

CAHIERS ÉCONOMIQUES 2017

Aire d'étude
ZAE ALLEE MONTAIGNAC
ÉTANG-SALÉ

SOMMAIRE

ZA ALLEE DE MONTAIGNAC – L'ETANG-SALE	1
CONTEXTE DU TERRITOIRE	1
CONTEXTE DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES.....	2
PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DE LA ZA ALLEE DE MONTAIGNAC	3
CONTEXTE HISTORIQUE	5
DIAGNOSTIC REGLEMENTAIRE	7
SCHEMA D'AMENAGEMENT REGIONAL	7
PLAN LOCAL D'URBANISME	9
CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES	13
FONCIER ET DYNAMIQUE ECONOMIQUE	15
LES ENTREPRISES PRESENTES DANS LA ZA ALLEE DE MONTAIGNAC	19
PRINCIPAUX RESULTATS DE L'ANALYSE DE LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE	20
ANALYSE QUALITATIVE	21
LES EQUIPEMENTS	21
LES ESPACES PUBLICS	23
OFFRE DE STATIONNEMENT	25
GESTION DES DECHETS	26
NUISANCES ET POLLUTION	26
ANIMATION ET SERVICES	29
MOBILITE ET ACCESSIBILITE.....	31
BILAN	35
TABLEAU DE SYNTHESE	36
CONCLUSION.....	37

ZA ALLEE DE MONTAIGNAC – L'ETANG-SALE

PLAN D' ACTIONS 39

CONTEXTE DU TERRITOIRE

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

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

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

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



CONTEXTE DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

Première zone d'activités économiques créée sur le territoire de la commune de L'Étang-Salé en 1989, la zone artisanale de l'Allée de Montaignac bénéficie d'une superficie relativement restreinte avec 6,17 hectares qui lui sont dédiés.

Localisée en contrebas du centre urbain de L'Étang-Salé-Les-Hauts, la zone artisanale voit son attractivité relativement limitée, avec une présence importante de l'habitat au sein de son périmètre.

Il est à noter également que la visibilité de la zone est faible depuis les voies principales de circulation de la commune.

La ZA Allée de Montaignac accueille toutefois un nombre non négligeable de petites entreprises artisanales.

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DE LA ZA ALLEE DE MONTAIGNAC

Gestionnaire / Aménageur : La Ville de L'Étang-Salé

Date de création : 1989

Surface globale de la zone d'activités : 6,17 ha

Surface dédiée aux activités (hors espaces publics) : 5,78 ha

Type de centralité urbaine du SAR : Ville-relais

Vocation au PLU : Activités artisanales

Activités dominantes : BTP

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

Équipements et services : Présence de services de restauration au sein de la zone

Taux d'occupation : 56%

Statut d'occupation : Propriétaire

Nombre d'entreprises : 18

Densité d'entreprises : 2,9 entreprises / ha

Niveau d'accès au numérique : Fibre optique

Surface concernée par une prescription du PPR : 0,06 ha

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

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

Accessibilité : À proximité de la Départementale D11
Accessible par l'allée de Montaignac
Transport en commun : présence d'une ligne de bus à proximité de la zone



Cahier économique ZA Montaignac

LOCALISATION



CONTEXTE HISTORIQUE

Afin de suivre l'évolution de la ZA Allée de Montaignac 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, on observe une urbanisation déjà significative en amont du périmètre de la future zone d'activités. En effet, la ZA Allée de Montaignac étant localisée en contrebas du centre urbain de L'Étang-Salé-Les-Hauts, on remarque plusieurs constructions qui se concentrent le long de la voie de circulation qui traverse le secteur. Sur le périmètre de la future zone d'activités, aucune construction n'est recensée en 1957.

5 Sur la seconde cartographie, représentant le secteur en 1980, on observe que l'urbanisation de ce dernier s'est intensifiée avec toujours une concentration de constructions autour de la voie de circulation principale mais qui a tendance également à s'éloigner de cette dernière en remontant vers les mi-pentes. A l'instar de l'observation en 1957, aucune construction n'est recensée au sein du périmètre de la future de la zone d'activités.

En 2010, soit 21 ans après la création de la zone artisanale, on remarque tout d'abord une urbanisation plus importante sur le secteur. Cette urbanisation s'est ainsi développée en remontant sur les mi-pentes comme observé sur la cartographie précédente.

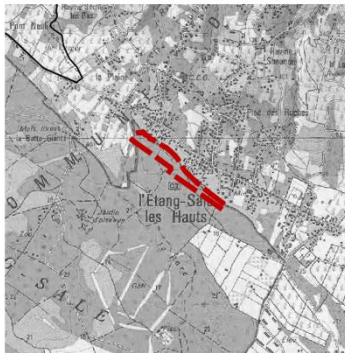
Au sein même du périmètre de la zone artisanale, on remarque que la majorité des parcelles sont construites.



1957



1980

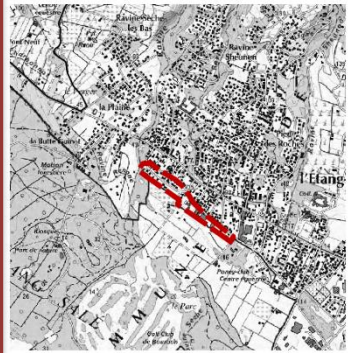


1989

Création de la ZA
Allée de Montagnac



2010



Zone d'activités économiques ZA Montagnac

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 L'Étang-Salé en ce qui concerne ses perspectives de développement pour ses zones d'activités économiques. Il s'agit :

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

7 Au regard de la destination générale des sols définie dans le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) du 22 novembre 2011, le périmètre de la ZA Allée de Montaignac est majoritairement urbain. En effet, la zone d'activités est en majeure partie classée (6,07 hectares) en tant qu'espace urbain à densifier. On notera toutefois qu'une part de son périmètre (0,1 hectare) est classée en tant qu'espace agricole.

De même, la ZA Allée de Montaignac est incluse dans la Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU) définie par le SAR, qui se rattache à la Ville-Relais de la commune de L'Étang-Salé. Une partie de la zone d'activités est toutefois en dehors de la ZPU (espace classé agricole).

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

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



Cahier économique ZA Montagnac SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT RÉGIONAL

Approuvé le 22 novembre 2011

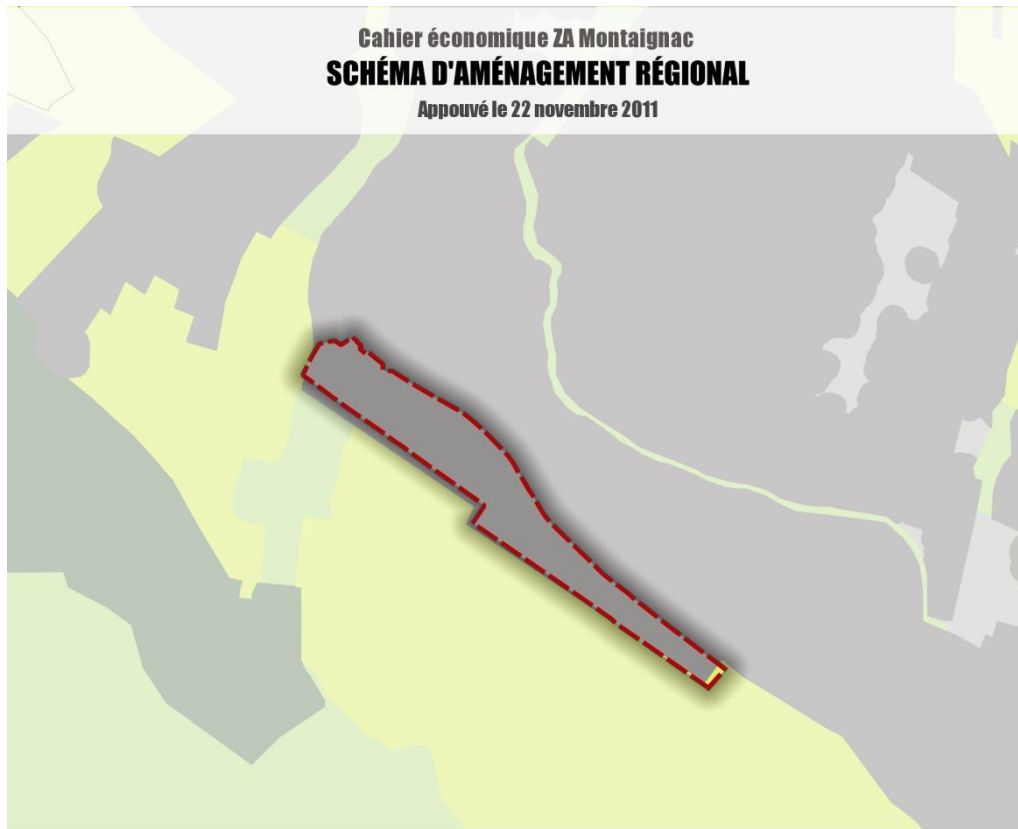












Schéma d'Aménagement Régional


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

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

Réseau routier

-  Route nationale

Zone d'activités économiques

-  Limite de la zone d'activités économiques



0 100 m



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

PLAN LOCAL D'URBANISME

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

La zone d'étude se situe ainsi sur le secteur du centre urbain de L'Étang-Salé-Les-Hauts, en contrebas de la centralité de la mairie.

En cohérence avec la classification du SAR, la totalité de la zone d'activités est classée en zone urbanisée au sein du document d'urbanisme de la commune de L'Étang-Salé. En effet, il s'agit du zonage Ue. D'une superficie d'un peu plus de 6 hectares, la zone couvre selon le document réglementaire de la commune, l'ensemble des espaces dont l'occupation et l'utilisation des sols est spécialisée.

9

Il s'agit essentiellement des zones d'activités économiques correspondant aux zones industrielles et artisanales. Il est à noter que le zonage autorise une diversité d'activités économiques pouvant s'y implanter. On peut donc retrouver aussi bien des activités commerciales que de production au sein d'une même zone d'activités.

Selon le SAR de 2011, les activités commerciales doivent être limitées au sein des zones d'activités économiques de production, de transformation et de services aux entreprises à 5% de la superficie. Aujourd'hui, sur la zone d'activités, les activités commerciales occupent 16% de sa superficie. Il est toutefois à noter que la ZA a été créée avant le SAR de 2011.

On retrouve ainsi des prescriptions relativement générales impactant notamment la qualité architecturale et paysagère de la zone, regroupées ci-après.



Extrait du règlement du POS approuvé en 1999

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

Art Ue-12 - Aires de stationnement

1. Pour les constructions à destination d'habitation autorisées dans la zone : 1,5 place de stationnement par logement, arrondi à l'entier inférieur.
2. Pour les constructions à destination de bureaux : 1 place de stationnement pour 25 m² de SHON.
3. Pour les constructions à destination de commerce : 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de vente.
4. Pour les établissements industriels et entrepôts : 1 place de stationnement pour 2 postes de travail.
5. Des aires de stationnement à l'intérieur des unités foncières doivent être suffisantes pour assurer le stationnement et les manœuvres des véhicules de livraison, de service et des visiteurs.

Art Ue-13 - espaces libres et plantations

Il est obligatoire de maintenir ou de remplacer les plantations existantes

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements

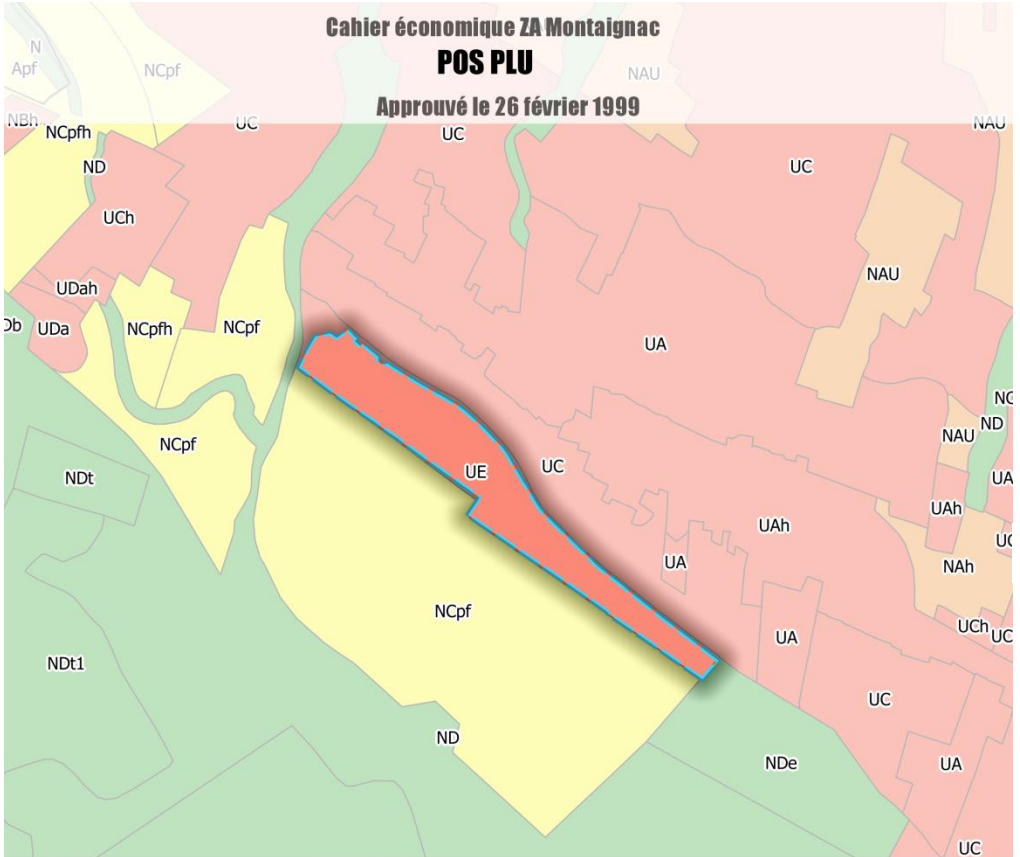
Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement et de manœuvre et en particulier, l'espace libre entre la limite d'emprise de voie et les bâtiments doivent être traités en jardin d'agrément engazonné et planté d'un double rideau d'arbres à hautes tige.

La surface des espaces verts plantés doit être au moins égal à 20% de la superficie.

La perméabilité du sol doit être assurée sur au moins 30% de la superficie de la parcelle.



Cahier économique ZA Montagnac
POS PLU
 Approuvé le 26 février 1999



POS PLU

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

Réseau routier

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

0 100 m



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

CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES

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

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

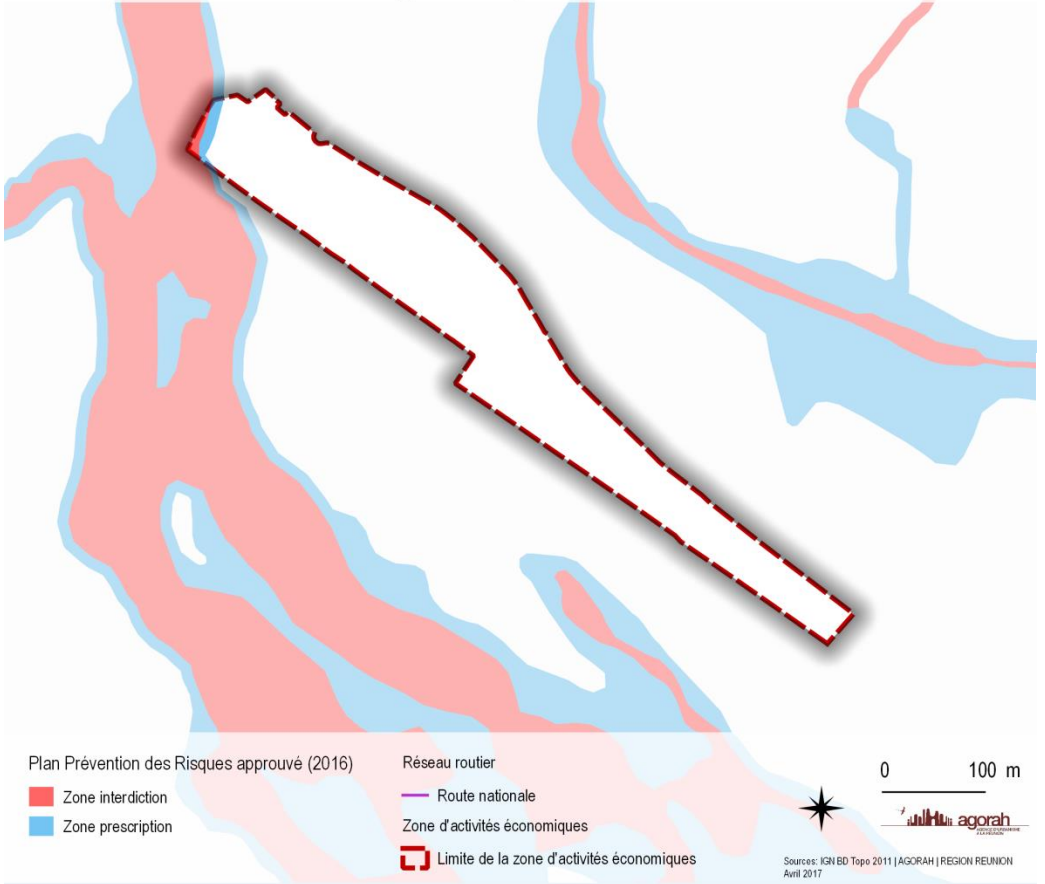
Ainsi, sur la ZA Allée de Montaignac on observe 0,06 hectare qui fait l'objet d'une prescription au PPR et 0,04 hectare classé en zone d'interdiction.

De manière générale, on recense ainsi deux parcelles, à la frontière Est de la zone d'activités économiques, aujourd'hui impactées à la fois par une prescription et une interdiction du PPR. Il est également à noter que ces deux parcelles sont occupées par des habitations et non des activités économiques.



Cahier économique ZA Montagnac
Plan de Prévention des Risques
(Inondation et mouvement terrain)

Approuvé le 26 janvier 2016

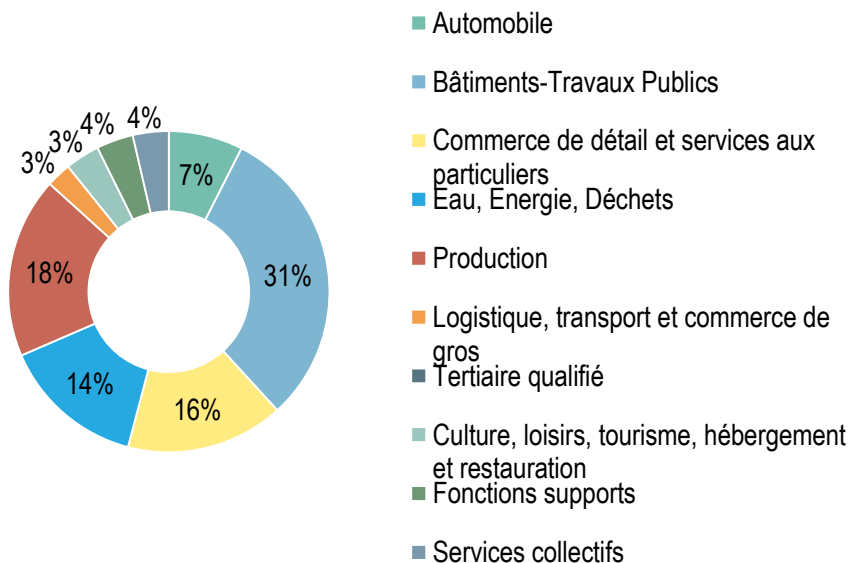


FONCIER ET DYNAMIQUE ECONOMIQUE

ZA ALLEE DE MONTAIGNAC



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

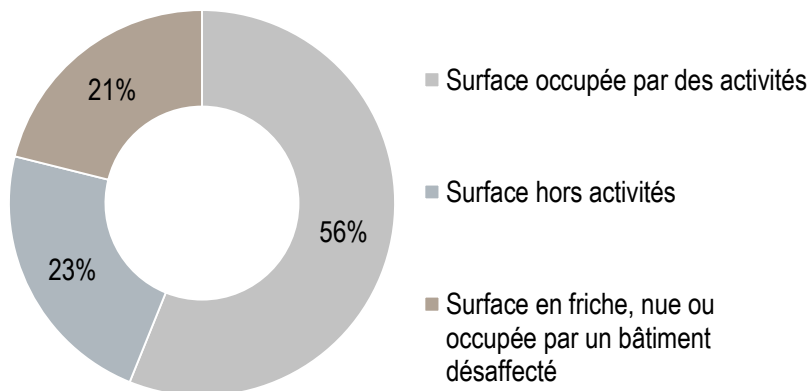


La zone artisanale de l'Allée de Montagnac accueille des entreprises de secteurs d'activités diversifiés, comme en témoigne le graphique ci-contre.

Toutefois 3 filières d'activités ressortent de l'analyse, à savoir : le «BTP» qui occupe 31% de la surface parcellaire de la zone via quelques parcelles de taille importante, la «Production» avec 18% qui compte de nombreuses petites parcelles occupées par des entreprises artisanales, et le «Commerce de détail et services aux particuliers» avec 16%.

Suite à l'installation de la déchetterie sur la zone, on observe également que le secteur «Eau, énergie, déchets» occupe une part significative (14%).

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



Créée il y a plus de 25 ans, la surface parcelaire de la zone artisanale est occupée majoritairement par des activités économiques. La part de cette surface occupée par des entreprises s'élève ainsi à 56%.

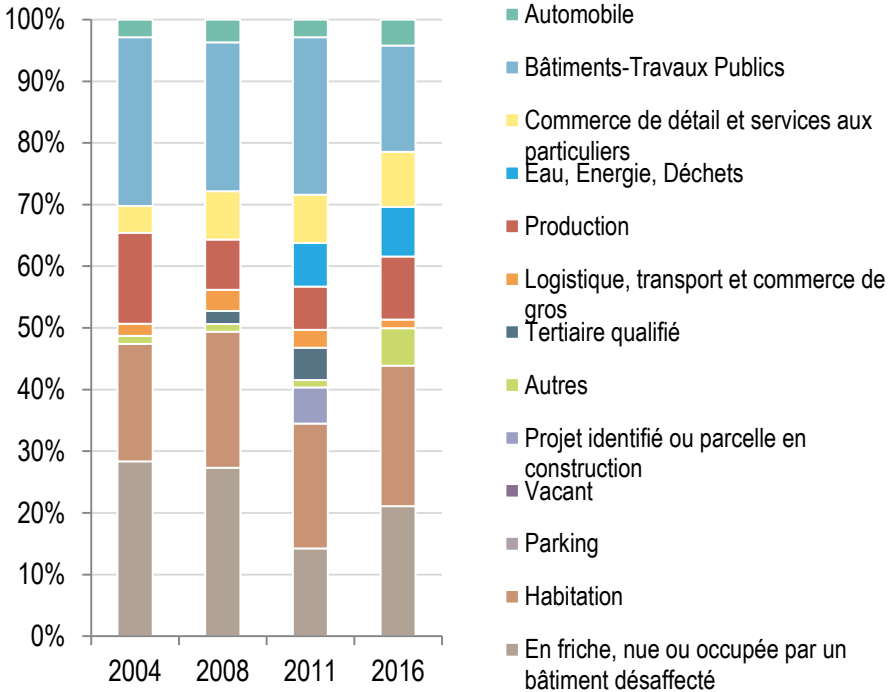
Toutefois on note une part relativement importante (23%) classée comme surface hors activités.

En effet, on observe de nombreuses habitations au sein de la zone, notamment sur sa partie Ouest.

Enfin, les 21% restant correspondent à des parcelles aujourd'hui en friche, nues, ou occupées par un bâtiment désaffecté.



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



L'analyse de l'évolution des filières d'activités entre 2004 et 2016, montre une part des parcelles en friche, nues ou occupées par un bâtiment désaffecté qui est restée significative sur la période, avec tout de même une baisse sur les deux dernières années.

On note également une baisse relativement forte du secteur du BTP entre 2011 et 2016 au profit notamment de la filière «Eau, énergie, déchets», notamment dû à l'implantation de la déchetterie dans la zone. On peut également observer la disparition du secteur «Tertiaire qualifié» en 2016, au profit de la «Production».

Le poids de l'habitat reste stable et relativement important sur la période 2004-2016.

LES ENTREPRISES PRESENTES DANS LA ZA ALLEE DE MONTAIGNAC

Nom de l'entreprise	Filière d'activités	Surface dédiée (en hectares)
Endel GDF SUEZ	Travaux de construction spécialisés	0,87
DECHETTERIE DE L'ETANG SALE	Collecte, traitement et élimination des déchets	0,40
LABO CAP MECHANT	Fabrication de denrées alimentaires, de boissons et de produits à base de tabac	0,29
WELDOM	Commerce de détail en magasins spécialisés	0,25
CODIFA MENUISERIE	Commerce de détail en magasins spécialisés	0,20
SOCIETE MOREL FERMETURES	Métallurgie et fabrication de produits métalliques	0,18
RENAULT	Commerce de véhicules et pièces détachées	0,16
DRC	Travaux de construction spécialisés	0,13
PANGA'KARIA / JOYAUX DE L'INDE	Services relatifs aux bâtiments et à l'aménagement paysager	0,12
SDIS 974	Autres services collectifs	0,12
METAMORPHOSE DESIGN PEINTURE	Activités créatives, artistiques et de spectacle	0,11
SANITAIRE CARRELAGE PLOMBERIE ELECTRIC SARL	Commerce de gros	0,08
ATELIER POLYVALENT	Garages	0,08
EQUILAND	Commerce de détail en magasins spécialisés	0,07
VEOLIA	Captage, traitement et distribution d'eau	0,06
LVS Leperlier Vulcanisation Services	Fabrication d'autres produits industriels	0,06
STMI Societe Technique de Maintenance Industrielle	Fabrication d'autres produits industriels	0,05



PRINCIPAUX RESULTATS DE L'ANALYSE DE LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE

Première zone d'activités économiques créée sur la commune de L'Étang-Salé, la ZA Allée de Montaignac accueille une diversité importante de secteurs d'activités, sans qu'une réelle spécialisation de la zone puisse être mise en lumière.

La vocation de la zone a été préservée et celle-ci est majoritairement occupée par des activités artisanales. On notera toutefois une part importante de la surface parcellaire occupée par des activités commerciales.

L'attractivité de la zone est faible avec une part de la surface parcellaire réellement occupée par des activités économiques qui ne s'élève qu'à 56%.

Ainsi, on note un nombre important de parcelles aujourd'hui en friche, nues ou occupées par un bâtiment désaffecté, signe de cette faible attractivité.

Autre point à relever, la part de la surface dite « hors activités » est particulièrement importante avec plus de 20%. Cela correspond principalement à la présence de nombreuses habitations au sein de la zone artisanale.

ANALYSE QUALITATIVE

LES EQUIPEMENTS

Située à proximité immédiate et en contrebas du centre urbain de la commune de L'Étang-Salé-Les-Hauts, la zone artisanale profite d'un nombre relativement important d'équipements proches de son périmètre.

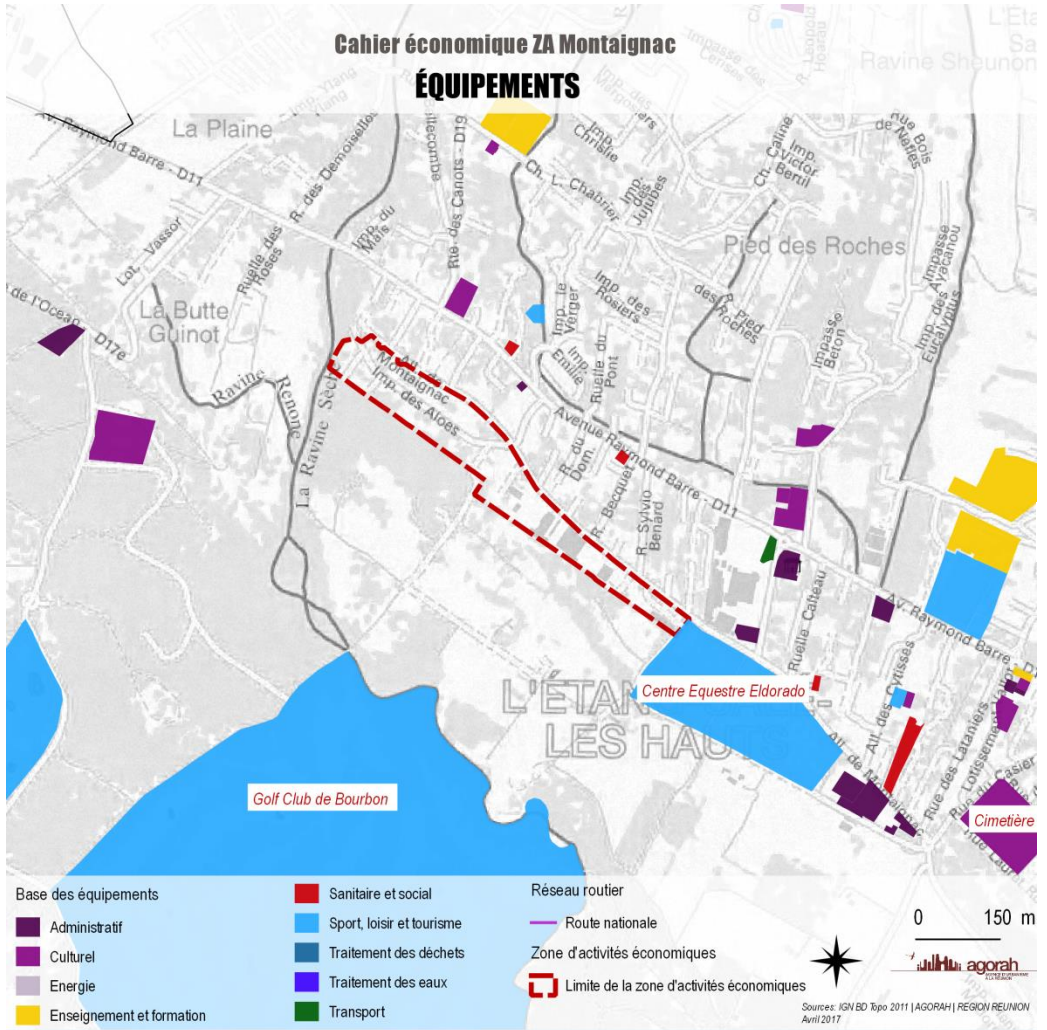
Ainsi, on distingue plusieurs équipements sportifs et de loisirs, avec la présence d'un terrain de golf en contrebas de la zone artisanale. On recense également des équipements sportifs tels qu'un espace nautique, un gymnase ou encore un stade.

Ces équipements sont d'ailleurs à proximité de groupes scolaires. En ce sens, on observe un collège, une école primaire et une école maternelle.



Cahier économique ZA Montagnac

ÉQUIPEMENTS



LES ESPACES PUBLICS

La voirie

Située en contrebas du centre urbain de L'Étang-Salé-Les-Hauts, la zone artisanale se différencie des autres zones d'activités recensées sur le territoire communal de par sa localisation.

D'une manière générale, la voirie est en bon état bien qu'à plusieurs endroits on note une dégradation de celle-ci. On notera toutefois une analyse différente que l'on considère l'Allée de Montagnac ou l'impasse des Aloès.

En effet, de manière générale, l'Allée de Montagnac est plus adaptée aux activités économiques de la zone artisanale. Cette dernière dispose d'une voirie en meilleur état mais également d'une largeur de chaussée plus importante. Enfin, on peut noter la présence de trottoirs le long de la voie de circulation. Cette dernière bénéficie d'une voie pour chaque sens de circulation.

23

Concernant l'impasse des Aloès, la voirie est plus dégradée avec une largeur de chaussée étroite, rendant le croisement de poids lourds difficile. De même, la fin de la voie ne laisse que peu d'espace pour effectuer un demi-tour et ce même en véhicules légers. Sur une majeure partie de l'impasse, on notera l'absence de trottoirs.

Sur ces deux voies internes, un même constat peut être fait concernant le stationnement sauvage qui est généralisé sur l'ensemble de la zone d'activités. Ce phénomène vient ainsi amplifier l'étroitesse des voies rendant même par endroit le croisement de véhicules légers difficile. En effet, les places de parking au sein de la zone artisanale restent rares et les parcelles privées ne disposent que de peu de places.

La différenciation entre la chaussée et l'entrée des différentes parcelles n'est pas toujours visible et accentue le manque de lisibilité de la zone artisanale.



La signalétique

La zone artisanale Allée de Montagnac bénéficie d'une signalétique de localisation depuis l'axe routier principal qui traverse le centre urbain de L'Étang-Salé-Les-Hauts, permettant une accessibilité facilitée. On notera toutefois l'absence d'un plan d'ensemble à l'entrée de la zone d'activités, ce qui aurait pu apporter une meilleure lisibilité de l'organisation de cette dernière.

L'affichage publicitaire sur la zone ne se localise qu'au sein des parcelles privées. Cela permet une bonne organisation de la zone mais également une orientation facilitée pour l'utilisateur. Toutefois, certaines entreprises ne bénéficient d'aucune enseigne ce qui ne permet pas leur identification rapide.

Le manque de cohérence au niveau de l'architecture des bâtiments est aussi à souligner. L'absence d'un cahier de prescriptions architecturales et paysagères ou d'un règlement de zone permet d'observer aujourd'hui des bâtiments aux coloris et formes très hétérogènes.

Le mobilier urbain et l'éclairage public

Concernant le mobilier urbain sur la zone artisanale, il reste limité et particulièrement hétérogène d'une parcelle à l'autre. Ainsi, chaque parcelle est délimitée de manière différente (type de clôture et couleur différente).

En matière de qualité paysagère, on ne recense que peu de végétaux au sein de la zone artisanale. Sur certaines parcelles privées, on recense quelques plantations, qui restent d'ailleurs hétérogènes d'une parcelle à l'autre.

D'une manière générale, on constate ainsi une faible densité de plantation et une absence de couvert végétal et d'arbres d'alignement.

En matière d'éclairage public, celui-ci est assuré par des candélabres, de type routier, orientés vers le sol le long de la voirie, et implantés à distance régulière.

Toutefois, de nombreux candélabres sont aujourd'hui vétustes et/ou endommagés ne permettant plus l'éclairage de plusieurs parties de la zone artisanale.

OFFRE DE STATIONNEMENT

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



GESTION DES DECHETS

Le service de collectes

La ZA Allée de Montaignac 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).

On recense une borne à verre au sein même du périmètre de la zone artisanale.

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

Les déchetteries

Outre le service de collecte des déchets, la déchetterie la plus proche de la zone artisanale correspond à la déchetterie de l'Allée de Montaignac, au sein même de son périmètre, permettant le dépôt des déchets inertes et non dangereux.

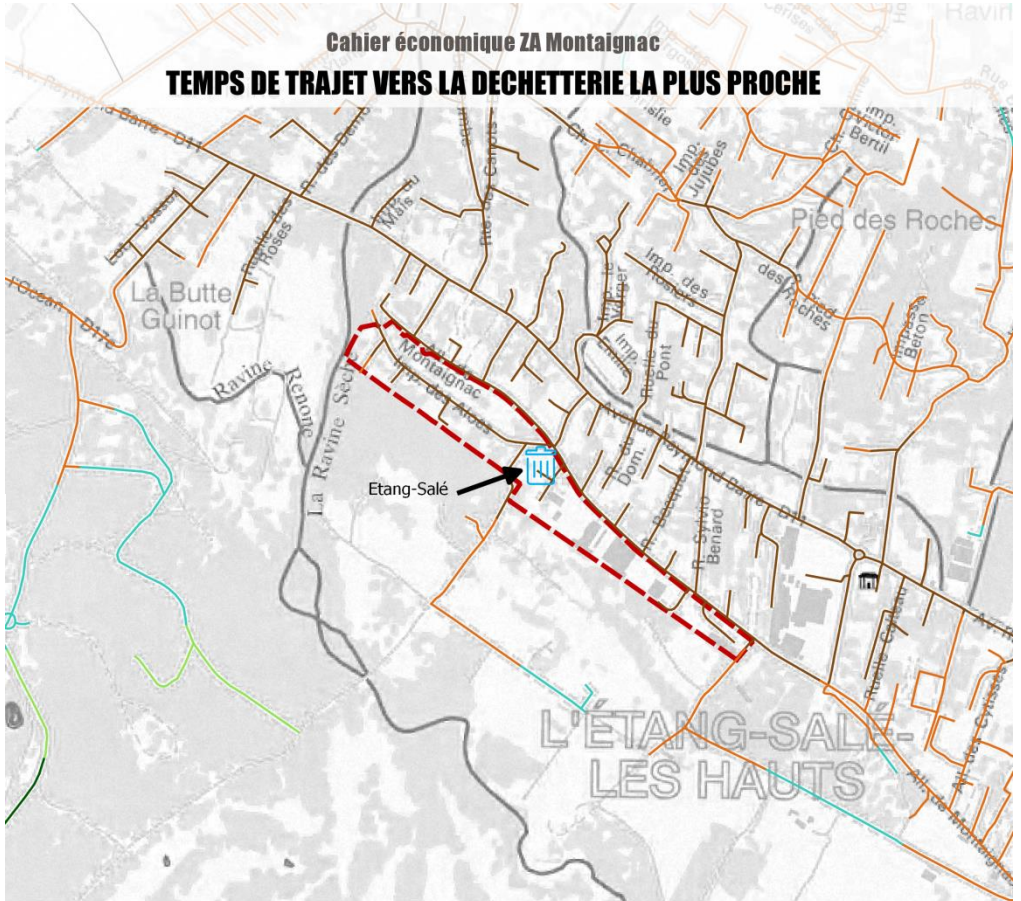
À travers la cartographie suivante, on note ainsi que la ZA Allée de Montaignac se situe donc à moins de 5 minutes de trajet de la déchetterie la plus proche.

NUISANCES ET POLLUTION

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

Cahier économique ZA Montagnac

TEMPS DE TRAJET VERS LA DECHETTERIE LA PLUS PROCHE



Intervalle de temps

10 - 15 minutes



Déchèterie

5 - 10 minutes

15 - 20 minutes

Zone d'activités économiques

5 - 10 minutes

+ 20 minutes

Limite de la zone d'activités économiques

0 100 m



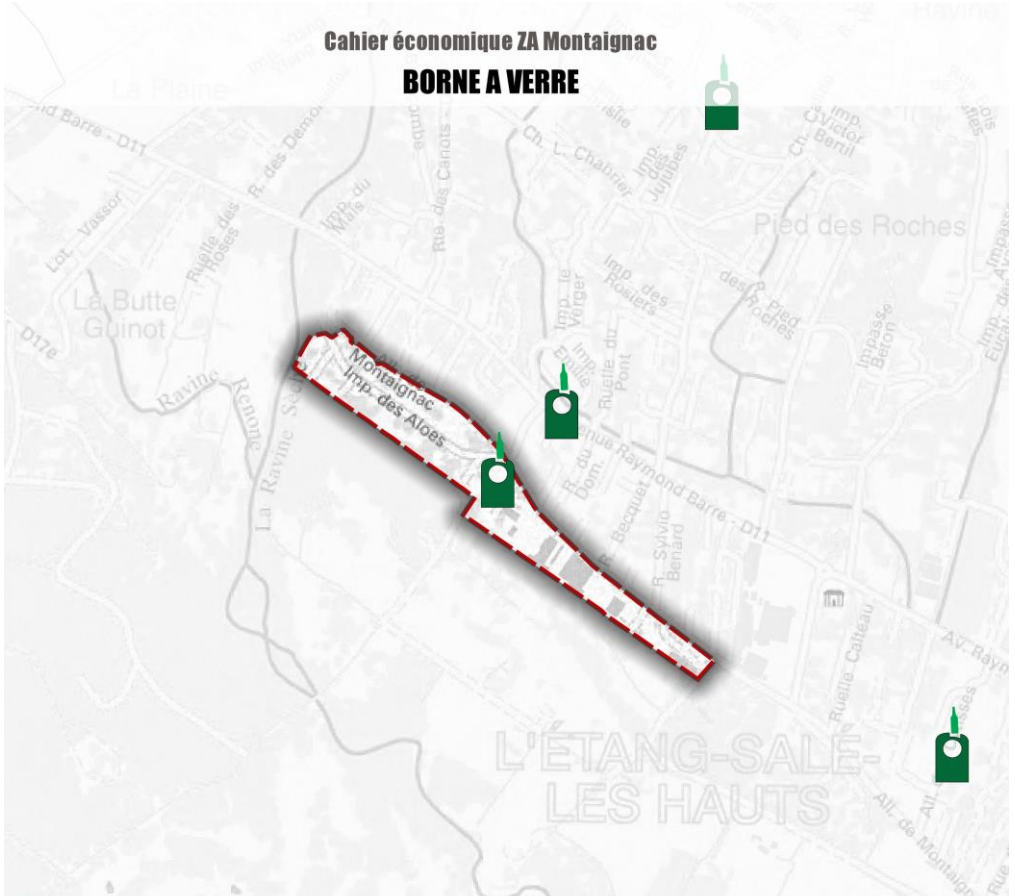
agorah

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



Cahier économique ZA Montaignac

BORNE A VERRE




Borne à verre

Réseau routier

Zone d'activités économiques

— Route nationale

 Limite de la zone d'activités économiques



0 100 m

 agorah

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

ANIMATION ET SERVICES

La ZA Allée de Montaignac ne dispose pas d'animateur dédié afin d'assurer son animation et une communication directe avec les entreprises présentes sur son périmètre.

Les services au sein de la zone artisanale sont peu nombreux, toutefois on remarque la présence de commerces qui se localisent au sein même du périmètre de la zone d'activités.

De même, la proximité du centre urbain permet à la zone artisanale de bénéficier d'un nombre important de services et de commerces.





MOBILITE ET ACCESSIBILITE

Desserte

La ZA Allée de Montaignac est excentrée par rapport à la localisation de la majorité des ZAE de la commune de L'Étang-Salé, ces dernières se localisant sur le secteur des Sables.

Aussi, située à proximité directe du centre urbain de L'Étang-Salé-Les-Hauts la zone artisanale est accessible par l'Allée de Montaignac ou l'une des voies de circulation principales, à savoir la Route Départementale 11, plus communément appelée l'Avenue Raymond Barre.

Ces deux voies de circulation sont raccordées à la Route Nationale 1 grâce à l'échangeur des Sables, la première en empruntant l'Avenue Miche Debré et la seconde par le biais de la Route des Sables.

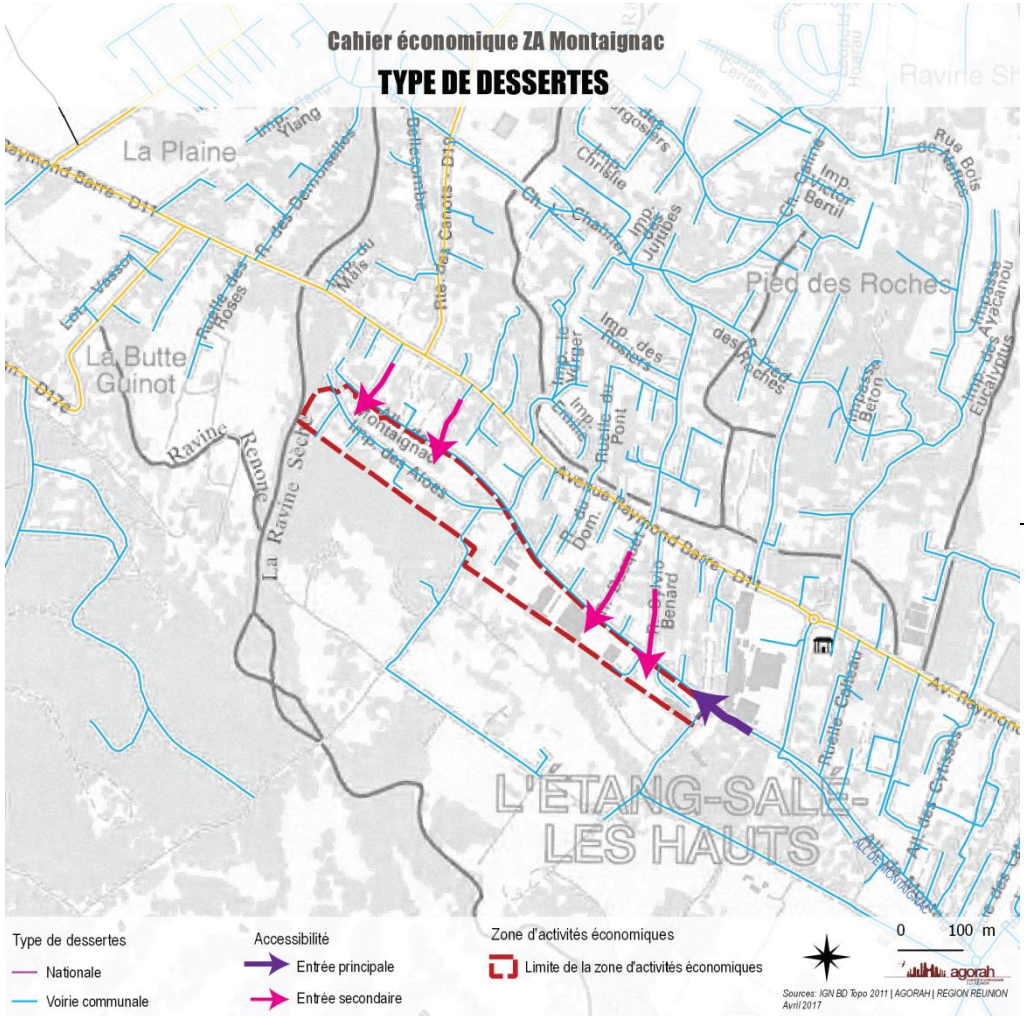
L'Allée de Montaignac constitue la voie interne principale de la zone artisanale. Celle-ci prend ainsi la forme d'une voie de circulation à double sens permettant de desservir les parcelles se trouvant de part et d'autre de la voie. L'allée de Montaignac se termine en impasse une fois arrivée à la frontière Est de la zone artisanale.

En effet, certaines entreprises se localisent en contrebas de l'Allée de Montaignac et ne peuvent être desservies par cette dernière. Ainsi, on observe la présence d'une voie secondaire, l'impasse des Aloès, permettant d'accéder à ces parcelles. L'impasse est ainsi raccordée à l'Allée de Montaignac.

D'une manière générale, les voies internes à la zone artisanale sont de largeur relativement restreinte, ne facilitant pas le croisement de poids lourds.



Cahier économique ZA Montaignac TYPE DE DESSERTES



Transports en commun & modes doux

Localisée en contrebas du centre urbain de L'Étang-Salé-Les-Hauts, la zone artisanale de l'Allée de Montaignac bénéficie d'une proximité avec l'axe routier principal traversant le centre-ville, l'Avenue Raymond Barre et où passe donc un nombre important de bus.

Ainsi, on note le passage de la ligne de Bus CIVIS n°89 permettant de desservir l'ensemble du centre urbain et reliant ainsi la Mairie de L'Étang-Salé à l'Église des Avirons. On note également un nombre important d'arrêts de bus le long de l'Avenue Raymond Barre.

Sur cette même voie, on notera également que le projet de TCSP devrait être intégré, permettant des déplacements par transport en commun plus efficace et donc plus attractif.

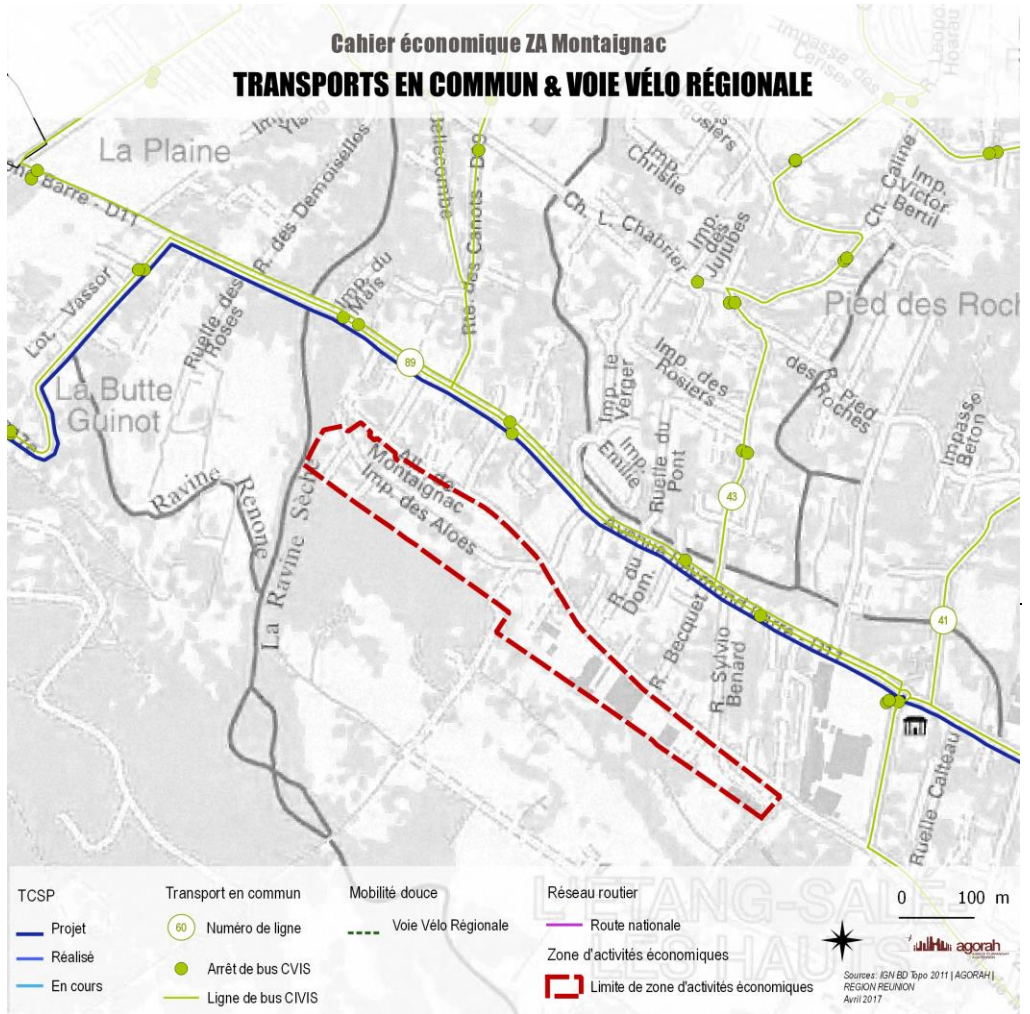
Aucune ligne de bus ne passe au sein même du périmètre de la zone artisanale. Il s'agira donc de rallier la ZA Allée de Montaignac à l'Avenue Raymond Barre par déplacements doux, notamment piétons. Cette traversée n'est toutefois pas sécurisée puisqu'on note une absence de trottoirs sur une partie importante de la zone artisanale. Les trottoirs sont relativement larges, mais ces derniers sont souvent victimes du stationnement sauvage et ne permettent donc plus des déplacements piétons sécurisés.

Enfin, les vélos souffrent de l'étroitesse des voies de circulation et de l'absence de voies réservées.



Cahier économique ZA Montagnac

TRANSPORTS EN COMMUN & VOIE VÉLO RÉGIONALE



BILAN

Le tableau ci-contre permet de faire un rapide bilan de la ZA Allée de Montaignac de la commune de L'Étang-Salé.

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



TABLEAU DE SYNTHESE

ZA ALLEE DE MONTAIGNAC	
Surface	6,17 hectares
Date de création	1989 (28 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

Créée il y a 28 ans, la zone artisanale de l'Allée de Montagnac a été analysée sous des angles différents tout au long du document, ce qui permet de dresser un état des lieux de cette dernière.

Se développant tout en longueur sur un peu plus de 6 hectares, la zone artisanale se situe en contrebas du centre urbain de L'Étang-Salé-Les-Hauts. Elle constitue en ce sens, la seule zone d'activités qui ne soit pas implantée au sein du quartier économique, sur le secteur des Sables. Cette différenciation impacte directement son attractivité, plus faible que celle observée pour les autres zones économiques de la commune.

En effet, son accessibilité n'est pas aussi aisée que les autres ZAE, profitant d'un accès direct par la Route Nationale 1. Si bien qu'il n'existe aucune visibilité de la zone depuis un axe routier majeur de la commune.

37

La zone artisanale, en cohérence avec sa vocation, est composée de petites parcelles, plus adaptées à l'accueil d'entreprises artisanales. La filière la plus représentée sur la zone d'activités est le BTP (31 %). On notera également une filière commerciale bien représentée sur la zone artisanale (16 %). De même, le nombre d'habitations est particulièrement important. On retrouve ce même constat sur une majorité de zones artisanales de La Réunion. Enfin, le nombre de parcelles en friche en 2016 est également important, signe d'une faible attractivité de la zone artisanale.

D'une manière générale, la zone artisanale mériterait une modernisation de son aménagement. Créées il y a près de 30 ans, certaines parcelles de la zone d'activités accueillent des bâtiments dans un état de vétusté importante qui nuisent à l'image générale de la zone artisanale.

La voirie est relativement bien entretenue du moins sur une majeure partie de la zone. Toutefois cette dernière bénéficie d'une largeur de chaussée insuffisante à certains endroits, rendant le croisement de poids lourds, voire de véhicules légers difficile. Les aires de stationnement sont en nombre



insuffisants sur l'ensemble de la zone artisanale et les stationnements sauvages se sont généralisés. La chaussée pouvant être réellement utilisée par les véhicules est alors particulièrement restreinte générant parfois des congestions en raison des difficultés de croisement de véhicules.

Le mobilier urbain est particulièrement limité et hétérogène sur la zone artisanale. Enfin, l'éclairage public est assuré par des candélabres déployés sur l'ensemble de la zone d'activités.

On ne recense que peu de plantations sur la zone artisanale. Cela impacte directement l'image de la zone, qui semble alors particulièrement minérale. La qualité architecturale des bâtiments de la zone d'activités est passable et reflète un manque de cohérence tant dans les formes que dans les coloris, renforçant la mauvaise organisation au sein de la zone ainsi que son manque de lisibilité.

Malgré l'absence de plan de mutualisation de gestion des déchets, on note la présence d'un service de collecte sur la zone artisanale. On remarquera également la présence d'une borne à verre au sein de la zone d'activités et à proximité. De même, la zone artisanale bénéficie d'une déchetterie au sein même de son périmètre.

On notera l'absence d'animateur dédié à la zone artisanale. Les services aux entreprises sont également peu nombreux malgré la présence de quelques commerces sur la ZA.

L'accessibilité de la zone d'activités par transport en commun est relativement bonne grâce à la présence d'une ligne de bus et des arrêts à proximité de son périmètre. Toutefois, les déplacements piétons ne sont pas sécurisés afin de rejoindre ces arrêts. En effet, les déplacements piétons restent dangereux sur la zone, puisque les trottoirs sont accaparés par le stationnement sauvage.

Enfin, les déplacements à vélo ne sont pas sécurisés en raison d'une chaussée particulièrement étroite et de l'absence de voie réservée.

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 artisanale. Ces dernières sont ainsi résumées au sein du tableau suivant :

Thématiques	Actions
Signalétique	<ul style="list-style-type: none">+ Imposer l'affichage de panneaux publicitaires uniquement au sein des parcelles privées, avec des dimensions maximales et une hauteur à ne pas dépasser via l'établissement d'un règlement local de publicité couplé à la mise en place d'une taxe locale sur les publicités extérieures. + Prévoir la création d'un plan d'ensemble de la zone aux entrées principales afin d'améliorer sa lisibilité et faciliter l'orientation des usagers. + Limiter la pollution lumineuse et proposer un plan d'éclairage d'ensemble sur la zone.
Voirie	<ul style="list-style-type: none">+ Rénover la voirie de la zone artisanale et faciliter le croisement des poids lourds. + Proposer des traitements particuliers et cohérents selon la fonction donnée à la voirie (desserte interne, voie structurante, ...) afin d'améliorer la lisibilité de la zone. + Préciser le type de revêtement des entrées des parcelles privées afin d'assurer une hiérarchisation avec les chaussées ou les trottoirs des voies publiques.
Animation de la zone	<ul style="list-style-type: none">+ 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.



Espace public	<ul style="list-style-type: none"> + Encourager que tout espace non bâti ait une fonction (voirie, espace végétalisé, aire de stationnement, aire de dépôt ou de stockage, etc.), afin d'éviter les friches ou les utilisations sauvages. + Imposer un nombre limité de types et de couleurs de clôture pouvant être utilisés.
Stationnement	<ul style="list-style-type: none"> + Augmenter les places de stationnement sur les voies publiques. + Prévenir les stationnements sauvages par le déploiement de poteaux. + Préserver du foncier à l'intérieur de la zone dédié à la logistique et aux aires de livraison. + Assurer l'accessibilité de la zone et des bâtiments aux PMR et prévoir des emplacements réservés.
Mobilier urbain	<ul style="list-style-type: none"> + 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.
Plantation et qualité paysagère	<ul style="list-style-type: none"> + Imposer un revêtement végétal obligatoire sur chaque parcelle ainsi qu'un revêtement végétal facultatif. + Limiter les types de végétaux autorisés en prenant en compte l'environnement de la zone afin d'en assurer une homogénéité. + Favoriser la plantation d'arbres à haute tige le long des voiries de façon à créer des parties ombragées rendant les déplacements doux plus agréables.

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





agorah
agence d'urbanisme à La Réunion

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

www.agorah.com

Direction de publication : AGORAH

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

© 2017 / agorah

