

CAHIERS ÉCONOMIQUES 2017

Aire d'étude
ZAE BEL AIR
SAINT-LOUIS

SOMMAIRE

ZAE BEL AIR – SAINT-LOUIS	1
CONTEXTE DU TERRITOIRE	1
CONTEXTE DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES	2
PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DE LA ZAE BEL AIR	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 ZAE BEL AIR	19
PRINCIPAUX RESULTATS DE L'ANALYSE DE LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE	21
ANALYSE QUALITATIVE	23
LES EQUIPEMENTS	23
LES ESPACES PUBLICS	25
OFFRE DE STATIONNEMENT	27
GESTION DES DECHETS	28
NUISANCES ET POLLUTION	28
ANIMATION ET SERVICES	31
MOBILITE ET ACCESSIBILITE	33
BILAN	37
TABLEAU DE SYNTHESE	38
CONCLUSION	39
PLAN D'ACTIONS	41

ZAE BEL AIR – SAINT-LOUIS

CONTEXTE DU TERRITOIRE

Saint-Louis regroupe 30% de la population de la CIVIS. La commune s'étend sur une superficie de 9 890 hectares entre les communes de Saint-Pierre et L'Étang-Salé et accueille un peu plus de 52 000 habitants.

En matière de dynamisme économique, elle bénéficie de l'implantation de l'usine sucrière du Gol sur son territoire, constituant l'une des deux usines encore en activité sur l'île.

Elle accueille ainsi environ 3 000 établissements économiques pour un nombre total d'emplois s'élevant à près de 12 000.



CONTEXTE DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

La zone d'activités économiques de Bel-Air a été créée en 1997 et dispose d'une superficie relativement importante.

Elle se localise à l'instar de la plupart des ZAE de la commune de Saint-Louis, sur le quartier de Bel-Air, véritable quartier économique de la ville.

Le secteur de la production y est prédominant sur cette zone qui affiche un taux d'occupation de 96%, confirmant l'attractivité de celle-ci. Disposant d'un accès direct par la RN 1, elle bénéficie également d'une excellente visibilité depuis cette voie principale.

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DE LA ZAE BEL AIR

Gestionnaire : Ville de Saint-Louis

Aménageur : SEMADER et Privé

Date de création : 1997

Surface globale de la zone d'activités : 10,09 ha

Surface dédiée aux activités (hors espaces publics) : 8,96 ha

Type de centralité urbaine du SAR : Pôle secondaire

Vocation au PLU : Activités économiques et commerciales

Activités dominantes : Activités commerciales

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

Présence de service aux entreprises : Présence de services de restauration et services aux entreprises à proximité

Taux d'occupation : 96%

Statut d'occupation : Propriétaire / Atelier-relais en location

Nombre d'entreprises : 38

Densité d'entreprises : 3,8 entreprises / ha

Niveau d'accès au numérique : ADSL

Surface concernée par une prescription du PPR : 0 ha

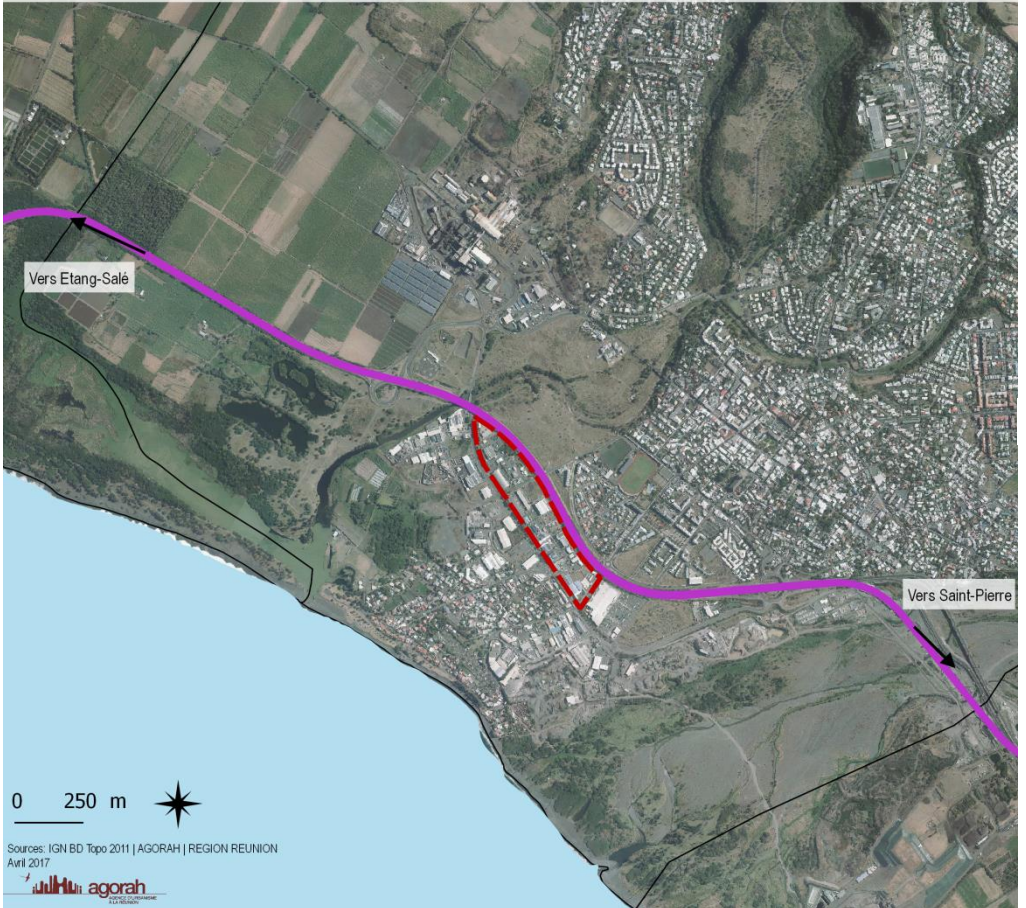
Surface concernée par une interdiction du PPR : 0 ha

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

Accessibilité : Accès direct par la 2x2 voies (RN1)
Accessible par transport en commun



Cahier économique ZAE Bel Air
LOCALISATION



CONTEXTE HISTORIQUE

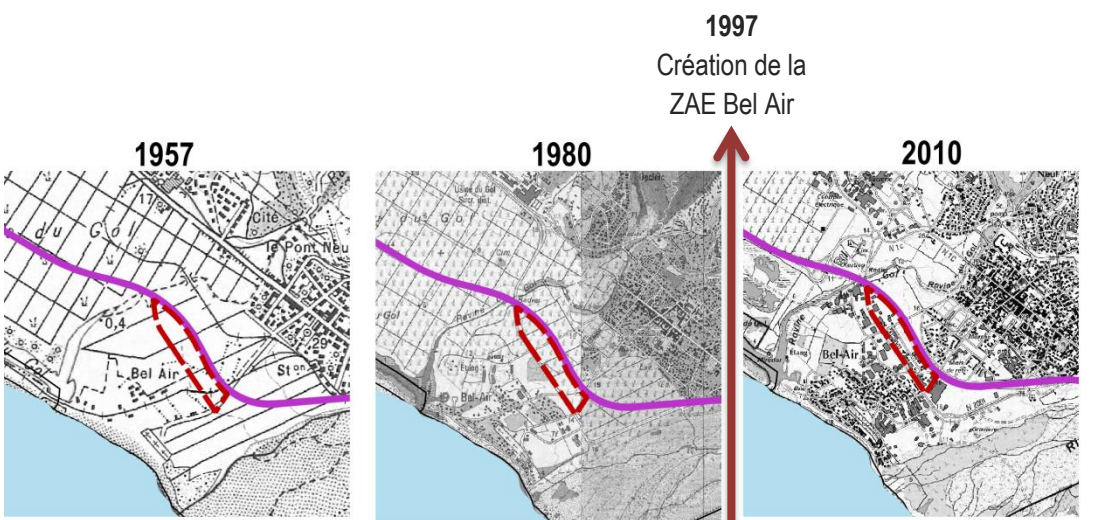
Afin de suivre l'évolution de la ZAE de Bel Air et l'urbanisation du secteur dans lequel cette dernière s'inscrit, il peut être intéressant de comparer plusieurs fonds de carte à différentes temporalités. Les cartographies suivantes permettent ainsi de disposer d'un instantané du secteur étudié en 1957,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

Sur la première cartographie en 1957, on remarque déjà une urbanisation importante en amont de la future ZAE de Bel Air, correspondant au centre urbain de la commune de Saint-Louis. Sur le quartier de Bel-Air, on observe peu de constructions qui restent éparpillées au Sud de la future ZAE. Au sein de son périmètre, on n'observe aucune construction à cette période.

En 1980, l'urbanisation tend à s'intensifier sur le centre urbain, avec toutefois une séparation encore nette entre ce dernier et le quartier de Bel-Air.. Au sein du périmètre de la ZAE de Bel Air, aucune construction n'est encore visible.

En 2010, soit 13 ans après la création de la ZAE, plusieurs bâtiments se sont implantés au sein de de son périmètre notamment sur la partie Sud, avec plusieurs parcelles, au Nord, vierges de toute construction. Le centre urbain s'est, quant à lui, densifié et les constructions se sont étalées sur son aval. Sur le quartier de Bel Air, le nombre de bâtiments a significativement augmenté en raison de la création de plusieurs zones d'activités économiques.





Zone d'activités économiques ZAE Bel Air

DIAGNOSTIC REGLEMENTAIRE

SCHEMA D'AMENAGEMENT REGIONAL

L'un des objectifs du Schéma d'Aménagement Régional (SAR) est de « *renforcer le dynamisme économique dans un territoire solidaire* ». Trois enjeux découlent de cet objectif, dont deux¹ pourraient intéresser plus particulièrement la commune de Saint-Louis 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 Zone Industrielle n°2 est majoritairement urbain. En effet, la zone d'activités est classée pour 8,8 hectares en tant qu'espace urbain à densifier et 0,02 hectare en tant qu'espace d'urbanisation prioritaire.

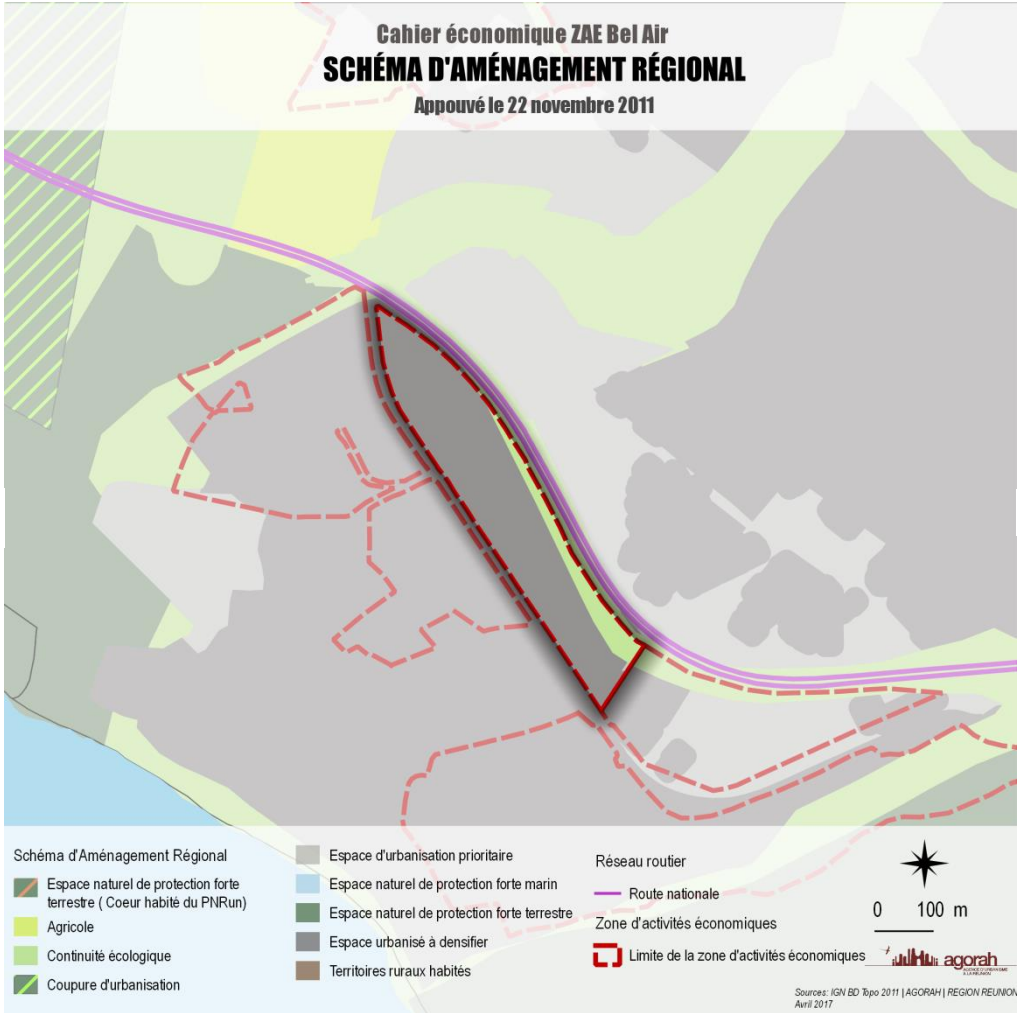
Ainsi, une part non négligeable de la zone d'activités, soit 1,28 hectare, est classé en tant que continuités écologiques au SAR.

La ZAE Bel Air est incluse dans la Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU) définie par le SAR, qui se rattache au Pôle Secondaire de la commune de Saint-Louis.

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



Cahier économique ZAE Bel Air
SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT RÉGIONAL
 Approuvé le 22 novembre 2011



PLAN LOCAL D'URBANISME

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) actuellement en vigueur sur la commune de Saint-Louis s'applique sur le périmètre de la ZAE de Bel Air. Il a été approuvé le 11 mars 2014.

La zone d'étude se situe ainsi sur le secteur de Bel Air. Ce secteur est marqué par une dominante économique importante et accueille aujourd'hui la grande majorité des zones d'activités de la commune et forme ainsi un véritable quartier économique.

La totalité de la zone d'activités est classée en zone urbanisée au sein du document d'urbanisme de la commune de Saint-Louis. En effet, il s'agit du zonage US.

- « La zone US couvre l'ensemble des espaces destinés à accueillir des activités économiques et commerciales. »

9 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). Aujourd'hui, sur la ZAE de Bel Air, les activités commerciales occupent 17% de la surface parcellaire.

Le règlement applicable à la zone d'activités correspond donc au zonage US du Plan Local d'Urbanisme. On y retrouve des prescriptions relativement générales impactant notamment la qualité architecturale et paysagère de la zone.



Extrait du règlement du PLU approuvé en 2014

Art US-3 – Accès et voirie	<p>Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile.</p> <p>Les dimensions, formes et caractéristiques techniques 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 emprise minimale de 3,5 mètres.</p>
Art US-6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	<p>Les constructions doivent être implantées en retrait de la voie, avec distance (D) comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade au point le plus proche de la voie, au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de la façade concernée, avec un minimum de 5 mètres. La hauteur (H) est mesurée du sol existant avant travaux jusqu'à l'égout du toit.</p> <p>Le long de la Route Nationale 1, le recul des constructions est de 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie et de ses bretelles d'accès.</p>
Art US-7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	<p>Les constructions peuvent être implantées sur une seule limite latérale. En cas de retrait de la construction, la distance (D) comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite latérale, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de la façade concernée, avec un minimum de 4 mètres. La hauteur (H) est mesurée du sol existant après travaux jusqu'à l'égout du toit.</p>
Art US-9 - Emprise au sol des constructions	<p>L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 70% de la superficie de l'unité foncière.</p>
Art US-10 - Hauteur maximale des constructions	<p>La hauteur maximale des constructions est fixée à :</p> <ul style="list-style-type: none">- 12 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère,- 15 mètres au faîtage,- 15 mètres (hauteur absolue) pour les toits terrasses végétalisés.

Art US-11 – Aspect extérieur

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s'intégrer dans le paysage urbain environnant.

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 est autorisée en façade sous réserve d'être dissimulés par des éléments décoratifs.

L'aspect et les matériaux des clôtures sur voie doivent être choisis en fonction de la construction principale.

Les couvertures et bardages en tôle non peinte sont interdits. La couleur blanche est proscrite en toiture. Les couleurs vives ainsi que le blanc sur les parois extérieures sont prohibées sauf détails ponctuels d'architecture ou intégration paysagère dans un cadre planté et végétalisé du bâtiment, le blanc constituant alors une couleur complémentaire.

À l'exception de l'indication de la raison sociale des entreprises implantées, toute publicité ou affichage est interdit. L'indication de la raison sociale ne doit pas dépasser les limites des bâtiments.

Art US-12 - Aires de stationnement

Lors de toute opération de construction, il doit être réalisé des places de stationnement selon les dispositions suivantes :

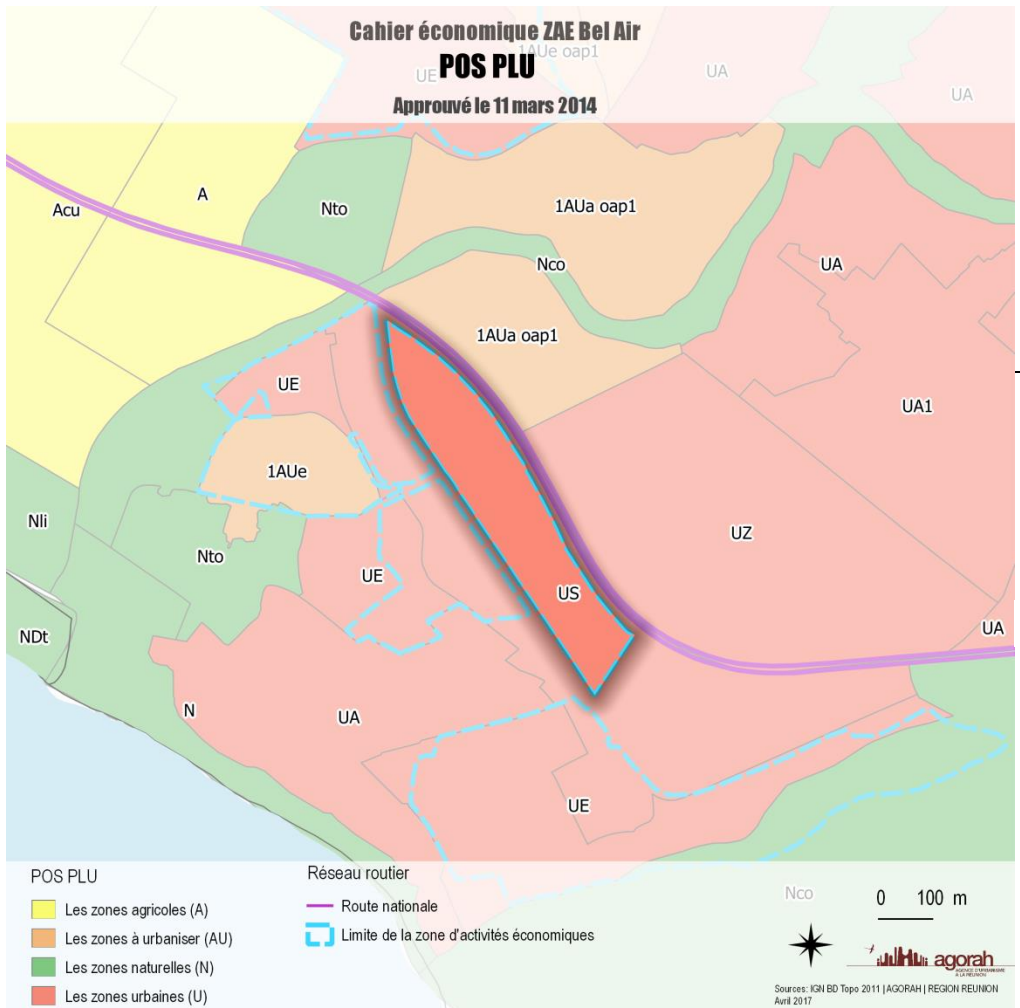
1. Pour les constructions à destination de commerces, services et bureaux : une surface affectée au stationnement au moins égale à 50% de la surface de plancher de l'établissement non compris l'espace de stockage.
2. Pour les constructions à destination d'activités artisanales ou industrielles : une surface affectée au stationnement au moins égale à 30% de la surface de plancher de l'établissement non compris l'espace de stockage.
3. Pour les constructions à usage d'entrepôt sans activité commerciale : 1 place de stationnement pour 2 emplois.
4. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif destinés à accueillir



du public : 2 places de stationnement pour une capacité d'accueil de 10 personnes.

Art US-13 - espaces libres et plantations

Au minimum 15% de la superficie totale de l'unité foncière doit être traité en espace vert et perméable comprenant des plantations, afin d'améliorer le cadre de vie et d'optimiser la gestion des eaux pluviales.



CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES

Le Plan de Prévention des Risques Inondations et Mouvements de terrain (PPRIMT) de la commune de Saint-Louis a été approuvé le 22 décembre 2016.

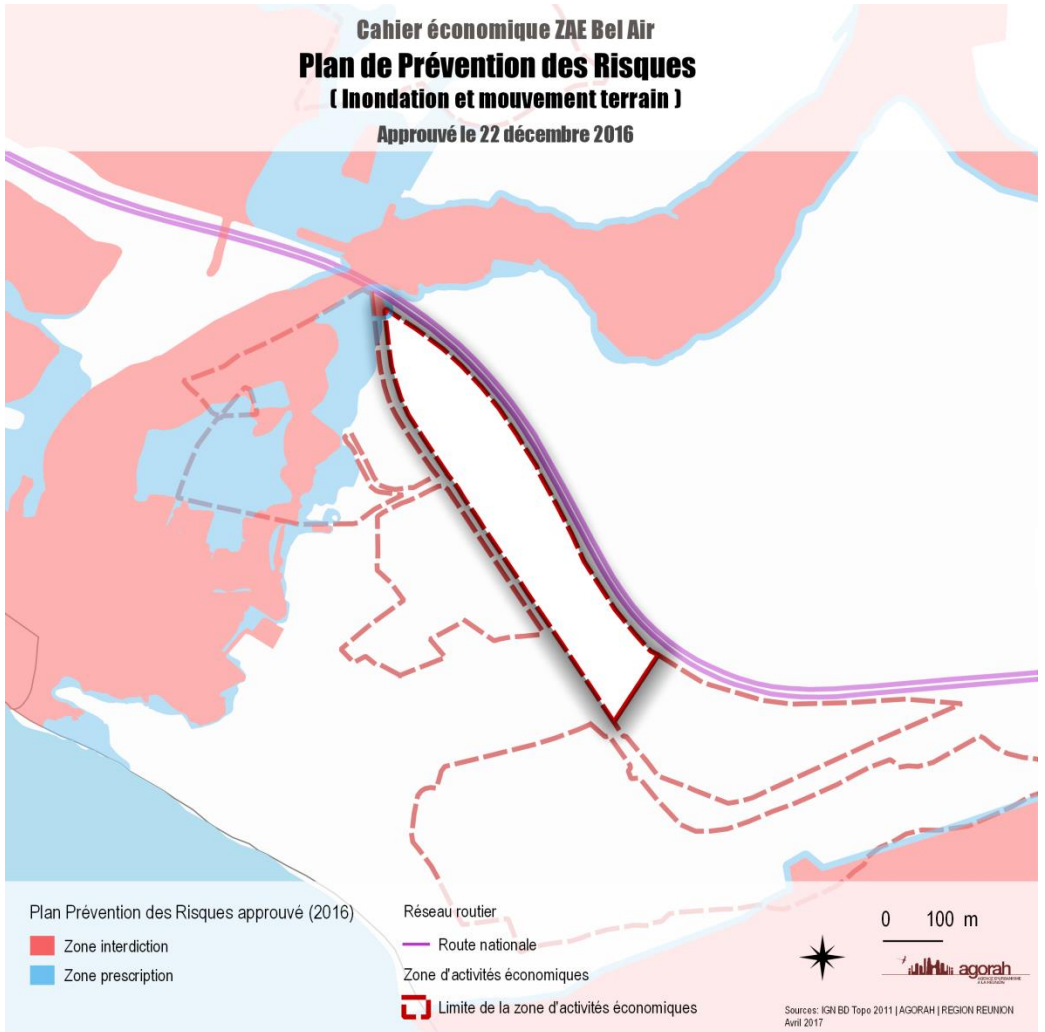
Le PPR distingue les surfaces soumises à un risque faible à modéré, qui font alors l'objet de prescriptions particulières pour leur aménagement, des surfaces à risque élevé, sur lesquelles aucune construction n'est permise.

Ainsi, la ZAE de Bel-Air n'est impactée par aucun des zonages du PPR.



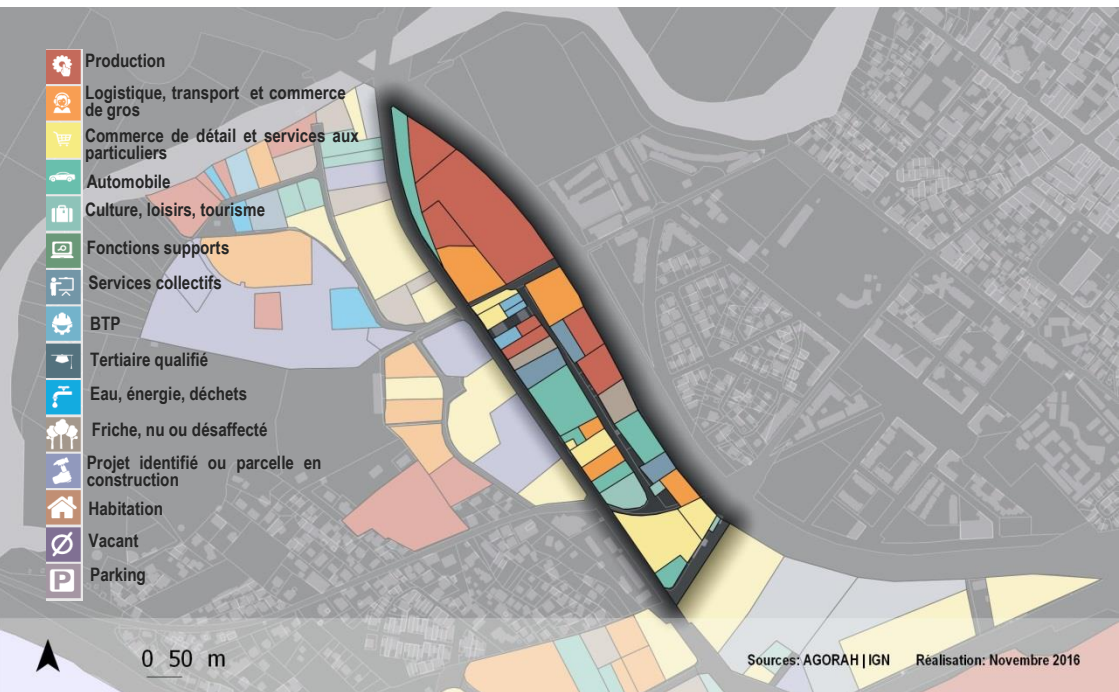
Cahier économique ZAE Bel Air
Plan de Prévention des Risques
(Inondation et mouvement terrain)

Approuvé le 22 décembre 2016

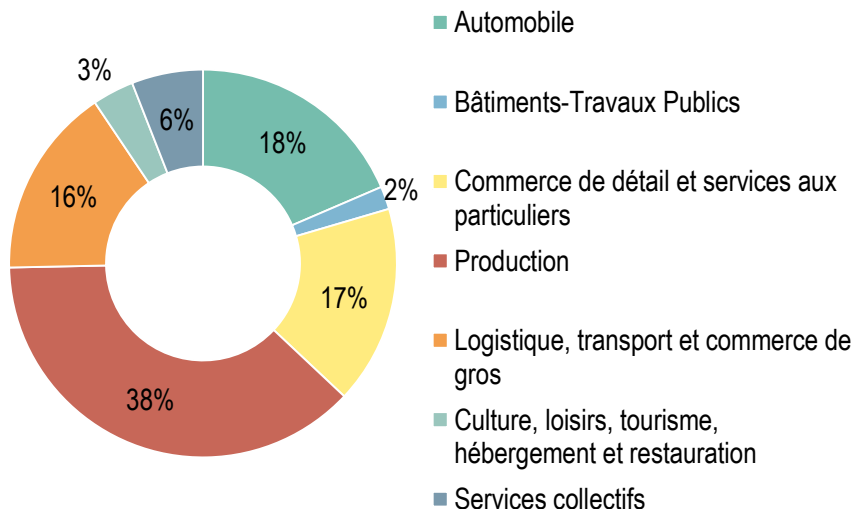


FONCIER ET DYNAMIQUE ECONOMIQUE

ZAE BEL AIR

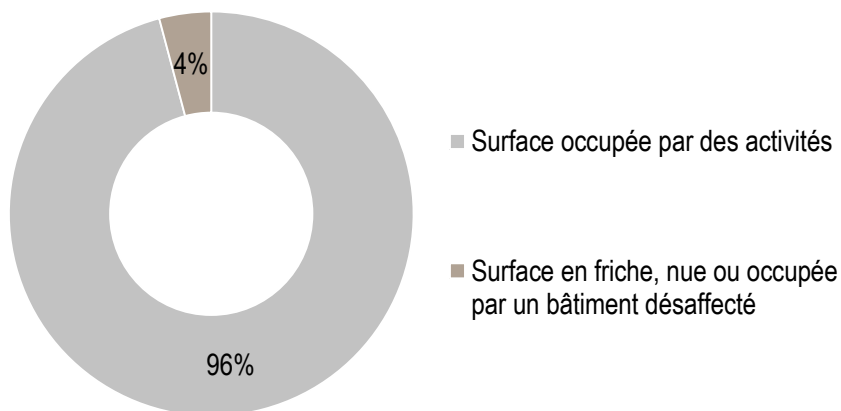


Graphique 1 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans la zone d'activités en 2016



La zone d'activités économiques de Bel-Air présente plusieurs secteurs d'activités occupant des surfaces relativement importantes. Ainsi, on distingue plus particulièrement 4 filières dont la surface dédiée peut être soulignée : la «Production» se présente comme la filière dominante sur la ZAE de Bel-Air avec 38% de la surface occupée par ce secteur d'activités. Le secteur «Automobile» apparaît comme la seconde filière dominante puisque celui-ci occupe 18% de la ZAE. Viennent ensuite les filières «Logistique, transport et commerce de gros» et «Commerce de détail et services aux particuliers» occupant respectivement 16% et 17% des parcelles.

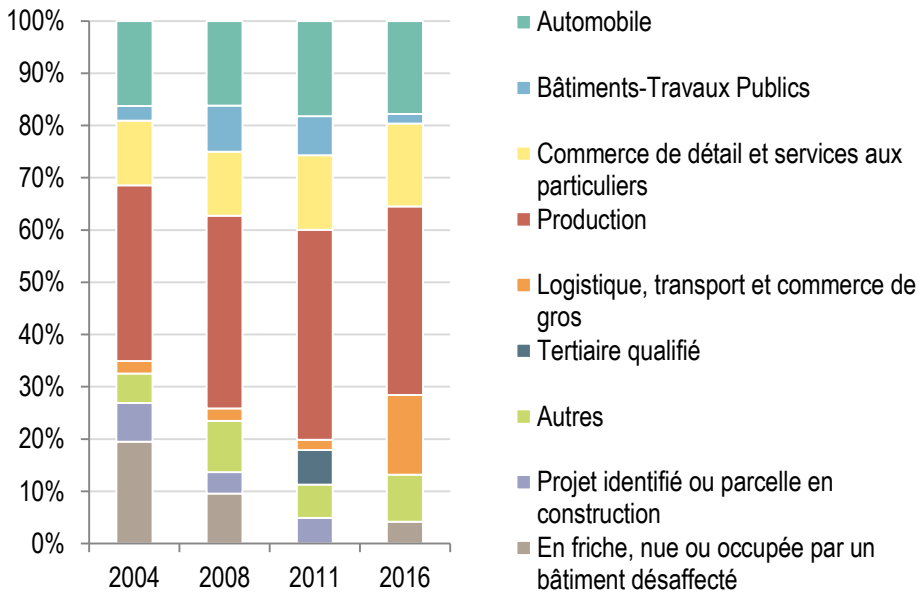
Graphique 2 : Répartition du foncier dédié aux activités dans la zone d'activités en 2016



Si on s'intéresse uniquement à la surface dédiée aux activités (hors espaces publics), on observe une forte proportion de celle-ci réellement occupée par des activités économiques, s'élevant ainsi à 96%. On note toutefois que 4% de cette même surface correspond à des parcelles actuellement 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



Sur la période 2004-2016, on note une certaine stabilité du poids de chaque filière d'activités économiques présente au sein de la ZAE de Bel-Air, à l'instar des filières dominantes qui sont restées stables sur l'ensemble de la période : «Production», «Commerce de détail et services aux particuliers» et «Automobile». Toutefois on peut noter la progression de la filière «Logistique, transport et commerce de gros» sur la période 2004-2016 et particulièrement entre 2011 et 2016. De même, la filière «Autres» a un poids important sur la zone d'activités cette dernière année. À contrario le secteur du «BTP» a vu son poids diminuer pour atteindre son niveau le plus bas en 2016.

Au niveau des parcelles faisant l'objet de projets, on note une diminution au fil des années. Certains ont toutefois été abandonnés et sont venus alimenter le poids des parcelles en friche, nues ou occupées par un bâtiment désaffecté en 2016, alors qu'aucune n'était identifiée dans cette catégorie en 2011.

LES ENTREPRISES PRESENTES DANS LA ZAE BEL AIR

Nom des entreprises	Filière d'activités	Surface dédiée (en hectares)
H2O PISCINES	Fabrication d'autres produits industriels	1,84
RIB / C'MADECO / S'CENTER	Commerce de détail en magasins spécialisés	0,71
MAZDA - ISUZU	Commerce de véhicules et pièces détachées	0,59
P.T.B DIFFUSION / B.T.P SERVICES	Commerce de gros	0,52
INTERNEGOCE / QTECH	Commerce de gros	0,44
CASSE AUTOMOBILE HANE	Garages	0,39
FCI AQUA TECHNOLOGY	Fabrication d'autres produits industriels	0,29
VULCO	Garages	0,29
AVI POLE	Fabrication de denrées alimentaires, de boissons et de produits à base de tabac	0,29
RESTAURANT ELEPHANT GOURMET	Hébergement et restauration	0,25
MOBIRUN / BMC Bourbon Mobilier Collectivités	Commerce de détail en magasins spécialisés	0,23
ARAR	Santé	0,23
TROPIC LAVAGE	Services personnels	0,19
ADAM'S	Commerce de détail en magasins spécialisés	0,19
SUD TRANSIT INTERNATIONAL STI	Affrètement et organisation des transports	0,17
ADAMELEC	Commerce de gros	0,16
CAF	Administration publique	0,14



Nom des entreprises	Filière d'activités	Surface dédiée (en hectares)
MENUISERIE REYNAERS	Fabrication d'autres produits industriels	0,14
ECOLE COIFFURE ET ESTHETIQUE	Enseignement	0,14
SECURY CARS	Commerce de véhicules et pièces détachées	0,13
POINT S	Garages	0,13
COMMERCE	Commerce de détail en magasins spécialisés	0,11
CASH CONVERTERS	Commerce de détail en magasins spécialisés	0,10
REUNION FROID SERVICE	Travaux de construction spécialisés	0,08
SOUD SERVICES	Commerce de gros	0,07
STMC / E.T.A.P.E	Fabrication d'autres produits industriels	0,06
FEU ROUGE CENTRE PNEUMATIQUE	Commerce de véhicules et pièces détachées	0,06
SODARE	Bâtiments et travaux de construction de bâtiments	0,05
PARBAT	Bâtiments et travaux de construction de bâtiments	0,04
LA FEE MIAM MIAM	Hébergement et restauration	0,03
L'AMBASSADEUR	Commerce de détail en magasins spécialisés	0,02
SNACK BAR RESTAURANT	Hébergement et restauration	0,02

PRINCIPAUX RESULTATS DE L'ANALYSE DE LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE

Créée en 1997, la ZAE de Bel-Air affiche une bonne attractivité. En effet, on note un taux d'occupation particulièrement élevé avec 96% de sa surface parcellaire aujourd'hui réellement occupée par des entreprises.

Sa localisation, au sein du quartier économique de Bel-Air et à proximité directe de la Route Nationale 1, constitue un atout important de la zone d'activités.

De par sa composition, des parcelles de taille diversifiée, la ZAE de Bel-Air accueille des entreprises de secteurs d'activités différents. On notera toutefois la prédominance de la filière production. Malgré sa vocation première, on observe une forte présence des activités commerciales qui occupent ainsi une part non négligeable (17%) de la zone d'activités.

Enfin, on notera que 4% de la surface parcellaire de la ZAE de Bel-Air est aujourd'hui occupée par des parcelles en friche, nues ou occupées par des bâtiments désaffectés.





ANALYSE QUALITATIVE

LES EQUIPEMENTS

Située à proximité immédiate et en contrebas du centre urbain de la commune de Saint-Louis, la zone industrielle profite d'un nombre relativement important d'équipements proches de son périmètre.

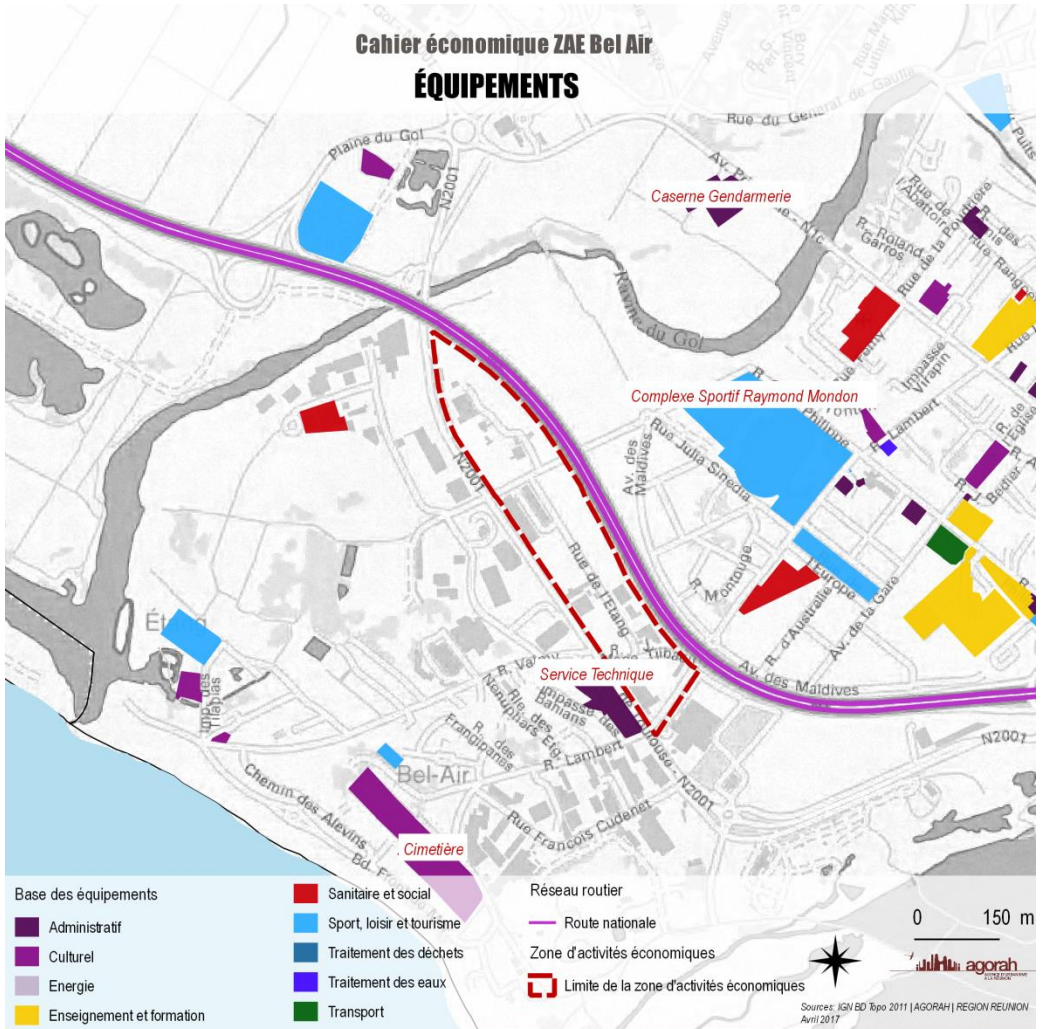
Ainsi, on distingue plusieurs équipements sportifs et de loisirs, avec la présence notamment d'un complexe sportif. On recense également des équipements administratifs, tels que les services techniques de la commune.

De même plusieurs équipements scolaires peuvent être recensés. On observe ainsi la présence d'un lycée professionnel, d'une école primaire et une école maternelle.



Cahier économique ZAE Bel Air

ÉQUIPEMENTS



LES ESPACES PUBLICS

La voirie

Située sur le secteur de Bel-Air de la commune de Saint-Louis, la ZAE Bel-Air est accessible depuis la Route Nationale 1, par le biais de l'échangeur de Bel Air ou du Gol et en empruntant l'Avenue de la Résistance. Cette dernière longe la zone d'activités sur sa frontière Sud et on dénombre aujourd'hui 3 entrées raccordées à cette voie.

Ces entrées permettent d'emprunter la voie interne de la ZAE Bel-Air, à savoir la Rue de l'Étang, et ainsi d'accéder à l'ensemble des parcelles qui la constituent.

La voie interne de la ZAE Bel-Air se configure sous la forme d'une voie pour chaque sens de circulation. La largeur de la voirie est toutefois relativement étroite et permet difficilement le croisement des poids lourds. Ces derniers restent toutefois peu fréquents au sein de la zone.

La chaussée de la voie interne est d'une manière générale en bon état et bien entretenue, bien qu'étroite. La différenciation entre la chaussée et l'entrée des différentes parcelles n'est pas visible et accentue le manque de lisibilité de la zone d'activités.

L'offre de stationnement est insuffisante sur la zone d'activités, bien qu'on observe tout le long de la Rue de l'Étang des places de stationnement longitudinales. On recense ainsi un nombre important de stationnements sauvages sur la zone d'activités.

Les déplacements doux sont relativement peu nombreux sur la zone. Ces derniers sont toutefois sécurisés, grâce à la présence de trottoirs sur une majeure partie de la zone d'activités.



La signalétique

Au sein de la ZAE Bel-Air, on observe un manque de cohérence au niveau de la signalétique avec une multitude d'enseignes affichées de formats hétérogènes.

On notera toutefois que la zone bénéficie d'une signalétique de localisation depuis l'Avenue de la Résistance mais également depuis la Route Nationale 1 ce qui permet une accessibilité facilitée à la zone d'activités. De même, un plan d'ensemble est visible aux entrées principales de la zone d'activités. Le même plan d'ensemble est d'ailleurs utilisé pour indiquer l'ensemble des zones d'activités présentes sur le secteur de Bel Air. Toutefois, les noms des entreprises implantées n'ont pas été mis à jour.

L'affichage publicitaire au sein de la zone se localise au sein des parcelles privées mais également sur l'espace public, notamment aux entrées de la zone d'activités. On recense un nombre important de publicités indiquant les entreprises présentes au sein de la zone. Ces dernières sont issues de l'initiative des entreprises elles-mêmes et ne respectent aucune cohérence entre elles. La pollution visuelle créée est alors importante et impacte de prime abord la lisibilité de la zone d'activités de laquelle il en ressort un sentiment de désorganisation.

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 d'activités, 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 d'activités. 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 n'assurant plus l'éclairage de plusieurs parties de la zone d'activités.

OFFRE DE STATIONNEMENT

L'offre de stationnement est relativement restreinte. On ne distingue pas d'aires de stationnement public. Toutefois, un nombre important de places de stationnement longitudinales peuvent être observées. Malgré cela, le stationnement sauvage reste omniprésent sur la zone d'activités.



GESTION DES DECHETS

Le service de collectes

La ZAE de Bel Air 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 notera toutefois l'absence de bornes à verre sur le périmètre de la ZAE de Bel Air. Toutefois, plusieurs bornes sont recensées à proximité directe de la zone.

Enfin, 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, on recense également les déchetteries à proximité de la zone d'activités, la plus proche étant la déchetterie de la Rivière Saint-Etienne, permettant le dépôt des déchets inertes et non dangereux.

À travers la cartographie suivante, on note ainsi que la zone d'activités se situe à une distance relativement élevée de la déchetterie la plus proche (entre 5 et 10 minutes en voiture).

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 ZAE de Bel Air.

Cahier économique ZAE Bel Air

TEMPS DE TRAJET VERS LA DECHETTERIE LA PLUS PROCHE



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

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

0 100 m

agorah

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




Cahier économique ZAE Bel Air

BORNE A VERRE

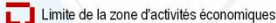


 Borne à verre

 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

ANIMATION ET SERVICES

La ZAE de Bel Air 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 d'activités 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 et du centre commercial permet à la zone industrielle de bénéficier d'un nombre important de services et de commerces.





MOBILITE ET ACCESSIBILITE

Desserte

La ZAE de Bel Air se situe sur le quartier du même nom, en contrebas du centre urbain de la commune de Saint-Louis. Cette localisation lui permet ainsi de profiter d'une bonne accessibilité.

En effet, la zone d'activités bénéficie d'un accès aisé depuis un axe routier majeur de La Réunion, à savoir la Route Nationale 1, permettant de relier l'Ouest au Sud du territoire. Cette dernière prend ainsi la forme d'une voie rapide offrant deux voies pour chaque sens de circulation.

La ZAE de Bel Air est reliée à la Route Nationale 1 par la voie principale du quartier de Bel Air, à savoir l'Avenue de la Résistance qui traverse ce dernier dans toute sa longueur. L'avenue permet également de desservir la zone d'activités à partir de laquelle on distingue les trois entrées principales de la ZAE.

À l'intérieur de son périmètre, on dénombre une voie interne principale, à savoir la Rue de l'Étang. Cette dernière permet ainsi de desservir l'ensemble des parcelles de la zone d'activités.



Cahier économique ZAE Bel Air

TYPE DE DESSERTES



Transports en commun & modes doux

Située le long de l'Avenue de la Résistance, voie principale du quartier de Bel Air, et en contrebas du centre urbain, la ZAE de Bel Air bénéficie d'une bonne desserte par transport en commun.

En effet, on note la présence de deux lignes de bus à proximité de la ZAE, à savoir la ligne de bus Karlavil de Saint-Louis, qui prend la forme d'une boucle permettant de relier la gare de Saint-Louis, le centre-ville et le quartier de Bel-Air. La zone d'activités profite du passage de cette ligne de bus sur une partie de la frontière Sud et Ouest de son périmètre, le long de l'Avenue de la Résistance et de la Rue de l'Embarcadère.

Une seconde ligne de bus passe également à proximité directe de la zone d'activités, la ligne 23, permettant de relier le quartier du Gol à la gare routière de Saint-Louis, en passant par le quartier de Bel Air.

35 Un nombre important d'arrêts de bus peut être observé à proximité de la ZAE de Bel Air, notamment le long de sa frontière Sud, sur l'Avenue de la Résistance.

On notera que le tracé en projet du TCSP ne passera pas par le quartier de Bel Air ne permettant pas aux différentes zones d'activités présentes, dont la ZAE du même nom, de profiter de cette accessibilité facilitée par transport en commun. Toutefois, ce tracé devrait passer par la gare routière de Saint-Louis à laquelle la zone d'activités est reliée par le biais des lignes Karlavil et 23.

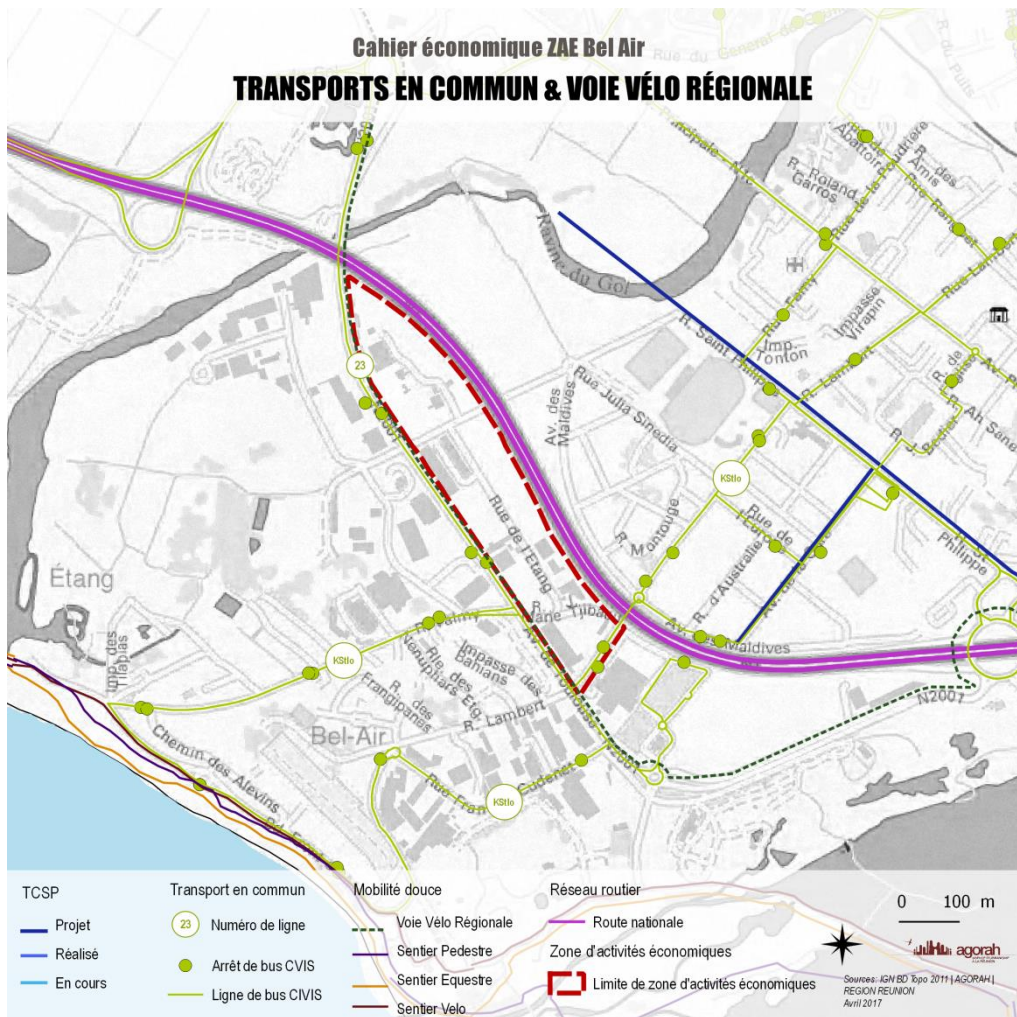
Concernant les déplacements doux, on notera que le projet de Voie Vélo Régionale (VVR) devrait traverser le quartier de Bel-Air en empruntant l'Avenue de la Résistance. Cela permettrait ainsi à la zone d'activités de profiter d'un accès facilité à vélo. On notera toutefois l'absence de voie réservée à l'intérieur de la zone et une chaussée des voies internes relativement étroites, non adaptée à la pratique du vélo.



En plus du projet de VVR, on notera la présence d'un sentier vélo au Sud de la zone industrielle. De même, on peut observer le projet d'un sentier pédestre au Sud de la zone d'activités qui devrait constituer à terme le sentier littoral de la CIVIS.

Cahier économique ZAE Bel Air

TRANSPORTS EN COMMUN & VOIE VÉLO RÉGIONALE



BILAN

Le tableau ci-contre permet de faire un rapide bilan de la ZAE Bel-Air de la commune de Saint-Louis.

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 zone d'activités affiche une faiblesse importante en termes d'aménagements et/ou d'attractivité.

37

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



TABEAU DE SYNTHESE

ZAE BEL-AIR	
Surface	10,09 hectares
Date de création	1997 (20 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 20 ans, la ZAE Bel-Air a été analysée sous des angles différents tout au long du document, ce qui permet de dresser un état des lieux de cette dernière.

Implantée sur la commune de Saint-Louis, la ZAE Bel-Air se situe aujourd'hui au cœur du quartier économique qui s'est développé sur le secteur de Bel-Air. Sa proximité avec la Route Nationale et l'échangeur de Bel-Air permet à la zone d'activités de bénéficier d'un accès direct par cet axe routier majeur, ce qui représente un facteur d'attractivité important.

D'une superficie de plus de 10 hectares, la ZAE Bel-Air est composée de parcelles de tailles diverses, dont une majorité de petites parcelles. Cette configuration a alors profité à l'implantation d'entreprises de différents secteurs d'activités, bien qu'aujourd'hui se soient les entreprises exerçant une activité de production artisanales qui occupent la plus grande part de la zone d'activités (38%).

39

La localisation de la ZAE Bel-Air, en aval du centre urbain de la commune de Saint-Louis, lui permet de bénéficier de quelques équipements situés à proximité.

D'une manière générale, la zone d'activités mériterait une modernisation de son aménagement. On retiendra néanmoins une voirie de bonne qualité du moins sur une majeure partie de la zone. Toutefois cette dernière bénéficie d'une largeur de chaussée relativement restreinte.

Les aires de stationnement sont en nombre insuffisants sur l'ensemble de la zone d'activités et les stationnements sauvages restent importants.

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



On ne recense que peu de plantation sur la zone d'activités. Cela impacte directement l'image de la zone, qui semble alors particulièrement minérale.

La qualité architecturale des bâtiments de la zone d'activités est relative 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 d'activités. On remarquera également la présence de bornes à verre à proximité de son périmètre.

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

L'accessibilité de la zone d'activités par transport en commun est relativement bonne grâce à la présence de lignes de bus et des arrêts à proximité de son périmètre. Les déplacements piétons sont sécurisés afin de rejoindre ces arrêts.

PLAN D'ACTIONS

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

Thématiques	Actions
Signalétique	<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.+ Actualiser le plan d'ensemble à l'entrée de la zone d'activités 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">+ 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.
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"> + Prévenir les stationnements sauvages par le déploiement de poteaux à la limite de l'espace dédié à la circulation piétonne et la voie vélo
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. + Rénover/remplacer les candélabres défectueux afin d'assurer le bon éclairage de la zone. + Rechercher une cohérence au niveau du mobilier urbain avec la ZI n°4 et son extension.
Animation de la zone et services	<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.
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'arbre à tige haute le long des voiries de façon à créer des parties ombragées rendant les déplacements doux plus agréables.
Qualité architecturale	<ul style="list-style-type: none"> + Encourager la modernisation et la rénovation des façades vieillissantes des bâtiments. + Rechercher une harmonie entre les bâtiments en limitant les couleurs, les formes et les matériaux utilisés pour le traitement des façades.



agorah
agence d'urbanisme à La Réunion

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

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

© 2017 / agorah

www.agorah.com

