 1.

De même, récemment aménagé cette dernière profite de voiries internes nouvellement créées. Ces dernières ne sont pas encore rattachées complètement aux voies existantes, mais elles devraient permettre une accessibilité directe depuis la Route Nationale 1. On observe d'ores et déjà des voies internes de qualité avec une largeur de voies confortables et un marquage au sol particulièrement lisible et permettant la bonne organisation de la zone d'activités. Les trottoirs de part et d'autre de la chaussée bénéficient également d'une bonne largeur et on note la présence d'arbres d'alignement le long de la chaussée permettant d'apporter de l'ombrage au niveau des trottoirs, ce qui facilite les déplacements doux.

33

Ce type de mobilité a d'ailleurs été pris en compte puisqu'on note la présence de voies réservées aux vélos. De plus, les trottoirs sont protégés d'éventuels stationnements sauvages grâce à leur hauteur dissuasive, à une végétalisation importante et à la présence de poteaux au niveau des passages piétons, nombreux au sein de la zone.

Il est également à noter que le trafic devrait être régulé par des feux tricolores, d'ores et déjà présents au sein de la zone.

Enfin, le passage du futur TCSP devrait s'effectuer sur toute la longueur de la ZAC Roland HOAREAU, qui bénéficie d'ailleurs d'une voie réservée parfaitement identifiable grâce à un revêtement de la chaussée différencié rajoutant de la lisibilité dans l'organisation de la zone d'activités.



Pour l'instant, la voie principale permettant d'accéder à la ZAC Roland HOAREAU est le Chemin de l'Aérodrome. Ce dernier permet également de se rendre jusqu'au Pôle Logistique de Pierrefonds.

Ainsi, pour accéder aux deux zones d'activités économiques depuis la Route Nationale 1, il s'agit d'emprunter l'échangeur de Pierrefonds et de poursuivre sur le Chemin de la Balance jusqu'au giratoire de l'Aérodrome avant de continuer sur le Chemin de l'Aérodrome. À partir de cette voie, l'accès à la ZAC Roland HOAREAU se fait quelques centaines de mètres plus bas. Concernant le Pôle Logistique de Pierrefonds, il s'agit de poursuivre sur ce même chemin quelques minutes supplémentaires.

Le Pôle Logistique n'est constitué que d'une parcelle de taille particulièrement importante. La voirie interne à la zone est donc relativement restreinte mais permet toutefois une accessibilité facilitée aux poids lourds, très fréquents au sein du Pôle Logistique. Contrairement à la ZAC Roland HOAREAU, la voirie interne est ici exclusivement destinée aux déplacements par véhicules motorisés. En effet, on ne distingue pas de trottoirs au sein du Pôle Logistique, ni de voies réservées aux vélos.

Toutefois, on notera sur le Chemin de l'Aérodrome, au niveau du Pôle Logistique, une voie réservée au passage du futur TCSP qui bénéficie, à l'instar de ce que l'on peut observer sur la ZAC Roland HOAREAU, d'un revêtement différencié, mais également d'une végétalisation importante de part et d'autre de la chaussée. Cette voie réservée intègre également une voie vélo, facilitant ce type de déplacement. Enfin, on notera la présence de trottoirs tout le long du Chemin de l'Aérodrome, au niveau du Pôle Logistique. Toutefois et contrairement à la voie réservée au TCSP, cette partie ne bénéficie d'aucune plantation, rendant les déplacements piétons inconfortables en pleine journée.

## La signalétique

Pour le moment, les deux zones d'activités économiques sont peu signalées, que ce soit au niveau de la Route Nationale 1, ou depuis le Chemin de l'Aérodrome. L'absence de toute construction au sein de la ZAC Roland HOAREAU ne permet pas encore de porter une analyse sur ce point. Concernant le Pôle Logistique de Pierrefonds, il bénéficie tout de même d'une enseigne sur la façade de son bâtiment principal permettant de l'identifier facilement.

## Le mobilier urbain et l'éclairage public

Concernant le mobilier urbain, deux analyses différentes peuvent être formulées selon la zone d'activités prise en compte.

Ainsi, la ZAC Roland HOAREAU bénéficie d'un mobilier urbain riche et de très bonne qualité. On observe également de nombreux bancs sur tout le périmètre de la zone d'activités.

En matière de qualité paysagère, on recense un nombre important de végétaux au sein de la zone d'activités, bien qu'aucune construction ne soit encore visible.

D'une manière générale, on constate ainsi une forte densité de plantations et un couvert végétal particulièrement important.

En matière d'éclairage public, celui-ci est assuré par deux types de candélabres. Ainsi, le long de la chaussée on note la présence de candélabres de type routier, permettant un bon éclairage lors des déplacements motorisés. De même, le long des trottoirs, on observe le déploiement de candélabres de type urbain et au design soigné, assurant l'éclairage lors des déplacements doux.

On retrouve ainsi le même type de mobilier urbain sur l'ensemble de la zone.



Sur le Pôle Logistique de Pierrefonds, le mobilier urbain est très limité. De même, on peut noter une très faible présence de végétaux, ce qui participe à un rendu très minéral de la zone d'activités. On ne distingue pas d'éclairage public au sein de la zone.

Il est tout de même à noter, qu'à proximité directe du Pôle Logistique, le long de la voie réservée au futur TCSP, on retrouve cette même qualité au niveau du mobilier urbain qu'au sein de la ZAC Roland HOAREAU, ce qui profite également au Pôle Logistique.





## **GESTION DES DECHETS**

### **Le service de collectes**

Le Pôle Logistique 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 (2 fois par mois) et des encombrants (deux fois par mois). La ZAC Roland HOAREAU étant encore non occupée ne dispose pas de services de collecte.

On dénombre uniquement deux bornes à verre à proximité des deux zones d'activités, ce qui, au vu de la taille et de l'importance de ces dernières, est un nombre particulièrement faible.

### **Les déchetteries**

Outre le service de collecte des déchets, on recense également une déchetterie à proximité des deux zones d'activités, la déchetterie de la Rivière Saint-Etienne, permettant le dépôt des déchets inertes et non dangereux. La déchetterie de Pierrefonds est en projet et devrait se localiser au sein même de la ZAC Roland HOAREAU.

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.

À travers la cartographie suivante, on note ainsi que les deux zones d'activités se situent à moins de 5 minutes 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 les périmètres des zones d'activités étudiées



# Cahier économique ZAC Roland Hoareau

## BORNE A VERRE



## **ANIMATION ET SERVICES**

En matière d'animation, il est encore trop tôt pour analyser la ZAC Roland HOAREAU. Celle-ci bénéficie toutefois de peu de services autour de son périmètre. Ce constat est à contrebalancer avec les nombreux services qu'elle devrait intégrer.

Concernant le Pôle Logistique de Pierrefonds, celui-ci est géré par une entreprise privée, d'où un besoin en matière d'animation qui n'est pas nécessairement vérifié. On notera toutefois l'absence de services à proximité de la zone d'activités. Le développement de la ZAC Roland HOAREAU devrait toutefois modifier ce constat dans les prochaines années.



## **MOBILITE ET ACCESSIBILITE**

### **Desserte**

La ZAC Roland HOAREAU, et par extension le Pôle Logistique, bénéficie de deux entrées principales, permettant toutes deux de relier les zones d'activités à la Route Nationale 1.

Ainsi, située à la frontière Ouest de la commune de Saint-Pierre la première entrée vers la zone d'activités se fait à partir de l'échangeur de la Route Nationale 1, au niveau du quartier de Pierrefonds, puis en empruntant l'Allée des Cèdres, qui permet ainsi d'arriver directement sur le ZAC Roland HOAREAU.

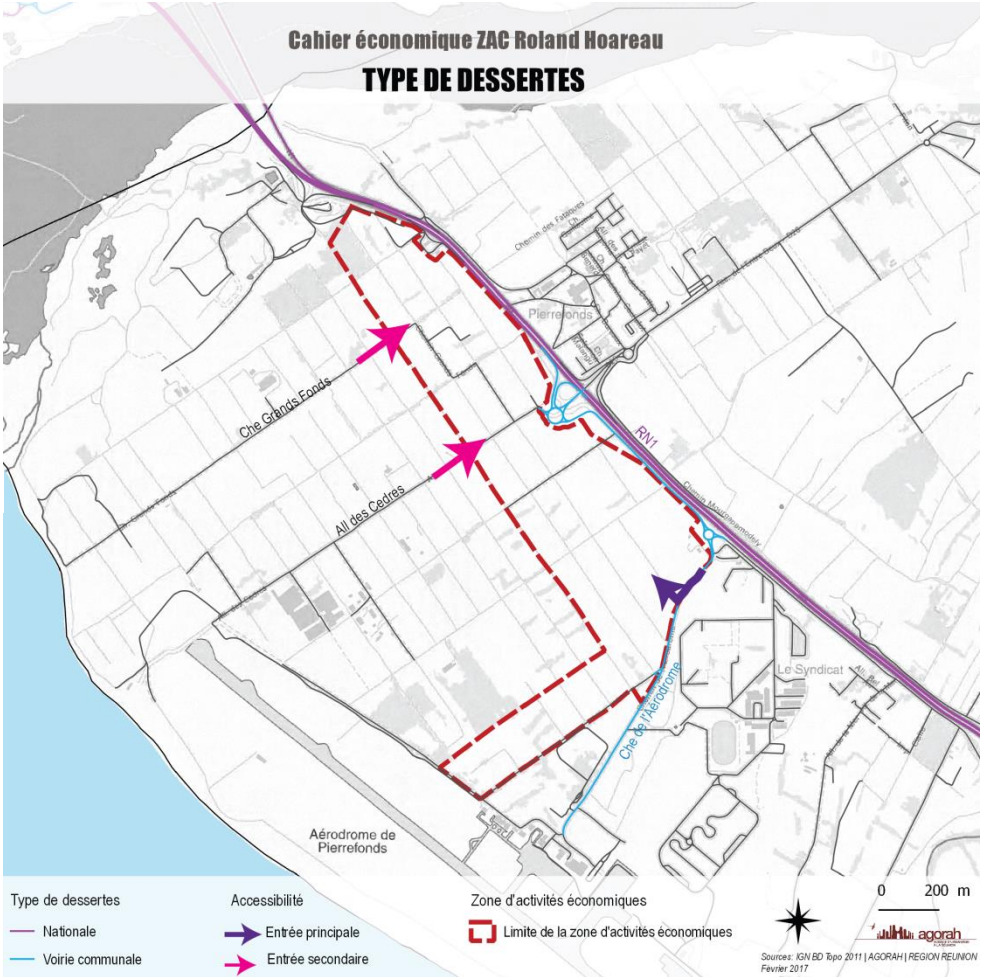
La seconde entrée est permise en empruntant le chemin de la Balance à partir duquel on rejoint le Chemin de l'Aérodrome, ce qui permet de longer la frontière Est de la ZAC Roland HOAREAU, avant d'emprunter les nouvelles voies de circulation créées à l'intérieur de la zone d'activités et ainsi de desservir les différentes parcelles.

On empruntera ce même itinéraire afin de se rendre jusqu'au Pôle Logistique, en poursuivant sur le Chemin de l'Aérodrome qui longe la zone d'activités sur la frontière Est, jusqu'à desservir l'aéroport de Pierrefonds.

Les voies de circulation qui permettent de se rendre jusqu'aux zones d'activités sont constituées de la même façon, en prenant la forme d'une voie de circulation à double sens avec des largeurs de chaussées confortables.

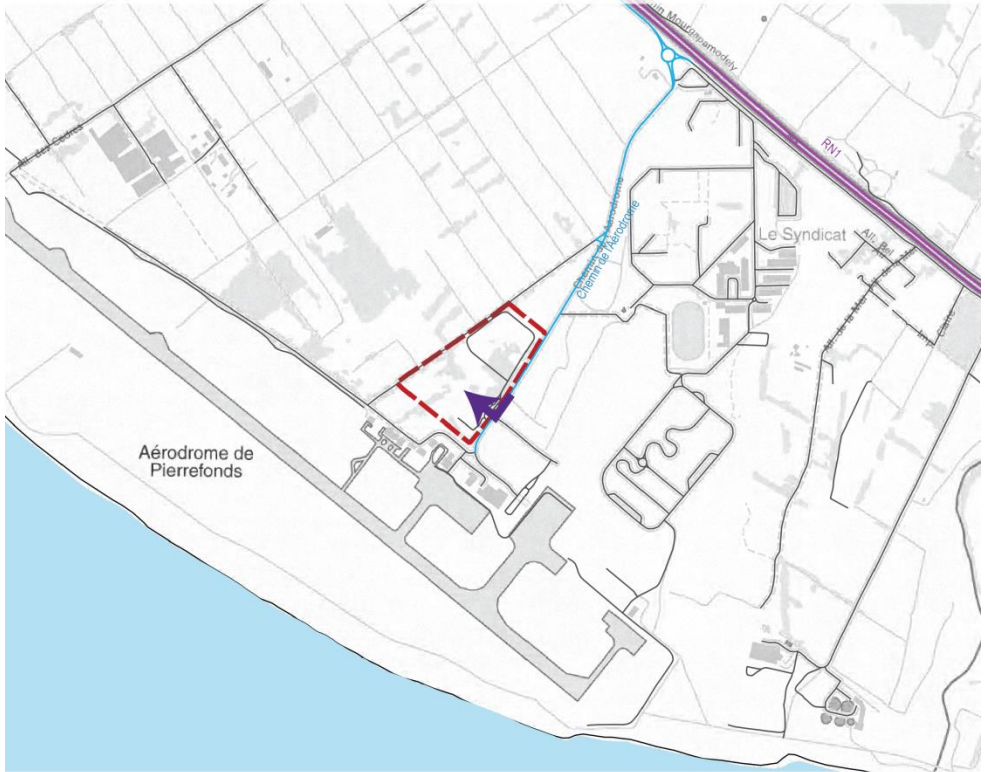
# Cahier économique ZAC Roland Hoareau

## TYPE DE DESSERTES



## Cahier économique Pôle Logistique Pierrefonds

### TYPE DE DESSERTES



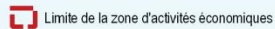
Type de dessertes

- Nationale
- Voirie communale

Accessibilité



Zone d'activités économiques



0 150 m



agorah

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

## Transports en commun & modes doux

En matière de desserte en transports en commun, la ZAC Roland HOAREAU est, d'une manière générale, mieux positionnée que le Pôle Logistique de Pierrefonds.

En effet, localisée le long de la Route Nationale 1, la ZAC Roland HOAREAU bénéficie du passage de la ligne de bus de la CIVIS reliant les différentes communes littorales de l'EPCI. Plusieurs arrêts sont également situés à proximité directe de la zone d'activités. Le Pôle Logistique, en retrait de la Route Nationale 1, reste éloigné de la ligne de bus et de ces arrêts.

On observe que les deux zones d'activités bénéficient du passage du futur TCSP à proximité directe de leur localisation. Une fois réalisée, la ZAC Roland HOAREAU sera ainsi traversée dans toute sa longueur par le service de transport, tandis que ce dernier longera le Pôle Logistique par sa frontière Est.

45

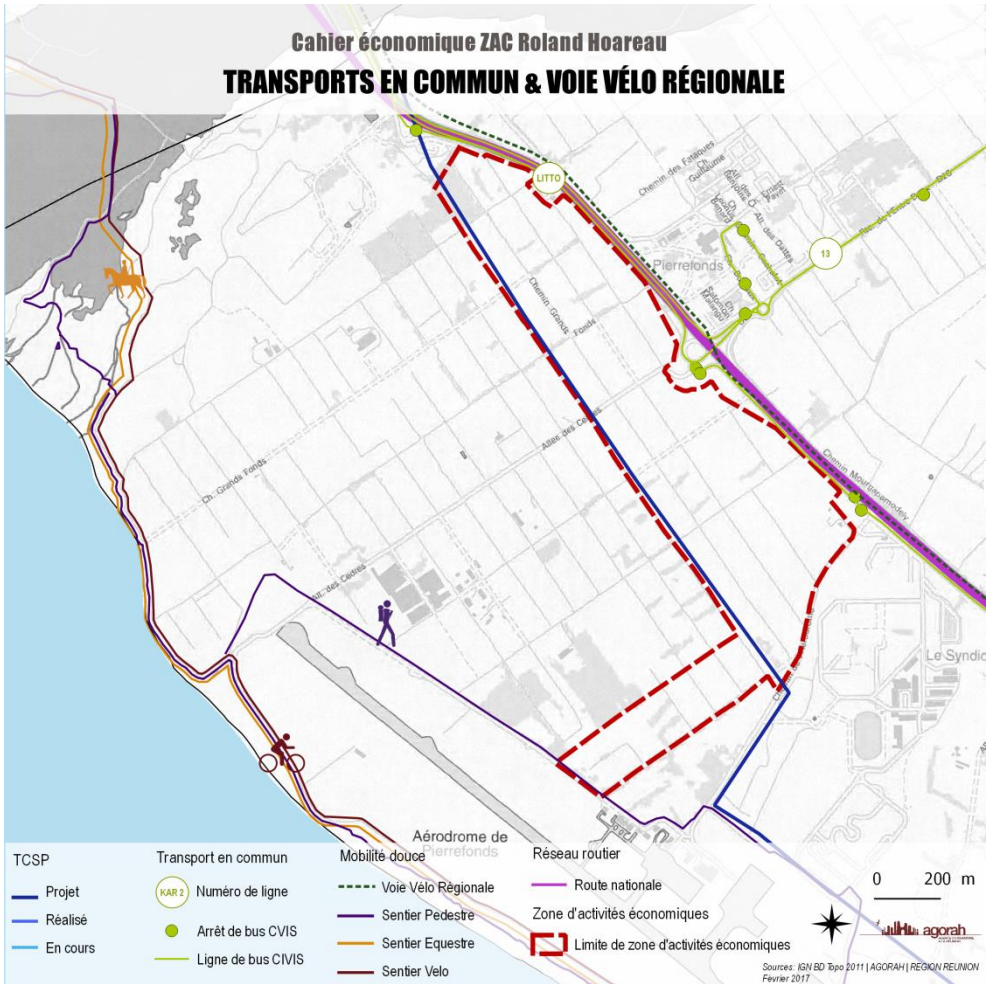
Concernant les mobilités douces, des voies réservées aux vélos sont visibles sur tout le périmètre de la ZAC Roland HOAREAU. Celle-ci se poursuit d'ailleurs vers le Pôle Logistique et longe ainsi sa frontière Ouest.

Les deux zones d'activités profitent également de larges trottoirs permettant des déplacements piétons sécurisés. Toutefois si les trottoirs sont ombragés grâce à un couvert végétal sur l'ensemble de la ZAC Roland HOAREAU, ce n'est pas le cas concernant le Pôle Logistique de Pierrefonds.



# Cahier économique ZAC Roland Hoareau

## TRANSPORTS EN COMMUN & VOIE VÉLO RÉGIONALE



Sources: IGN BD Topo 2011 | AGORAH | REGION RHONAN  
 Février 2017



## BILAN

---

Le tableau suivant permet de faire un rapide bilan de la ZAC Roland HOAREAU (tranche 1) et du Pôle Logistique de Pierrefonds 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 des ZAE. Enfin, la couleur rouge montre que ces dernières affichent 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 des zones d'activités.

## TABLEAU DE SYNTHÈSE

ZAC ROLAND HOAREAU (TRANCHE 1)	
Surface	36,57 hectares
Date de création	2016 (moins d'un an)
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	

49

### LEGENDE :

Très satisfaisant



Faiblesses importantes



## TABLEAU DE SYNTHESE

POLE LOGISTIQUE DE PIERREFONDS	
Surface	7,07 hectares
Date de création	2009 (8 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

## CONCLUSIONS

Les tableaux de synthèse précédents, qui ont pu être établis suite aux différentes analyses menées tout au long du document, permet de dresser un bilan général des deux zones d'activités économiques.

### ZAC Roland HOAREAU (Tranche 1)

Profitant d'une superficie confortable, d'un peu plus de 30 hectares, la première tranche de la ZAC Roland HOAREAU constitue la première phase de livraison du Pôle d'Activités à Vocation Régional de la microrégion Sud et se positionne ainsi comme une zone d'activités économiques de premier ordre.

A l'instar, du Pôle Logistique de Pierrefonds, la ZAC Roland HOAREAU bénéficie de la proximité d'un certain nombre d'infrastructures notoires, comme l'Aéroport de Pierrefonds. Il est également à noter, que la ZAC devrait accueillir au sein même de son périmètre, plusieurs équipements. Enfin, le projet de Pierrefonds Village en amont de la RN 1 devrait également étoffer l'offre d'équipements à proximité.

Récemment livrée en 2016, l'analyse de l'espace public de la ZAC Roland HOAREAU reste limitée. On note toutefois des voies internes de très bonne qualité qui, malgré l'absence de constructions, permet d'ores et déjà d'organiser la zone d'activités économiques. Ainsi, on retrouve des chaussées de largeur confortable agrémentées de trottoirs ombragés grâce à une végétalisation particulièrement importante. De même, on notera la présence d'une voie vélo, par marquage au sol le long de la chaussée.

La signalétique reste pour le moment assez limitée. Toutefois, une partie du mobilier urbain est déjà déployée sur la zone d'activités et bénéficie également d'une bonne qualité. L'éclairage public est assuré par la présence de deux types de candélabres, routier et urbain, permettant d'adapter l'éclairage aux modes de déplacements.



En matière de traitement des déchets, la ZAC Roland HOAREAU devrait bénéficier d'un pôle dédié à leur valorisation permettant une gestion particulièrement efficace des déchets émis par les entreprises implantées dans la zone.

L'accessibilité de la ZAC Roland HOAREAU ne peut être qu'analysée de manière partielle, puisque les travaux ne sont pas encore totalement terminés. Toutefois, la zone d'activités économiques devrait bénéficier d'un accès aisé depuis la Route Nationale 1 et profite déjà d'une bonne visibilité depuis cet axe routier majeur.

Les déplacements doux se voient accorder une place importante au sein de la ZAC Roland HOAREAU grâce à un aménagement facilitant les déplacements, piétons comme à vélo, et ce de manière totalement sécurisé.

De plus, le passage du futur TCSP au sein même de la ZAC Roland HOAREAU, permet une desserte par transports en commun particulièrement efficace.

### **Pôle Logistique de Pierrefonds**

Réalisé en 2009, soit il y a 8 ans, le Pôle Logistique de Pierrefonds représente une zone d'activités économiques particulière. En effet, cette dernière n'est composée que d'une parcelle de taille importante, puisque bénéficiant d'un peu plus de 7 hectares. Le Pôle Logistique accueille ainsi un complexe entièrement dédié à l'activité logistique, occupant toute sa surface parcellaire.

En matière d'équipements, on retrouve des infrastructures de première importance à proximité de la zone d'activités, avec notamment l'Aéroport de Pierrefonds.

À travers l'analyse de l'espace public du Pôle Logistique, on observe une voirie principalement dédiée aux véhicules motorisés et notamment aux poids lourds, particulièrement présents au sein de la zone d'activités en raison de

sa vocation. Cette observation au sein de la zone vient alors contraster l'aménagement récemment réalisé à proximité directe prévu pour le passage du futur TCSP, au sein duquel on observe une place importante accordée aux transports en commun, mais aussi à la mobilité douce avec la réalisation d'une voie vélo.

En matière de signalétique, le Pôle Logistique ne bénéficie que de peu d'affichages. On notera toutefois la présence d'une enseigne de taille importante occupant toute la façade du bâtiment principal de la zone d'activités, permettant d'émettre un signal fort depuis la voie principale d'accès.

Le mobilier reste, quant à lui, particulièrement limité. On notera également l'absence de candélabres au sein du Pôle Logistique. Là encore, on retiendra un réel contraste avec l'aménagement récent autour de la voie réservée au TCSP, bénéficiant d'un mobilier urbain de qualité et d'un double éclairage, routier et urbain.

53

Malgré l'absence de plan de mutualisation de gestion des déchets, on note la présence d'un service de collecte des déchets sur le Pôle Logistique ainsi qu'un centre de tri à proximité.

En matière d'accessibilité, le Pôle Logistique est localisé en retrait de la Route Nationale 1, ce qui ne lui permet pas de bénéficier d'un accès direct depuis cet axe majeur. Toutefois, sa voie principale d'accès, le Chemin de l'Aérodrome profite tout de même d'une accessibilité facilitée depuis la RN 1.

Les mobilités douces ne sont pas adaptées à l'aménagement interne de la zone d'activités, mais le Chemin de l'Aérodrome a connu une récente mutation permettant de faciliter l'accès par déplacements doux. De même, avec la création de la voie réservée au futur TCSP, l'accessibilité du Pôle Logistique par transports en commun se trouve grandement facilitée.





## PLANS D' ACTIONS

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

### ZAC Roland HOAREAU (Tranche 1)

Thématiques	Actions
<b>Signalétique</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>+ 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.</li><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></ul>
<b>Espace public</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>+ 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.</li><li>+ Imposer un nombre limité de types et de couleurs de clôture pouvant être utilisés.</li></ul>
<b>Stationnement</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>+ Préserver du foncier à l'intérieur de la zone dédié à la logistique et aux aires de livraison.</li><li>+ Assurer l'accessibilité de la zone et des bâtiments aux PMR et prévoir des emplacements réservés.</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>Qualité architecturale</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Rechercher une harmonie entre les bâtiments en limitant les couleurs, les formes et les matériaux utilisés pour le traitement des façades.</li> </ul>

## Pôle Logistique de Pierrefonds

Thématiques	Actions
<b>Voirie</b>	+ 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.
<b>Espace public</b>	+ 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.
<b>Mobilier urbain</b>	+ 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.  + Améliorer la qualité du mobilier urbain de la zone d'activités et l'adapter à la qualité de ce qui peut être observé sur la ZAC Roland HOAREAU à proximité.
<b>Animation de la zone et services</b>	+ 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, ...
<b>Plantation et qualité paysagère</b>	+ Imposer un revêtement végétal obligatoire au sein de la 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'arbre à tige haute le long des voiries de façon à créer des parties ombragées rendant les déplacements doux plus agréables.







**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

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

© 2017 / agorah

