

# CAHIERS ÉCONOMIQUES 2017

Aire d'étude  
ZAE DU GOL  
SAINT-LOUIS



# SOMMAIRE

<b>ZAE DU GOL – SAINT-LOUIS</b> .....	<b>1</b>
CONTEXTE DU TERRITOIRE .....	1
CONTEXTE DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES.....	2
PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DE LA ZAE DU GOL .....	3
CONTEXTE HISTORIQUE .....	5
<b>DIAGNOSTIC REGLEMENTAIRE</b> .....	<b>7</b>
SCHEMA D'AMENAGEMENT REGIONAL .....	7
PLAN LOCAL D'URBANISME .....	9
CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES .....	13
<b>FONCIER ET DYNAMIQUE ECONOMIQUE</b> .....	<b>15</b>
LES ENTREPRISES PRESENTES DANS LA ZAE DU GOL .....	19
PRINCIPAUX RESULTATS DE L'ANALYSE DE LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE .....	20
<b>ANALYSE QUALITATIVE</b> .....	<b>22</b>
LES EQUIPEMENTS .....	22
LES ESPACES PUBLICS.....	24
L'OFFRE DE STATIONNEMENT .....	27
GESTION DES DECHETS .....	28
NUISANCES ET POLLUTION .....	28
ANIMATION ET SERVICES .....	31
MOBILITE ET ACCESSIBILITE.....	33
<b>BILAN</b> .....	<b>37</b>
TABLEAU DE SYNTHESE .....	38
CONCLUSION.....	41
PLAN D'ACTIONS .....	43

# ZAE DU GOL – 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**

Localisée en entrée de ville de la commune de Saint-Louis et à proximité directe de la RN 1 (2x2 voies), la zone d'activités économiques du Gol bénéficie d'une surface relativement importante et s'est développée en périphérie de l'usine sucrière.

Sa localisation stratégique lui permet aujourd'hui d'être particulièrement attractive, en atteste son taux d'occupation important.

De nouvelles parcelles sont aujourd'hui en cours de construction au sein de la zone d'activités et permettront ainsi d'augmenter la capacité d'accueil des entreprises.

## PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DE LA ZAE DU GOL

**Gestionnaire :** Ville de Saint-Louis

**Aménageur :** Société Foncière de la Plaine

**Date de création :** 2003

**Surface globale de la zone d'activités :** 33,73 ha

**Surface dédiée aux activités (hors espaces publics) :** 31,02 ha

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

**Vocation au PLU :** Activités économiques

**Activités dominantes :** Production

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

Présence d'un service de collecte sur le site et d'une déchetterie à proximité (Pierrefonds)

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

**Taux d'occupation :** 100%

**Statut d'occupation :** Propriétaire

**Nombre d'entreprises :** 18

**Densité d'entreprises :** 0,53 entreprise/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 :** Projet d'extension à l'étude

**Accessibilité :** À proximité de la 2x2 voies (RN1)

Accessible par transport en commun



Cahier économique ZAE du Gol  
**LOCALISATION**



0 250 m

SOURCES: IGN BD TOPO 2011 | AGORAH | REGION REUNION  
Avril 2017



## CONTEXTE HISTORIQUE

Afin de suivre l'évolution de la ZAE du Gol 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 observe qu'une grande partie des espaces sont occupées par la culture de la canne à sucre. En amont du périmètre de la future zone d'activités, on dénombre des constructions relativement nombreuses, avec notamment l'implantation d'un lotissement. À l'Ouest, on observe également plusieurs constructions constituant le centre urbain de la commune de Saint-Louis. Au sein du périmètre de la zone d'activités, on observe d'ores et déjà des bâtiments. En effet, l'usine sucrière du Gol est implantée depuis 1817 sur le quartier.

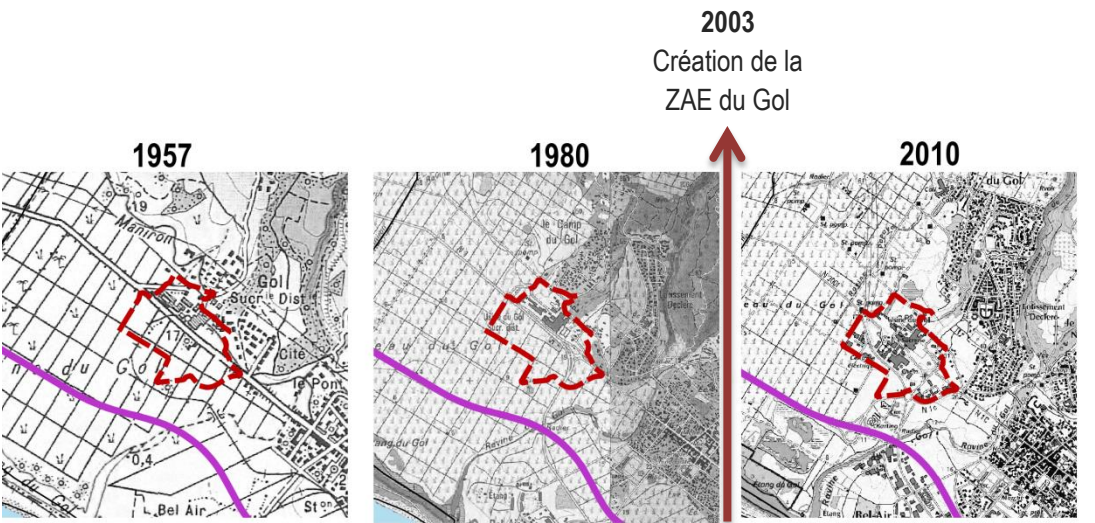
5

Sur la cartographie de 1980, on ne note pas de réels changements par rapport à la précédente. L'urbanisation en amont et à l'Ouest s'est intensifiée. De même, on observe un début d'urbanisation sur le quartier de Bel-Air, au Sud de la future de la zone d'activités.

En 2010, soit 7 ans après la création de la zone d'activités économiques, on observe une densification du quartier du Gol et du centre urbain. Les deux secteurs tendent d'ailleurs à se rejoindre. Au Sud de la zone d'activités économiques on remarque que le quartier de Bel Air s'est fortement urbanisé par l'implantation des différentes zones d'activités économiques qui composent ce dernier.

Sur le périmètre de la zone d'activités, on observe que la majorité des parcelles sont construites.





*Zone d'activités économiques ZAE du Gol*

# 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-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 ZAE du Gol de Saint-Louis est majoritairement urbain. En effet, la zone d'activités est en majeure partie (26,12 hectares) classée en tant qu'espace urbain à densifier et 5,35 hectares en tant qu'espace d'urbanisation prioritaire. On notera toutefois qu'une part significative de son périmètre est classée pour 1,35 hectare en tant que continuités écologiques et pour 0,91 hectare en tant qu'espace naturel agricole.

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

---

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



Cahier économique ZAE du Gol  
**SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT RÉGIONAL**  
Approuvé le 22 novembre 2011

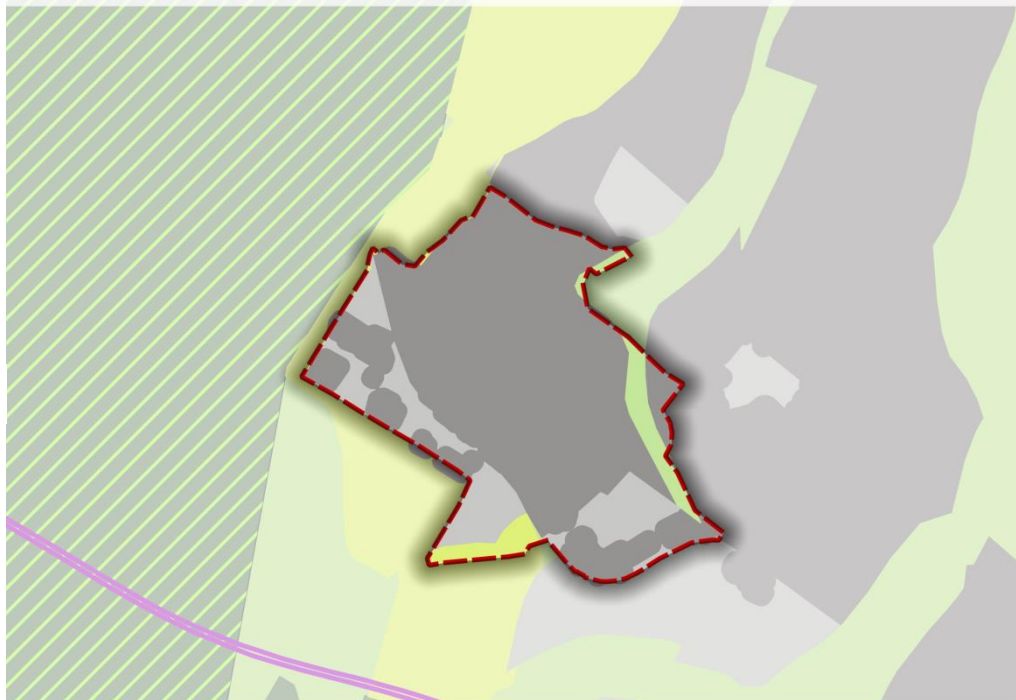


Schéma d'Aménagement Régional

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

La zone d'étude se situe ainsi sur le secteur du Gol. Selon le PLU, ce secteur est marqué par une dominante économique importante et accueille l'usine sucrière qui représente un poumon économique important sur le territoire de la commune.

En cohérence avec la classification du SAR, la totalité de la zone d'activités est classée en zone urbanisée et à urbaniser au sein du document d'urbanisme de la commune de Saint-Louis. En effet, il s'agit des zonages UE et 1AUe oap1.

- La zone UE couvre l'ensemble des espaces destinés à accueillir des activités économiques à vocation de production, de transformation et de conditionnement, ainsi que les activités de recherche, de formation et d'enseignement qui valorisent le pôle économique.
- La zone 1AUe oap 1, se localise en entrée de ville de Saint-Louis et devrait permettre l'implantation d'un pôle technologique, prenant la forme d'un « cluster énergie » en lien avec l'usine sucrière du Gol.

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 du Gol, les activités commerciales occupent 3% de sa surface parcellaire.

Le règlement applicable à la zone d'activités correspond donc aux zonages UE et 1AUe oap1 du PLU. 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

<b>Art Ue-3 – Accès et voirie</b>	<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>
<b>Art Ue-6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b>	<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>
<b>Art Ue-7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>	<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>
<b>Art Ue-9 - Emprise au sol des constructions</b>	<p>L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 70% de la superficie de l'unité foncière.</p>
<b>Art Ue-10 - Hauteur maximale des constructions</b>	<p>La hauteur maximale des constructions est fixée à :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- 12 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère,</li><li>- 15 mètres au faîtage,</li><li>- 15 mètres (hauteur absolue) pour les toits terrasses végétalisés.</li></ul>

**Art Ue-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 Ue-12 - Aires de stationnement**

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

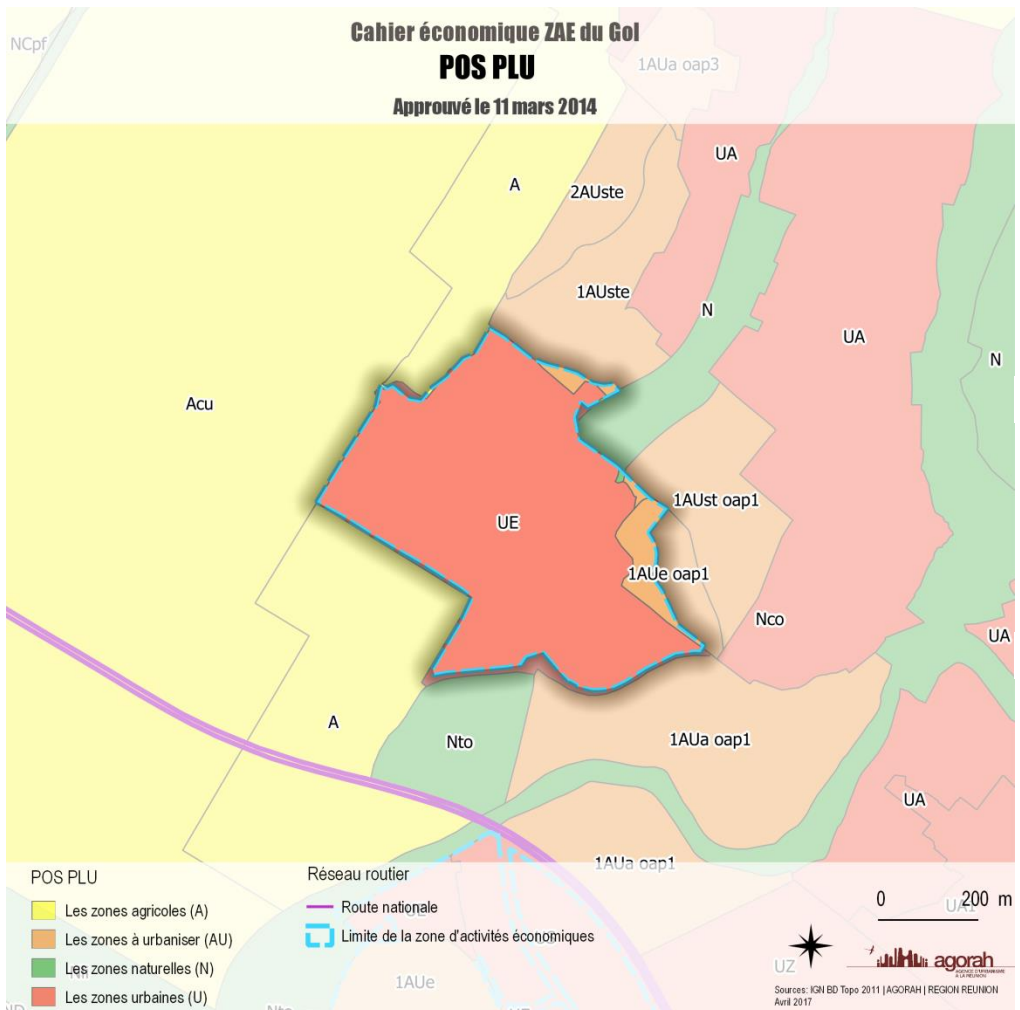
1. Pour les constructions à destination de commerces, services et bureaux : une surface affectée au stationnement au moins égale à 50% de la surface de plancher de l'établissement non compris l'espace de stockage.
2. Pour les constructions à destination d'activités artisanales ou industrielles : une 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 Ue-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.

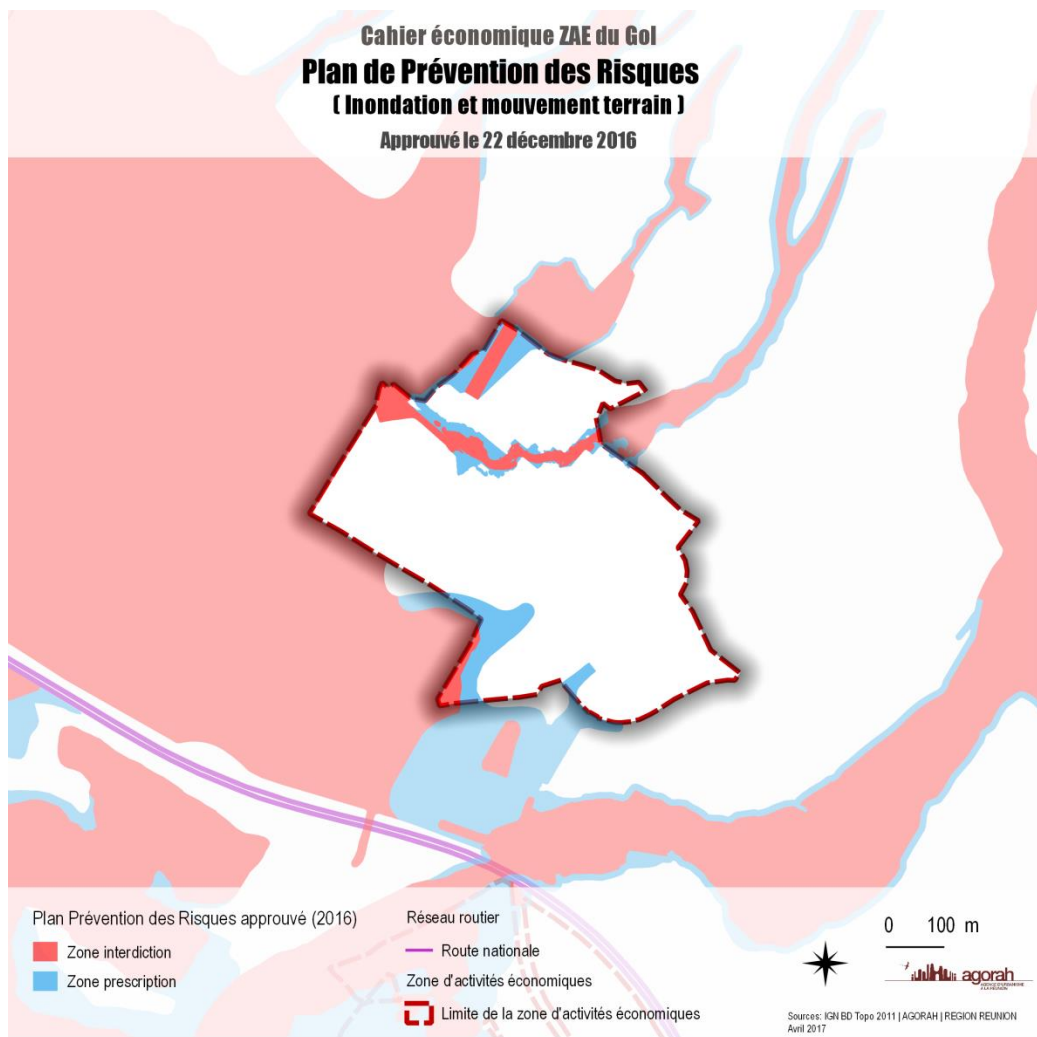
Le PPR distingue les surfaces soumises à un risque faible à modéré, qui font alors l'objet de prescriptions particulières pour leur aménagement, des surfaces à risque élevé, sur lesquelles aucune construction n'est permise.

Ainsi, la ZAE du Gol est impactée par ces deux types de zonage. En effet on retrouve 2,72 hectares en zone de prescription et une surface plus importante, de 1,96 hectare, en zone d'interdiction.

Il est à noter qu'aucune construction n'est impactée par une interdiction du PPR. Néanmoins, la surface de la ZAE du Gol concernée par une prescription du document réglementaire est occupée par quelques constructions.



**Cahier économique ZAE du Gol**  
**Plan de Prévention des Risques**  
**( Inondation et mouvement terrain )**  
Approuvé le 22 décembre 2016



# FONCIER ET DYNAMIQUE ECONOMIQUE

---

## ZAE DU GOL

-  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

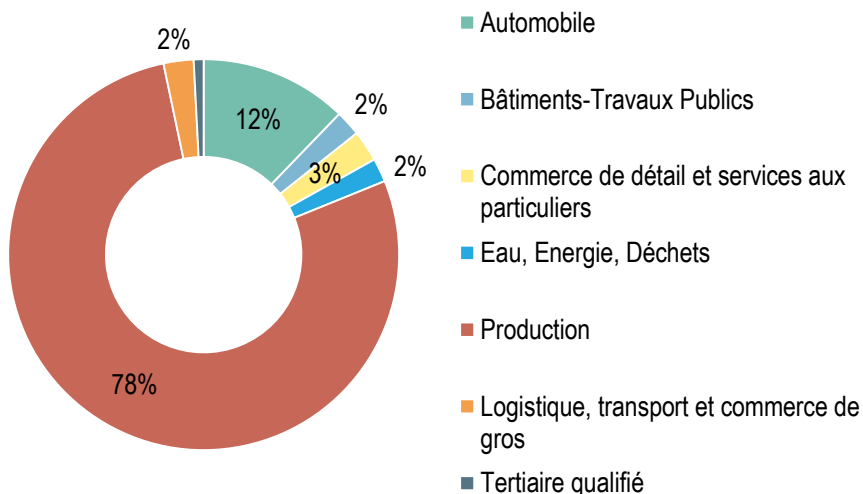


0 50 m

Sources: AGORAH | IGN Réalisation: Novembre 2016

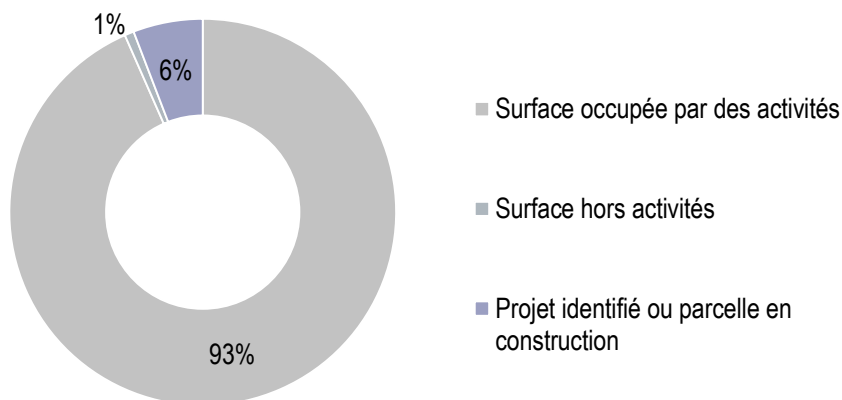


Graphique 1 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans la zone d'activités en 2016



La zone d'activités du Gol présente une forte spécialisation dans le secteur de la production, dû principalement à la présence de l'usine sucrière. Le taux d'occupation de cette filière est ainsi de 78%, loin devant la part de la surface occupée par les autres filières. De manière plus marginale, on note toutefois la présence de la filière «Automobile» qui occupe tout de même 12% de la ZAE du Gol.

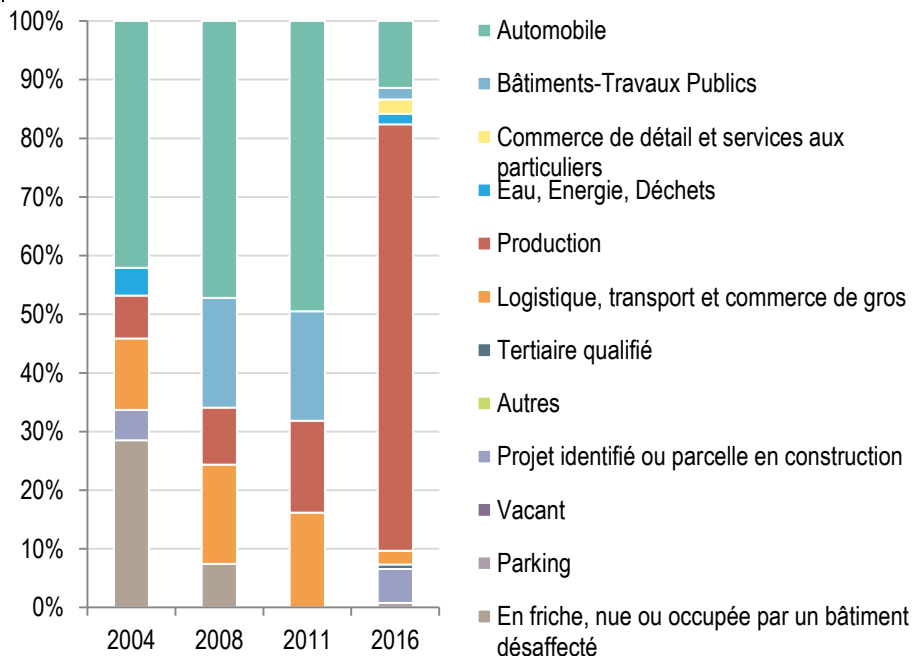
Graphique 2 : Répartition du foncier dédié aux activités dans la zone d'activités en 2016



Lorsque l'analyse se concentre sur la surface parcellaire de la zone d'activités, c'est-à-dire hors espaces publics et voiries, on observe que celle-ci est bien occupée par des activités économiques à hauteur de 93%. Ce taux élevé vient ainsi conforter la décision d'agrandissement de la zone, qui donne lieu aujourd'hui à plusieurs parcelles sur lesquelles des projets d'implantation sont d'ores et déjà identifiés. Les parcelles en projet ou en cours de construction représentent ainsi 6% de la surface parcellaire de la ZAE du Gol. Enfin, on note la présence d'un parking occupant alors 1% de la zone d'activités.



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



Si on s'intéresse à l'évolution du poids de chaque filière d'activités présente au sein de la ZAE du Gol, on remarque tout d'abord, la forte augmentation de la filière «Production» dû à la prise en compte de l'usine sucrière.

On note également la forte diminution du poids du «BTP» et de l'«Automobile» entre 2011 et 2016 après une progression forte entre 2004 et 2011. Cette observation est également valable pour la filière «Logistique, transport et commerce de gros». Au-delà de ces observations, on note également l'implantation de nouvelles filières d'activités en 2016, telle que le «Tertiaire qualifié» et le «Commerce de détail et services aux particuliers».

On observe aussi la diminution des parcelles en friche ou nues qui disparaissent en 2016 au profit de projets d'implantation et de nouvelles parcelles en construction.

## LES ENTREPRISES PRESENTES DANS LA ZAE DU GOL

Nom des entreprises	Filière d'activités	Surface dédiée (en hectares)
<b>USINE SUCRIERE DU GOL</b>	Fabrication de denrées alimentaires, de boissons et de produits à base de tabac	22,56
<b>GENERALL AUTOS</b>	Commerce de véhicules et pièces détachées	0,75
<b>FOUCQUES</b>	Garages	0,73
<b>VIDANGE SERVICES / TECHNIQUE FREIN REUNION</b>	Collecte, traitement et élimination des déchets	0,57
<b>CONTROLE TECHNIQUE VEHICULE LOURD</b>	Garages	0,52
<b>ESPACE PIECES DU GOL</b>	Commerce de véhicules et pièces détachées	0,42
<b>ENTREPOT</b>	Entreposage et stockage	0,41
<b>ENTREPOT</b>	Entreposage et stockage	0,40
<b>HYUNDAI</b>	Commerce de véhicules et pièces détachées	0,38
<b>SHELL</b>	Commerce de détail en magasins spécialisés	0,32
<b>RENAULT</b>	Commerce de véhicules et pièces détachées	0,30
<b>CENTRE DE PNEUS SAUTRON</b>	Garages	0,25
<b>PROTEM</b>	Activités d'ingénierie, de contrôle et d'analyses techniques	0,24
<b>TECHNIFACADE</b>	Travaux de construction spécialisés	0,21
<b>GARAGE AH LING PEUGEOT</b>	Garages	0,19
<b>ARMEMENT DES MASCAREIGNES</b>	Commerce de détail en magasins spécialisés	0,18
<b>BTP SERVICES</b>	Commerce de gros	0,17
<b>ENTREPOT</b>	Entreposage et stockage	0,16
<b>COMPTOIR DU SURGELE</b>	Commerce de détail en magasins spécialisés	0,14
<b>ID PRO</b>	Commerce de détail en magasins spécialisés	0,10



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

Créée en 2003, la zone d'activités économiques du Gol s'est constituée autour de l'usine sucrière, implantée au sein même de son périmètre. Ainsi, au vu de la surface occupée par cette dernière, les activités de production sont majoritaires au sein de la zone d'activités et représentent ainsi 78% de la surface parcellaire de la ZAE du Gol.

Grâce à sa localisation à proximité directe de la Route Nationale 1, à partir de laquelle elle bénéficie d'une excellente visibilité, la zone d'activités profite d'une bonne attractivité.

En effet, en 2016, on observe une part de sa surface parcellaire réellement occupée par des activités économiques qui s'élève à 93%. Il est à noter que 6% de la surface parcellaire font actuellement l'objet de projet d'implantation et/ou sont en cours de construction. Une fois concrétisés, ces projets viendront alimenter la surface réellement occupée par des activités économiques.



# ANALYSE QUALITATIVE

---

## LES EQUIPEMENTS

Située à proximité immédiate et à l'Est du centre urbain de la commune de Saint-Louis, la zone d'activités 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 la mairie.

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.



## LES ESPACES PUBLICS

### La voirie

Située sur le secteur du Gol de la commune de Saint-Louis, la zone d'activités est accessible depuis la Route Nationale 1, par le biais de l'échangeur du Gol et en empruntant la Route de la Plaine du Gol. Cette dernière traverse la zone d'activités sur sa partie Sud et on dénombre aujourd'hui 2 entrées raccordées à cette voie.

Ces entrées permettent donc d'emprunter les différentes voies internes de la ZAE du Gol, notamment la Route de la Plaine du Gol, le Chemin de l'Océan ainsi que d'autres voies sans dénomination à l'Est de la zone, et ainsi d'accéder à l'ensemble des parcelles qui la constituent.

Les voies internes de la zone d'activités suivent une configuration similaire en proposant une voie pour chaque sens de circulation. La largeur de la voirie est ainsi satisfaisante et permet aisément le croisement de poids lourds. Ces derniers sont fréquents au sein de la zone, avec la présence de l'usine sucrière.

La chaussée des voies internes est d'une manière générale en bon état et bien entretenue. La différenciation entre la chaussée et l'entrée des différentes parcelles est bien visible et accentue la lisibilité de la zone d'activités.

L'offre de stationnement semble suffisante et on n'observe que très peu de stationnements sauvages le long des voies internes de la zone d'activités, mis à part sur le Chemin de l'Océan.

Les déplacements doux sont relativement peu nombreux sur la zone. Ces derniers ne sont d'ailleurs pas sécurisés, dû à l'absence de trottoirs sur une majeure partie de la zone d'activités. Cette insécurité est amplifiée par les nombreux poids lourds qui sillonnent les voies internes de la zone d'activités, et notamment la Route de la Plaine du Gol.

## La signalétique

Au sein de la ZAE du Gol, on observe un manque de cohérence au niveau de la signalétique avec une multitude d'enseignes affichées en adoptant des formats hétérogènes.

On notera toutefois que la zone bénéficie d'une signalétique de localisation depuis la Route Nationale 1 ce qui permet une accessibilité facilitée à la zone d'activités.

On notera toutefois l'absence d'un plan l'ensemble de la zone d'activités à ces entrées principales.

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 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, malgré quelques parties engazonnées.

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.

## L'OFFRE DE STATIONNEMENT

On dénombre une aire de stationnement à l'intérieur de la ZAE du Gol susceptible d'accueillir les véhicules. Malgré ce nombre limité, l'offre en stationnement semble suffisante. En effet, on ne recense aucun stationnement sauvage au sein de la zone d'activités.

Les aires de stationnement au sein des parcelles privées sont nombreuses ce qui peut également expliquer ce constat.



## **GESTION DES DECHETS**

### **Le service de collectes**

La ZAE du Gol 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 la présence d'une borne à verre sur le périmètre de la zone d'activités mais également à proximité de cette dernière, au Sud-Ouest.

Enfin, il n'existe pas, sur la ZAE du Gol, un plan de mutualisation de gestion des déchets.

### **Les déchetteries**

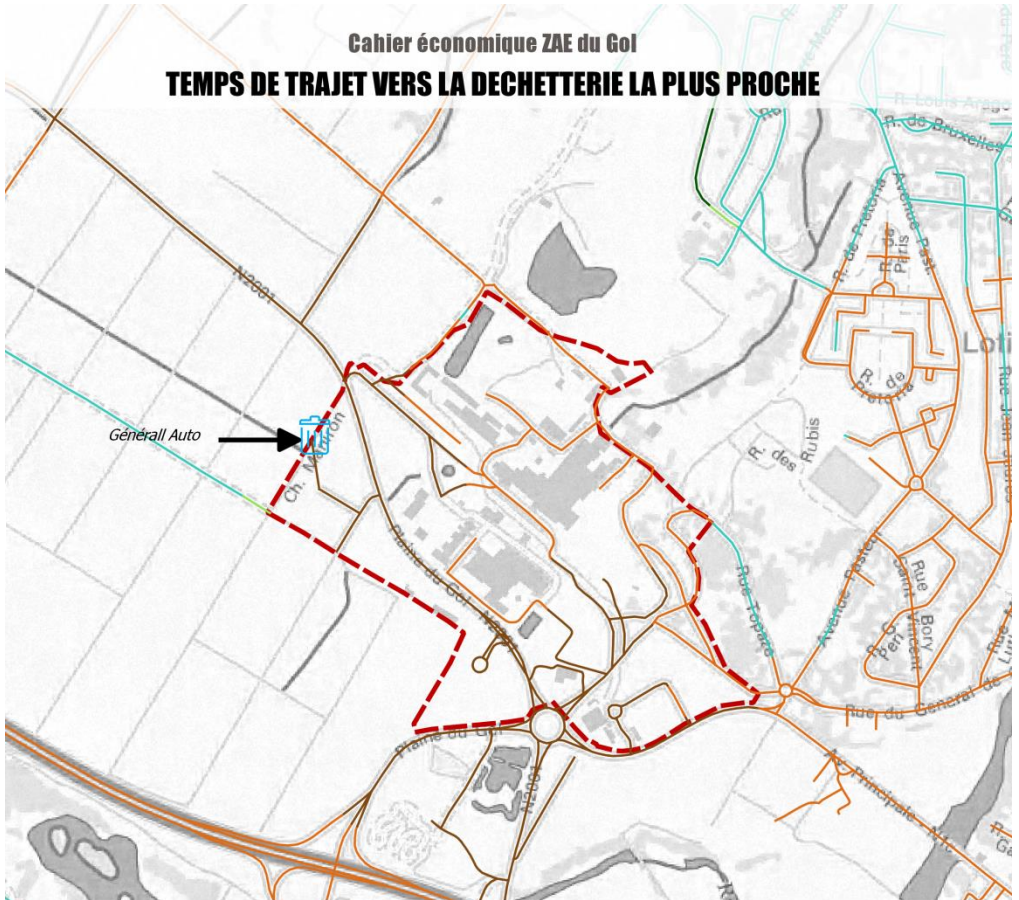
Outre le service de collecte des déchets, on recense également les déchetteries à proximité de la zone d'activités, la plus proche étant la déchetterie professionnelle située sur le quartier du Gol, permettant le dépôt des métaux.

À travers la cartographie suivante, on note ainsi que la zone d'activités se situe à une distance courte de la déchetterie la plus proche (moins de 5 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 du Gol.

Cahier économique ZAE du Gol  
**TEMPS DE TRAJET VERS LA DECHETTERIE LA PLUS PROCHE**



Intervalle de temps

10 - 15 minutes

 Déchèterie


- 5 minutes

15 - 20 minutes

Zone d'activités économiques

5 - 10 minutes

+ 20 minutes

 Limite de la zone d'activités économiques



# Cahier économique ZAE du Gol

## BORNE A VERRE



Borne à verre

Réseau routier

Zone d'activités économiques

Route nationale

Limite de la zone d'activités économiques

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

## ANIMATION ET SERVICES

La ZAE du Gol 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, la proximité du centre urbain permet à la zone d'activités de bénéficier d'un nombre important de services et de commerces.





## MOBILITE ET ACCESSIBILITE

### Desserte

La ZAE du Gol bénéficie d'une excellente desserte grâce à sa localisation à la croisée de plusieurs voies principales de la commune de Saint-Louis mais également de par sa proximité avec la Route Nationale 1.

En effet, la zone d'activités se situe en amont de la RN 1 et profite d'un accès direct depuis cet axe routier par le biais de l'échangeur du Gol et en poursuivant sur la Route de la Plaine du Gol, ancienne Route Nationale N2001.

On distingue ainsi trois entrées principales à la ZAE du Gol, à savoir depuis le centre urbain de l'Étang-Salé-Les-Hauts, en suivant l'ancienne Route Nationale, depuis le centre urbain de Saint-Louis en empruntant l'Avenue Principale, ou encore depuis la Route Nationale 1. En ce sens, la zone d'activités d'une position stratégique, lui permettant une parfaite accessibilité.

33

Au sein de la ZAE du Gol, on distingue une voie interne principale, à savoir la Route de la Plaine du Gol, qui traverse la zone d'activités en son aval. Cette dernière permet de desservir principalement l'usine sucrière et les quelques parcelles de part et d'autre de la voie. Au sein même de la parcelle de l'usine sucrière on observe également des voies internes privées permettant de relier les différentes installations.

Afin de desservir les parcelles au Sud-Est de la zone, on note la présence du Chemin de l'Océan. Ce dernier est relié à la Route de la Plaine du Gol.

Enfin, les parcelles situées à l'Ouest de la zone d'activités sont desservies par le biais de voies secondaires, dans le prolongement de la Route de la Plaine du Gol et de l'Avenue Principale.





## Transports en commun & modes doux

On note la présence de deux lignes de bus à proximité de la ZAE du Gol à savoir la ligne de bus Littorale de la CIVIS, reliant l'ensemble du territoire littoral de l'intercommunalité, et 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.

On notera que le tracé en projet du TCSP ne passera pas par le quartier du Gol ne permettant pas aux différentes zones d'activités présentes, dont la ZAE du Gol, 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 ZAE du Gol est reliée par le biais des lignes Littorale et 23.

Plusieurs arrêts de bus sont visibles à proximité et à la frontière Ouest de la zone d'activités, ce qui facilite l'accessibilité des transports en commun.

35

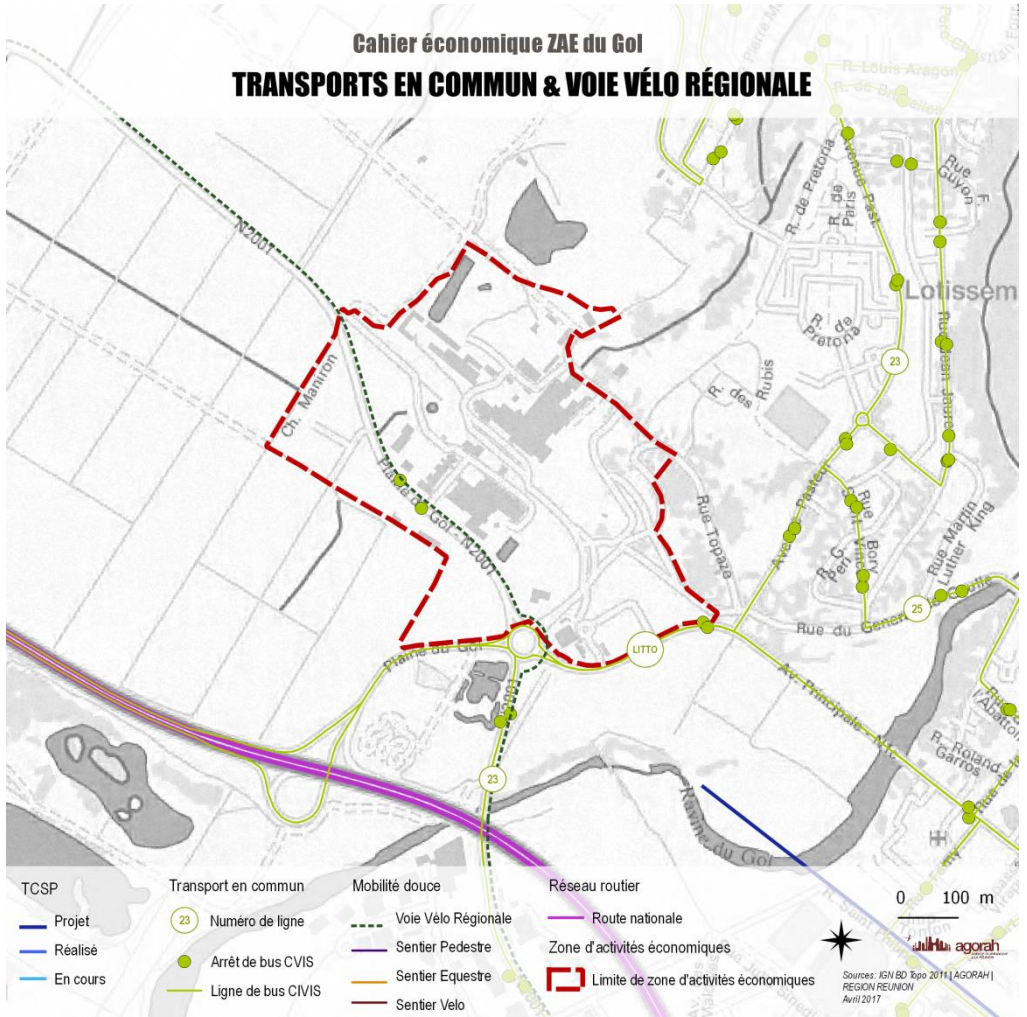
Concernant les déplacements doux, on notera que le projet de Voie Vélo Régionale (VVR) devrait traverser le quartier du Gol en empruntant la Route de la Plaine du Gol. Cela permettrait ainsi à la ZAE du Gol de profiter d'un accès facilité par déplacements à vélo. On notera toutefois l'absence de voie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

De même, les déplacements piétons ne sont pas sécurisés au sein de la zone d'activités économiques.



# Cahier économique ZAE du Gol

## TRANSPORTS EN COMMUN & VOIE VÉLO RÉGIONALE



# BILAN

---

Le tableau ci-contre permet de faire un rapide bilan de la ZAE du Gol 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 ZAE du Gol 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 d'activités.



## TABLEAU DE SYNTHÈSE

ZAE DU GOL	
Surface	33,73 hectares
Date de création	2003 (14 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 14 ans, la ZAE du Gol a été analysée sous des angles différents tout au long du document, ce qui permet de dresser un état des lieux de cette dernière.

La ZAE du Gol constitue une zone d'activités économiques de superficie particulièrement importante. En effet, elle affiche une surface globale de plus de 33 hectares, ce qui fait de cette dernière la plus grande zone économique de la commune de Saint-Louis.

L'attractivité est bonne puisque la zone affiche un taux d'occupation de plus de 90% avec quelques parcelles sur lesquelles des entreprises sont en cours d'implantation (6%) et qui devraient augmenter la part de la surface occupée à terme.

En cohérence avec sa vocation de production, on observe une grande partie de sa surface parcellaire occupée par des activités de de cette filière (78%), notamment en raison de la présence de l'usine sucrière.

Sa localisation à l'Ouest du centre urbain de Saint-Louis permet à la zone de bénéficier d'un nombre d'équipements important et assez diversifié. On remarquera une localisation déconcentrée par rapport aux autres zones d'activités de la commune de Saint-Louis davantage concentrées sur le secteur de Bel-Air.

Lorsqu'on s'intéresse à l'espace public de la zone d'activités, on remarque tout d'abord une voirie en bon état et profitant d'une largeur de chaussée confortable. La voirie ne dispose cependant pas de trottoirs sur une majeure partie de sa longueur ne permettant pas de dédier d'espaces aux déplacements doux, peu fréquents sur la zone.

En matière de signalétique, on remarque quelques affichages publicitaires à l'entrée de la zone. Ces derniers sont très hétérogènes entre eux et mériteraient d'être remplacés par un plan d'ensemble de la zone d'activités permettant d'informer les usagers des entreprises implantées au sein de



celle-ci. Les enseignes des entreprises au sein des parcelles privées sont implantées de manière cohérente. Sur certaines parcelles, on notera l'absence de toute information sur l'entreprise qui y est implantée, rendant l'identification de cette dernière parfois compliquée.

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.

Malgré l'absence de plan de mutualisation de gestion des déchets, on note la présence d'un service de collecte des déchets sur la zone d'activités ainsi qu'un centre de tri au à proximité de son périmètre.

Localisée en amont de la Route Nationale 1, la zone d'activités profite d'une bonne accessibilité et d'une visibilité depuis cet axe routier majeur. Les modes de déplacements doux au sein de la zone restent toutefois peu fréquents et peu adaptés à son aménagement.

La desserte en transports en commun de la ZAE du Gol est bonne grâce à la présence d'une ligne de bus qui traverse de la zone et à l'observation de plusieurs arrêts de bus, au sein de son périmètre et à proximité.

## 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
<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>+ Rénover le plan d'ensemble à l'entrée Sud de la zone et en créer un à l'entrée Nord afin d'améliorer sa lisibilité et faciliter l'orientation des usagers.</li> <li>+ Limiter la pollution lumineuse et proposer un plan d'éclairage d'ensemble sur la zone.</li></ul>
<b>Voirie</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>+ 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.</li> <li>+ Préciser le type de revêtement des entrées des parcelles privées afin d'assurer une hiérarchisation avec les chaussées ou les trottoirs des voies publiques.</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></ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <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>+ Augmenter les places de stationnement sur les voies publiques.</li> <li>+ Prévenir les stationnements sauvages par le déploiement de poteaux à la limite de l'espace dédié à la circulation piétonne et la voie vélo.</li> <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>Mobilier urbain</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ 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.</li> <li>+ Rénover/remplacer les candélabres défectueux afin d'assurer le bon éclairage de la zone.</li> <li>+ Rechercher une cohérence au niveau du mobilier urbain avec la ZI n°4 et son extension.</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>

**Plantation et qualité paysagère**

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

**Qualité architecturale**

- + 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

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

