

CAHIERS ÉCONOMIQUES 2017

Aire d'étude
ZAE FREDELIN
SAINT-PIERRE

SOMMAIRE

ZAE FREDELIN – SAINT-PIERRE	1
CONTEXTE DU TERRITOIRE	1
CONTEXTE DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES.....	2
PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DE LA ZAE FREDELIN	3
CONTEXTE HISTORIQUE	5
DIAGNOSTIC REGLEMENTAIRE	7
SCHEMA D'AMENAGEMENT REGIONAL	7
PLAN LOCAL D'URBANISME	9
CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES	15
FONCIER ET DYNAMIQUE ECONOMIQUE	17
LES ENTREPRISES PRESENTES DANS LA ZAE FREDELIN	21
PRINCIPAUX RESULTATS DE L'ANALYSE DE LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE ..	22
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 FREDELIN – SAINT-PIERRE

CONTEXTE DU TERRITOIRE

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

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

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

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



CONTEXTE DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

Localisée en aval de la Route Départementale 38, plus communément appelée le Chemin de la Ligne Paradis, la ZAE Frédeline se situe entre deux zones industrielles majeures de la commune de Saint-Pierre, à savoir la ZI n°2 et la ZI n°3.

La zone d'activités est ainsi accessible en amont par la Route Départementale 38 en empruntant par la suite le Chemin Frédeline qui traverse la zone. En aval, la ZAE Frédeline est également accessible depuis la Route Nationale 1 en empruntant la bretelle de sortie au niveau du quartier de la Ravine Blanche.

La ZAE profite d'une bonne signalisation depuis la RD 38 et la bretelle de sortie de la RN 1, toutefois la zone reste relativement éloignée des axes majeurs de circulation et ne profite donc pas d'une bonne visibilité depuis ces derniers. La zone est principalement occupée par la filière «Production» en raison de la présence de la société Isautier. Cette dernière gère également le musée implanté à l'intérieur de la zone.

La superficie de la zone est assez restreinte, avec une surface globale qui s'élève à 4,73 hectares.

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DE LA ZAE FREDELINÉ

Gestionnaire : **Groupe Isautier**

Date de création : **2007**

Surface globale de la zone d'activités : **4,73 ha**

Surface dédiée aux activités (hors espaces publics) : **4,63 ha**

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

Activités dominantes : **Culture, loisirs, tourisme, hébergement et restauration**

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

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

Présence de service aux entreprises : **Non**

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

Taux d'occupation : **71%**

Statut d'occupation : **Location**

Prix de location : **Bail à construction : 5 €/m²**

Nombre d'entreprises : **4**

Densité d'entreprises : **1,06 entreprise/ha**

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

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

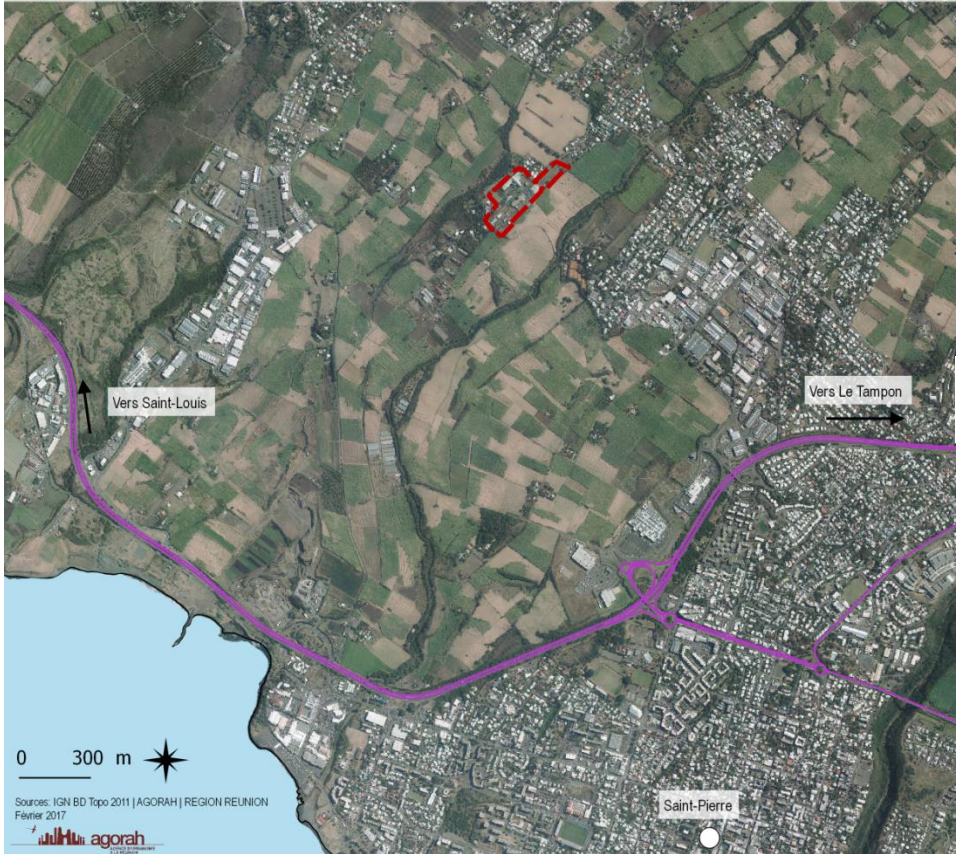
Surface concernée par une interdiction du PPR : **0 ha**

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

Accessibilité : **Accessible par la Route Départementale D38**
Accessible par transports en commun



Cahier économique ZAC Frédéline
LOCALISATION



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



CONTEXTE HISTORIQUE

Afin de suivre l'évolution de la ZAE Frédeline 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.

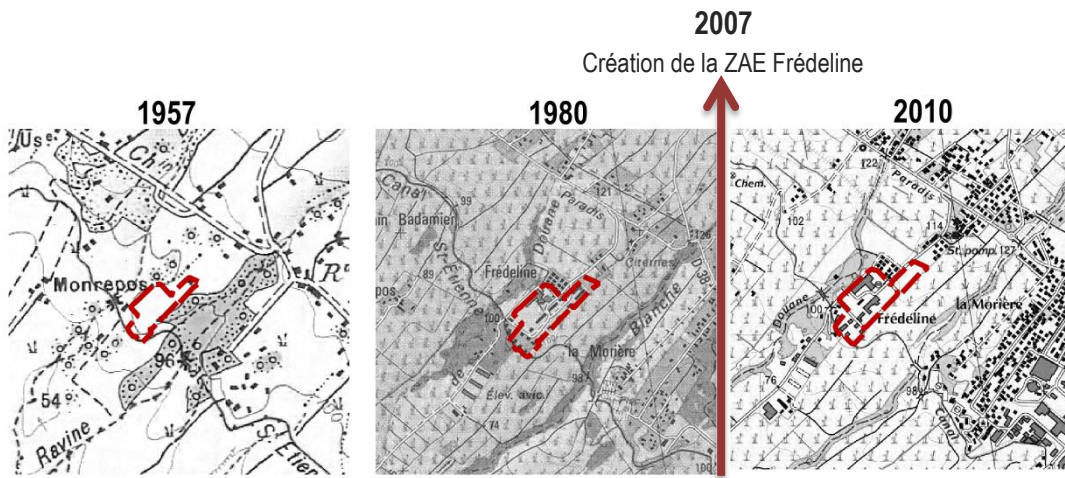
En 1957, le secteur est majoritairement occupé par des espaces agricoles. On observe également quelques constructions, notamment le long de la Route Départementale 38.

En 1980, plusieurs constructions sont visibles au sein même du périmètre de la future zone d'activités. Ces dernières correspondent à des bâtiments agricoles. L'urbanisation du quartier de la Ligne Paradis tend à se dessiner avec des constructions plus nombreuses le long de la voie principales mais également à l'Est du secteur.

5

En 2010, soit 3 ans après la réalisation de la zone d'activités, un nombre relativement important de constructions est d'ores et déjà observé au sein de son périmètre. En amont de la ZAE Frédeline, l'urbanisation s'est densifiée de manière importante. À l'Est, on fait le même constat et on peut apercevoir une partie de la Zone Industrielle n°2.





Zone d'activités économiques ZAC Frédeline

DIAGNOSTIC REGLEMENTAIRE

SCHEMA D'AMENAGEMENT REGIONAL

L'un des objectifs du Schéma d'Aménagement Régional (SAR) est de « renforcer le dynamisme économique dans un territoire solidaire ». Trois enjeux découlent de cet objectif, dont deux¹ pourraient intéresser plus particulièrement la commune de Saint-Pierre en ce qui concerne ses perspectives de développement pour ses zones d'activités économiques. Il s'agit :

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

7

Ainsi, au regard de la destination générale des sols définie dans SAR du 22 novembre 2011, le périmètre de la Zone d'Activités Économiques (ZAE) Frédeline est incluse dans une zone classée en Territoires Ruraux Habités (TRH), espaces urbanisés insérés dans des espaces naturels et/ou agricoles. En effet, la ZA Frédeline est intégralement classée (4,73 hectares) en TRH. De même, la ZA Frédeline est incluse dans la Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU) définie par le SAR, qui se rattache au pôle principal de la microrégion Sud de La Réunion.

À proximité de la ZA Frédeline, se trouvent des espaces classés en tant qu'espaces agricoles au SAR. Une zone classée en coupure d'urbanisation au SAR est accolée à la partie Sud-Est de la zone d'étude.

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



Cahier économique ZA Frédéline
SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT RÉGIONAL
 Approuvé le 22 novembre 2011

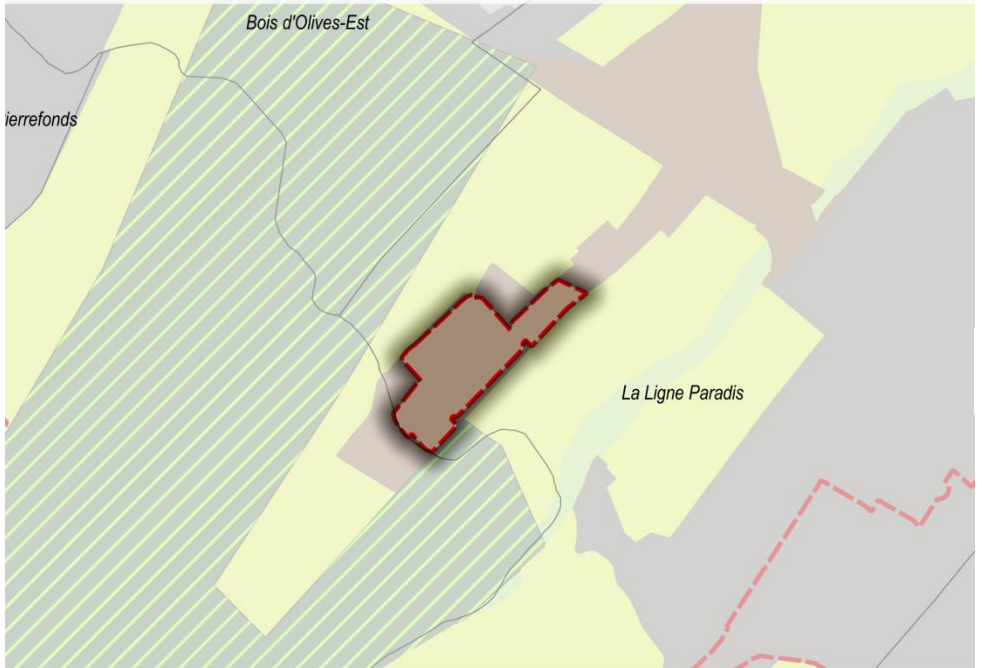


Schéma d'Aménagement Régional

- 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



agorah
 Agence d'urbanisme

Source(s) : IGN BD Topo 2011 | AGORAH | REGION REUNION
 Février 2017

PLAN LOCAL D'URBANISME

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) actuellement en vigueur sur la commune de Saint-Pierre s'applique sur le périmètre de la ZAE Frédeline. Il a été approuvé le 26 octobre 2005. La commune de Saint-Pierre a engagé une procédure de révision de son document d'urbanisme actuellement en cours, afin de répondre aux exigences législatives. Selon le planning prévisionnel de la collectivité, une approbation du projet de PLU pourrait être attendue à partir du second semestre 2017.

La zone d'étude se situe ainsi sur les quartiers de la Ligne Paradis et de Bois d'Olives. Selon le PLU, le quartier de Bois d'Olives forme avec celui de Ravine des Cabris le centre secondaire de Saint-Pierre, sur lequel la volonté communale vise une structuration importante afin de passer du mitage au village. Le quartier de la Ligne Paradis est quant à lui marqué par la présence d'une armature viaire insuffisante, sur lequel est également visée une structuration urbaine. Selon le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, l'une des ambitions de la Ville est de « *développer les activités industrielles, artisanales, tertiaires et commerciales afin de conserver le rôle de leader économique de la région Sud* ». Trois axes complémentaires s'articulent autour de cette ambition :

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

D'ailleurs, sur ce premier axe, l'un des objectifs est de conforter les zones d'activités existantes, telles que celle de Frédeline, en renforçant la signalétique et les nouveaux réseaux de transports. De même, sur ce second axe, il s'agit de conforter les centralités urbaines, telles que Grand-Bois par notamment le traitement des espaces publics, l'amélioration des conditions d'accès et de stationnement, etc.



En cohérence avec la classification du SAR, la totalité de la ZAE Frédeline est classée en zone urbaine au sein du document d'urbanisme de la commune de Saint-Pierre. En effet, il s'agit du zonage U4. D'une superficie de 4,73 hectares, la zone U4 couvre selon le document réglementaire de la commune, l'ensemble des espaces dont l'occupation et l'utilisation des sols est spécialisée. Il s'agit essentiellement des zones d'activités économiques correspondant aux zones industrielles, artisanales et commerciales. 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 (Prescription n°14.1).

Le règlement applicable à la ZAE Frédeline correspond donc au zonage U4 du Plan Local d'Urbanisme. On retrouve également des prescriptions relativement générales impactant notamment la qualité architecturale et paysagère de la zone.

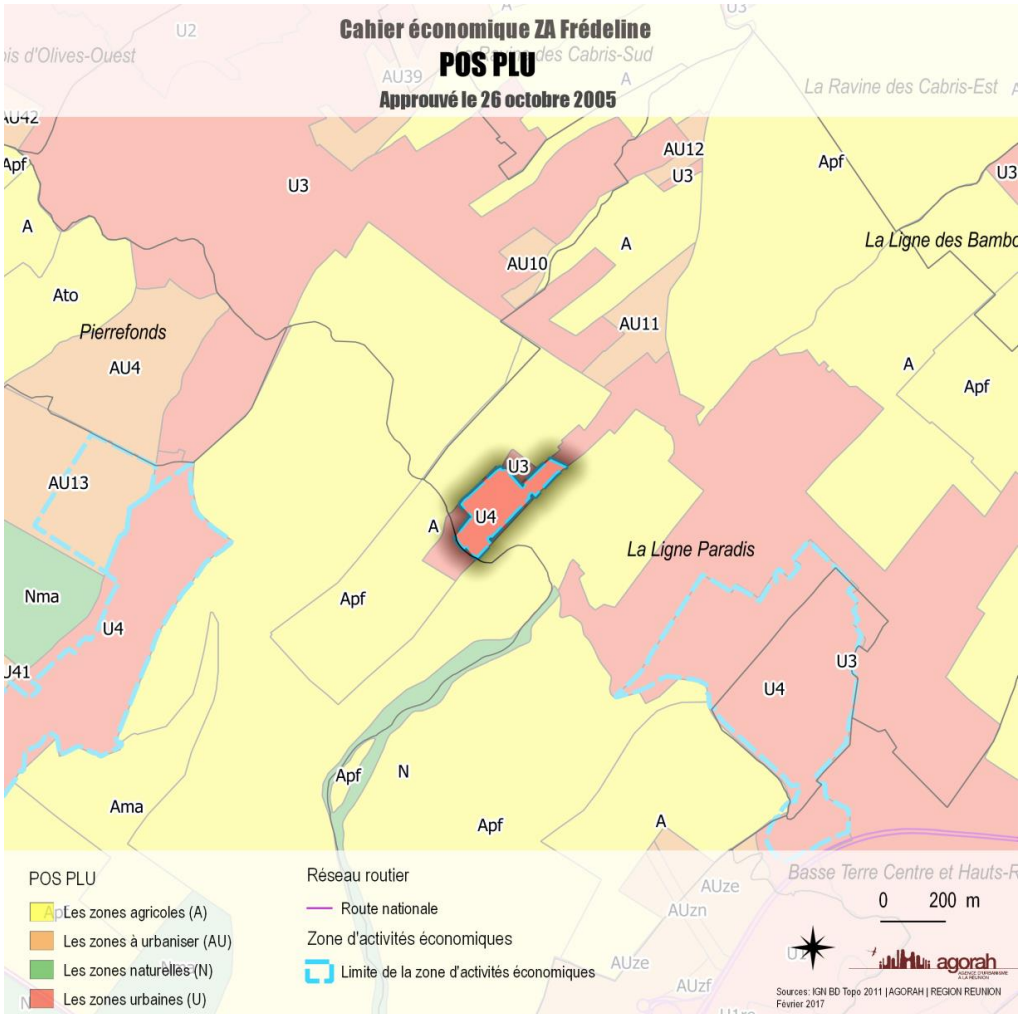
Extrait du règlement du PLU approuvé en 2005

Art U4-3 – Accès et voirie	Les dimensions, formes, caractéristiques techniques et urbaines des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de collecte des ordures ménagères. Elles doivent avoir une largeur minimale de 3,50 mètres.
Art U4-6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Les constructions doivent être implantées en retrait de la voie ou de l'emprise publique. Le retrait de la construction, compté horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction (exception faite des balcons, éléments de modénature, débords de toiture, descente d'eaux pluviales et autres aménagements de façade) au point le plus proche de la limite de la voie, est de 4,00 mètres minimum.
Art U4-7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. Toutefois, les constructions doivent obligatoirement être implantées en retrait de toute limite séparative jouant le rôle d'une limite de zone urbaine (U1, U2 et U3) ou de zone à urbaniser à destination principale d'habitat.
Art U4-9 - Emprise au sol des constructions	L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 75% de la superficie de l'unité foncière.
Art U4-10 - Hauteur maximale des constructions	La hauteur maximale des constructions est fixée à : - 15,50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère, - 20 mètres au faîtage.



Art U4-11 - Façades	Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s'intégrer dans le paysage urbain environnant. La conception des façades présentant des disparités manifestes entre elles (ouverture, rythme, profil, matériaux, etc.) est interdite
Art U4-11 - Toitures	Les couvertures et bardages en tôle non peinte sont interdits.
Art U4-11 - Clôtures	L'aspect et les matériaux des clôtures sur voie doivent être choisis en fonction de la construction principale. Par ailleurs, l'utilisation brute des matériaux destinés à être enduits ou peints est interdite.
Art U4-12 - Aires de stationnement	<p>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 commerces : une surface affectée au stationnement au moins égale à 100% de la surface de plancher hors oeuvre nette de l'établissement non compris l'espace de stockage.</p> <p>3. Pour les autres constructions à destination d'activités : une surface affectée au stationnement au moins égale à 50% de la surface de plancher hors oeuvre nette de l'établissement non compris l'espace de stockage.</p> <p>4. Pour les locaux de stockage sans activités commerciales : 1 place de stationnement pour 2 emplois.</p> <p>5. Pour les constructions à destination d'hôtellerie et/ou de restauration : 1 place de stationnement pour deux chambres ; 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant. La plus contraignante de ces deux normes sera seule appliquée en cas d'hôtel-restaurant.</p>
Art U4-13 - espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations	<p>Au minimum 25% de la superficie totale de l'unité foncière doit être perméable, le sol des aires de stationnement sera donc, si nécessaire, traité de façon à le rester.</p> <p>Des haies vives ou un rideau d'arbres d'une hauteur minimale de 1,50 mètre doivent être plantées dans la marge d'isolement par rapport aux voies et aux limites des zones urbaines (U1, U2 et U3) ou à urbaniser à destination principale d'habitat. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre d'une hauteur minimale de 1,50 mètre, pour 4 places de stationnement.</p>

Cahier économique ZA Frédeline
POS PLU
 Approuvé le 26 octobre 2005





CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES

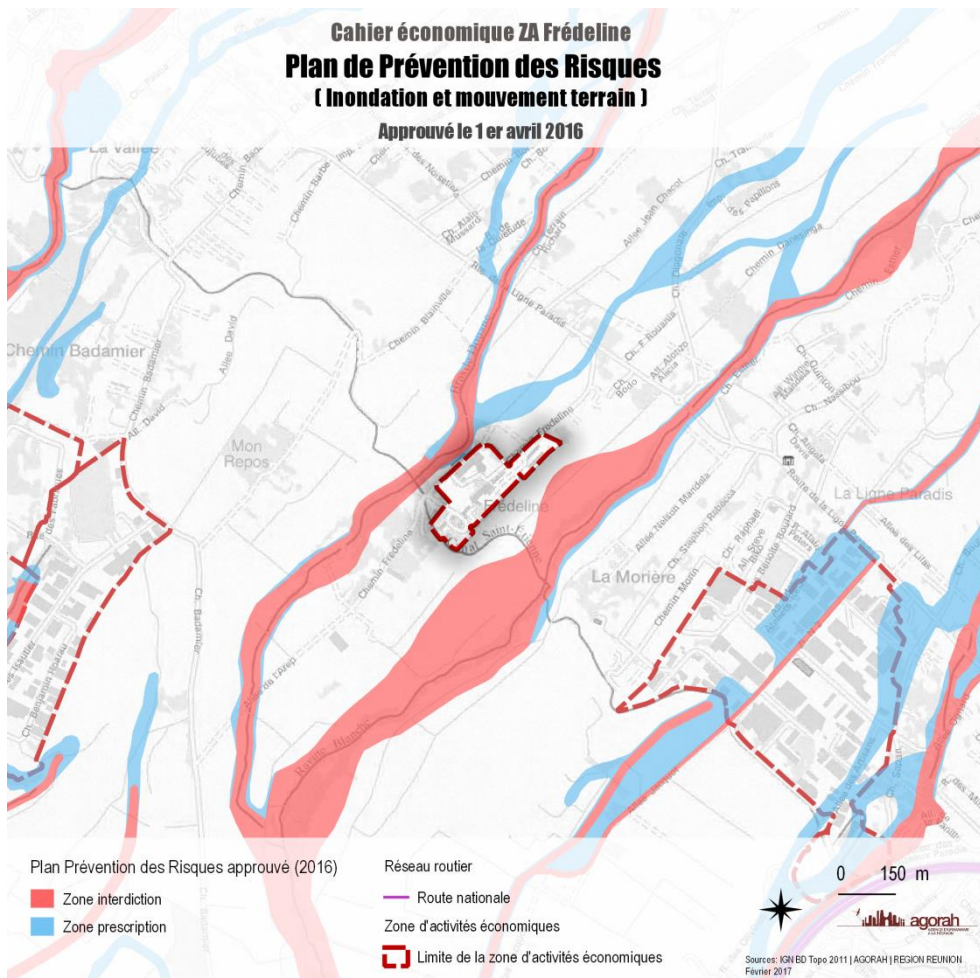
Le Plan de Prévention des Risques Inondations et Mouvements de Terrain (PPRIMT) de la commune de Saint-Pierre a été approuvé le 1^{er} avril 2016. Le PPR distingue les surfaces soumises à un risque faible à modéré, qui font alors l'objet de prescriptions particulières pour leur aménagement, des surfaces à risque élevé, sur lesquelles aucune construction n'est autorisée.

Sur le périmètre de la ZA Frédeline, la zone d'étude n'est pas concernée par un zonage PPR. On en conclut que la zone d'étude n'est pas soumise aux risques naturels. On peut toutefois observer que le secteur est encadré tant à l'Ouest qu'à l'Est par des espaces soumis à interdiction du PPR. Des zones de prescriptions sont également localisées à l'Ouest vers la partie haute de la zone d'étude.



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

Approuvé le 1er avril 2016



FONCIER ET DYNAMIQUE ECONOMIQUE

ZAE FREDELINE

-  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

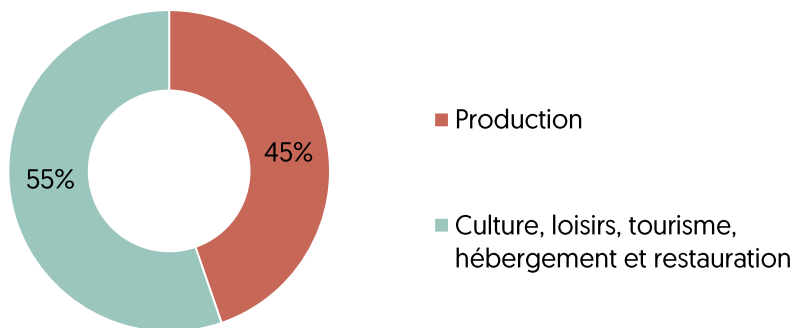


0 50 m

Sources: AGORAH | IGN Réalisation: Novembre 2016



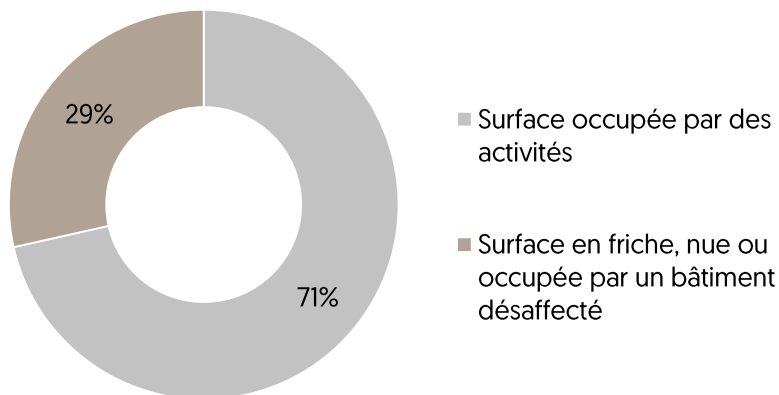
Graphique 1 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans la zone d'activités en 2016



On observe uniquement deux secteurs d'activités présents au sein de la ZAE Frédeline qui se partagent la surface d'accueil de manière plus ou moins égalitaire.

On retrouve ainsi la filière «Culture, loisirs, tourisme, hébergement et restauration» qui occupe alors 55% de la surface de la zone d'activités et qui prend la forme d'un musée dédié au rhum. Les 45% restant sont occupés par la filière «Production» dans lesquels on retrouve l'usine de production d'une marque de boissons alcoolisées de La Réunion.

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

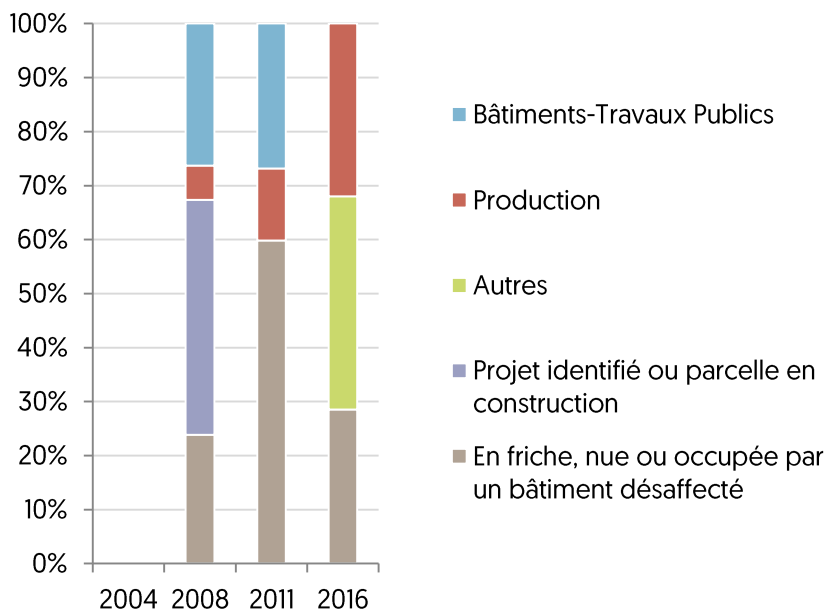


Si on porte l'analyse sur la surface dédiée aux activités de la ZAE Frédeline, c'est-à-dire la surface hors espaces publics, on observe que 71% de celle-ci est réellement occupée par des activités économiques.

Toutefois, la surface en friche, nue ou occupée par un bâtiment désaffecté est significative et représente 29% de la surface totale dédiée aux activités. Cette surface est notamment due à un nombre encore important de parcelles nues.



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



Lorsqu'on s'intéresse à l'évolution du poids que représente chaque filière dans la ZAE Frédeline, on remarque tout d'abord, que celle-ci ayant été créée en 2007, le premier recensement prenant en compte cette ZAE s'est réalisé en 2008. Ainsi, on s'aperçoit qu'une grande partie de la surface de la zone correspond, encore à cette date, à des parcelles en cours de construction ou en projet.

On note déjà la présence des filières «Production» et «BTP» en 2008 ainsi qu'une part significative de parcelles considérées comme en friche, nues ou occupées par un bâtiment désaffecté. En 2011, les projets identifiés ont été abandonnés en atteste la part importante de la zone qu'occupe les parcelles identifiées comme en friche, nues ou occupées par un bâtiment désaffecté. En 2016, le musée créé occupe plus de la moitié de la zone et la production a vu sa surface dédiée augmenter. Ainsi, la part des parcelles nues a retrouvé un niveau semblable à celui de 2008.

LES ENTREPRISES PRESENTES DANS LA ZAE FREDELIN

Nom de l'entreprise	Filières d'activités	Surface dédiée (en hectares)
LA SAGA DU RHUM	Activités sportives, récréatives et de loisirs	1,83
ISAUTIER	Fabrication de denrées alimentaires, de boissons et de produits à base de tabac	0,42
DAK INDUSTRIES	Fabrication d'équipements électriques, électroniques, informatiques, fabrication de machines	0,39
SUD ARMATURES	Métallurgie et fabrication de produits métalliques	0,67



PRINCIPAUX RESULTATS DE L'ANALYSE DE LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE

Zone d'activités relativement récente à l'échelle de la commune de Saint-Pierre, la ZAE Frédeline reste peu occupée par des entreprises en 2016. En effet, seules 4 entreprises sont recensées sur la zone d'activités, bien que certaines occupent des superficies importantes. Ainsi, les surfaces recensées en friche sont particulièrement nombreuses sur la zone d'activités.

La ZAE Frédeline voit une part importante de sa surface parcellaire dédiée au complexe de production de l'entreprise Isautier. Celle-ci a d'ailleurs dédié une partie des parcelles occupées à la création d'un musée autour de la production du rhum.

Plusieurs parcelles concentrées au Nord de la zone restent aujourd'hui à l'état de friche, sans qu'aucune indication de projet d'implantation ne soit visible aujourd'hui. De même, plus au Sud de la zone, on recense une parcelle accueillant un bâtiment désaffecté et sur laquelle plus aucune activité n'est observée.

Aussi, la ZAE Frédeline est aujourd'hui majoritairement occupée par la filière «Production» bien qu'on note une forte présence de la filière culturelle en raison du musée Saga du Rhum et qui se rattache au complexe de production.

ANALYSE QUALITATIVE

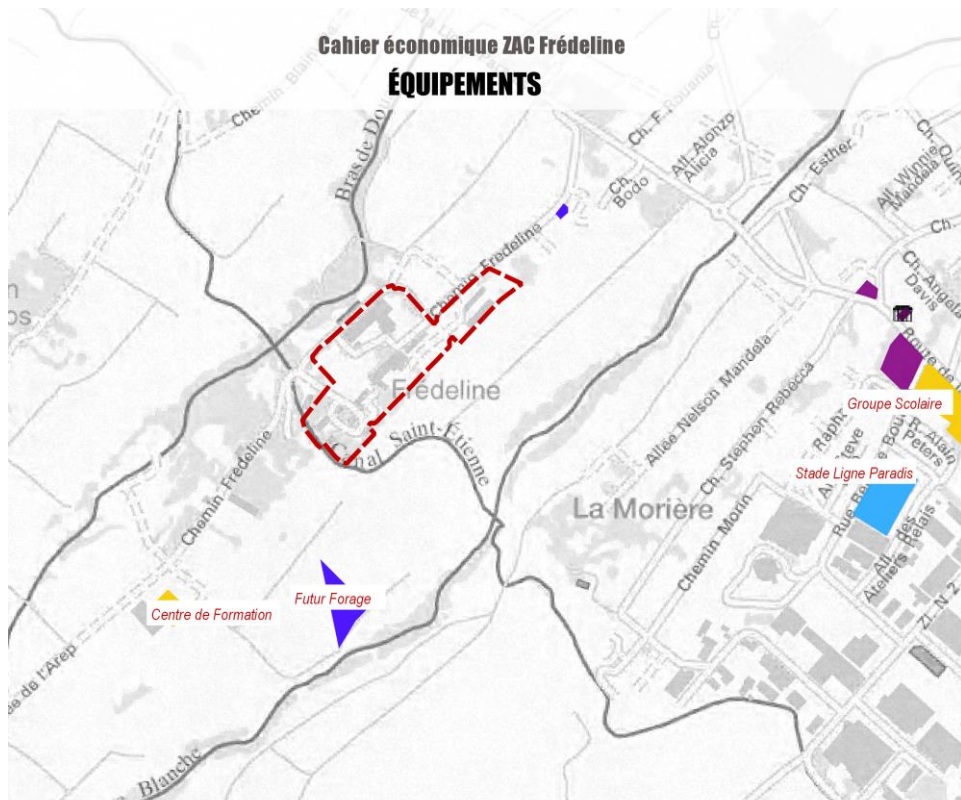
LES EQUIPEMENTS

La ZAE Frédeline compte un nombre relativement limité d'équipements dans ses environs. On notera toutefois la présence d'un groupe scolaire et d'une église à proximité, ainsi qu'un équipement sportif. De même, on recense un centre de formation au Sud de la zone d'activités.



Cahier économique ZAC Frédeline

ÉQUIPEMENTS



Base des équipements

- Administratif
- Culturel
- Energie
- Enseignement et formation

- Sanitaire et social
- Sport, loisir et tourisme
- Traitement des déchets
- Traitement des eaux
- Transport

Réseau routier

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

0 150 m



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

LES ESPACES PUBLICS

La voirie

De superficie restreinte, la zone artisanale Frédeline ne bénéficie que d'une voie de circulation interne. Celle-ci se présente comme une voie à double sens, avec une largeur de chaussée relativement étroite. Il est à noter que la voie d'accès à la zone, le Chemin Frédeline, est particulièrement étroit en amont de la zone, ce qui résulte à la monopolisation de l'ensemble de la voie lors du passage d'un poids lourd.

En effet, cette étroitesse de la voie se vérifie au sein de la zone. D'autant plus que le stationnement sauvage est, sur cette zone d'activités également, récurrent sur tout le long du Chemin Frédeline. Ce phénomène vient ainsi réduire un peu plus la largeur de la chaussée, rendant difficile les croisements de véhicules.

Malgré son étroitesse, on observe une chaussée en très bon état, bien que le marquage au sol soit totalement absent le long du Chemin Frédeline. Le trafic sur cette voie reste relativement faible et aucune congestion n'est visible. La Route Départementale 38, axe important et relié au Chemin Frédeline peut quant à lui, afficher un flux de véhicules important aux heures de pointe.

Les déplacements doux, piétons et à vélos, ne sont pas adaptés à la zone artisanale. En effet, bien qu'on observe la présence de trottoirs tout le long de la voie interne à la ZA Frédeline, ces derniers sont souvent déviés de leur fonction principale et sont accaparés par les stationnements sauvages. De plus, le manque important de couvert végétal sur la zone rend les déplacements doux pénibles et participe également à un rendu très minéral de la zone artisanale.

La différenciation entre la chaussée et l'entrée des différentes parcelles est peu visible et crée un manque de lisibilité au sein de la ZA Frédeline.



La signalétique

Bien que la zone artisanale ne bénéficie pas d'une bonne signalisation depuis les axes majeurs à proximité, on notera toutefois un panneau d'indication à l'entrée de cette dernière depuis la Route Départementale 38. De même, accueillant le musée de la Saga du Rhum, elle profite indirectement de la signalisation de cette infrastructure depuis les Routes Nationales 1 et 2.

Une fois sur site, la signalisation est toutefois limitée. On notera ainsi l'absence d'un plan d'ensemble de la zone à ses différentes entrées, ne permettant pas une vision d'ensemble de la ZA Frédeline et des entreprises qui y sont présentes. D'ailleurs, certaines entreprises restent difficiles à nommer en raison de l'absence totale de signalisation et/ou d'affichages publicitaire au sein même de la parcelle privée.

L'architecture des bâtiments est relativement homogène sur l'ensemble de la zone artisanale. La Saga du Rhum profite, quant à elle, d'une architecture soignée et d'une végétalisation importante de sa parcelle.

Le mobilier urbain et l'éclairage public

Concernant le mobilier urbain sur la zone artisanale, il reste limité bien que cohérent et qualitatif sur l'ensemble de cette dernière. Ainsi, on retrouve une homogénéité au niveau de la clôture utilisée afin de délimiter chacune des parcelles de la zone, tant dans leur forme qu'au niveau du coloris choisi.

En matière de qualité paysagère, on ne recense que peu de végétaux au sein de la zone d'activités. En ce sens, le musée fait figure d'exception avec une végétalisation importante et bien entretenue au sein de son espace.

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

En matière d'éclairage public, on observe l'absence de candélabres sur tout le périmètre de la zone artisanale, favorisant un sentiment d'insécurité la nuit tombée.

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 Frédeline dispose d'un service de collecte des déchets assurant ainsi le ramassage des ordures ménagères à raison d'une fois par semaine, la collecte sélective deux fois par mois, mais également le ramassage des déchets végétaux (deux fois par mois) et des encombrants (deux fois par mois). De plus, on recense la présence d'une borne à verre au sein même du périmètre de la zone d'activités. Au vu de la taille relativement restreinte de la zone d'activités, le nombre de borne à verre dont dispose la zone semble adapté.

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

Les déchetteries

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

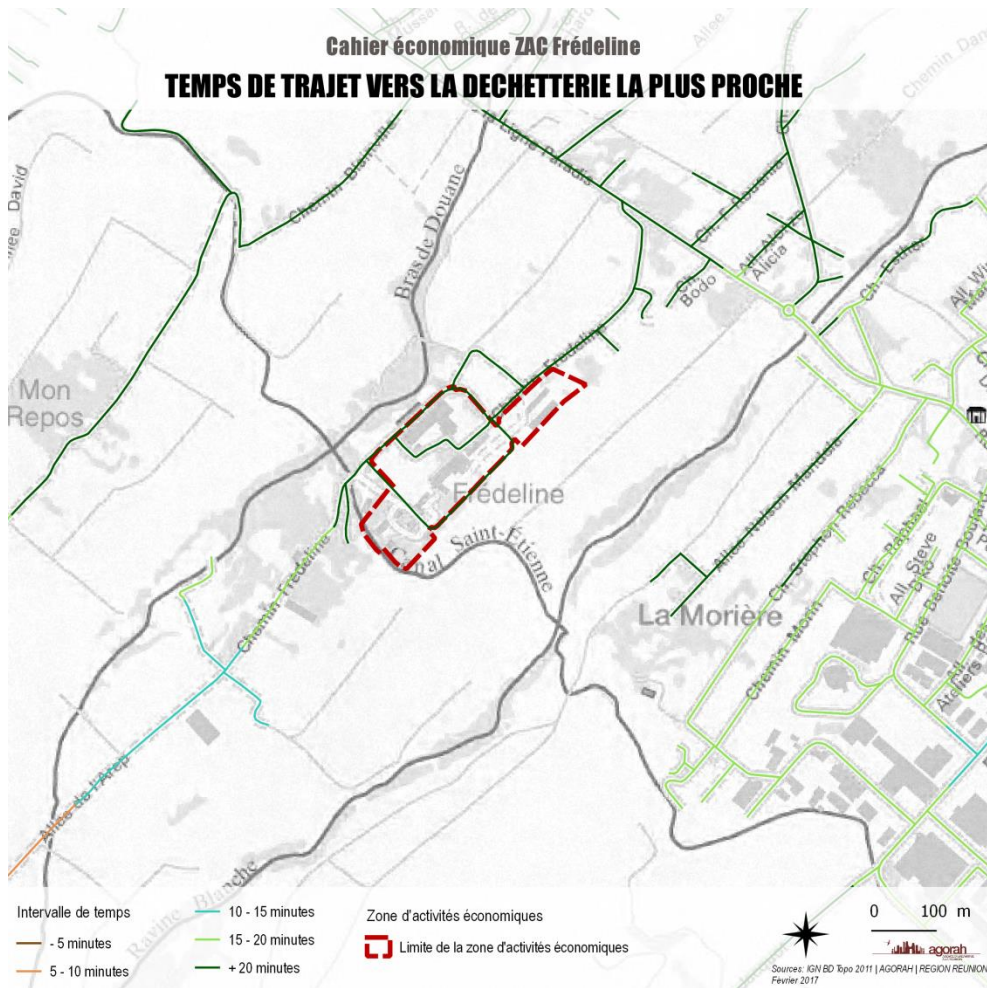
Cependant, à travers la cartographie suivante, on note que les différentes parcelles de la ZA Frédeline sont relativement éloignées des différentes déchetteries recensées sur le territoire. En effet, l'ensemble de la zone d'activités est située à plus de 20 minutes de la déchetterie la plus proche.

NUISANCES ET POLLUTION

En matière de nuisance et de pollution, et selon la base de données BASOL, on n'identifie aucune parcelle au sein de la ZA Frédeline recensée comme étant un site pollué. De même, l'interrogation de la base de données BASIAS ne donne aucun résultat.

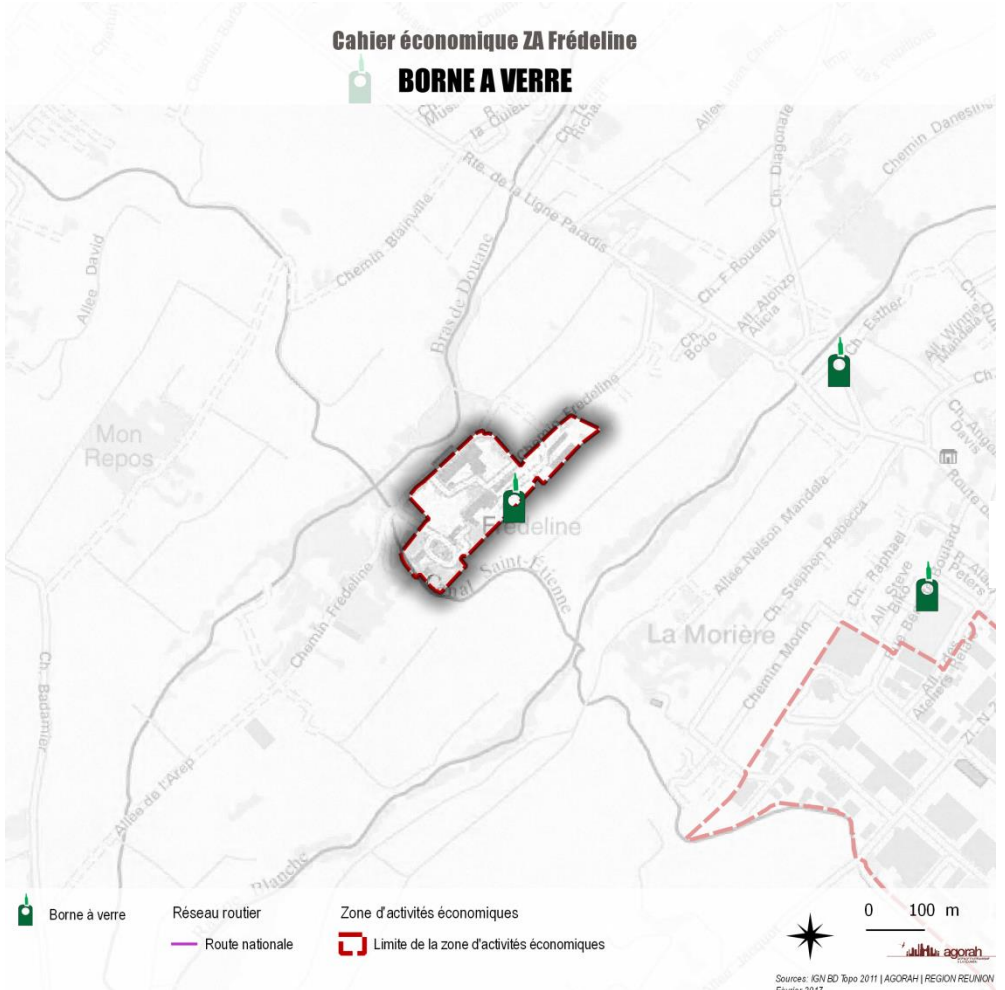
Cahier économique ZAC Frédeline

TEMPS DE TRAJET VERS LA DECHETTERIE LA PLUS PROCHE



Cahier économique ZA Frédéline

BORNE A VERRE



ANIMATION ET SERVICES

Comme la plupart des zones d'activités de La Réunion, la ZA Frédéline ne dispose pas d'une association dédiée afin d'assurer son animation et une communication directe avec les entreprises présentes sur son périmètre.

En matière de services aux entreprises, aucun n'est présent au sein du périmètre de la zone et à proximité, il faut ainsi rejoindre la Route Départementale 38 le long de laquelle on recense quelques établissements de restauration. Toutefois, il est possible que le groupe Isautier dispose de services internes (cafétéria, ...).





MOBILITE ET ACCESSIBILITE

Desserte

La ZA Frédéline est relativement éloignée du centre urbain de la commune de Saint-Pierre et est entourée d'espaces agricoles occupés par la culture de la canne à sucre. Son accessibilité est donc moins bonne que d'autres zones de la commune plus proches des axes majeurs de circulation. Toutefois la signalisation de la zone depuis les axes routiers principaux est bonne, notamment depuis la Route Nationale 1 et la Route Départementale 38.

La zone d'activités économiques est accessible par son aval ainsi que par son amont.

Par l'aval de la zone et depuis la Route Nationale 1, on emprunte la bretelle de sortie au niveau du quartier de la Ravine Blanche, en entrée du centre urbain de la commune de Saint-Pierre. Une signalisation indique alors la route afin de se rendre jusqu'au musée de la Saga du Rhum se situant au sein de la ZAE. On emprunte alors le Chemin Badamier avant de poursuivre sur l'Allée de l'AREP qui permet finalement de rejoindre le Chemin Frédéline qui dessert alors la zone d'activités.

Pour rejoindre la ZAE par l'amont, depuis la Route Nationale 3, on emprunte la bretelle de sortie au niveau du quartier de Basse-Terre afin de poursuivre sur la Route Départementale 38, plus communément appelée Chemin de la Ligne Paradis. Sur cette voie, une signalisation permet d'orienter les usagers vers la ZAE en empruntant le Chemin Frédéline.

La desserte des parcelles de la zone d'activités est assurée par une seule voie, le Chemin Frédéline, se composant d'une voie pour chaque sens de circulation. Celle-ci traverse donc la zone, tandis que certaines voies secondaires permettent de desservir les parcelles ne se situant pas sur le passage de la voie principale.



Transports en commun & modes doux

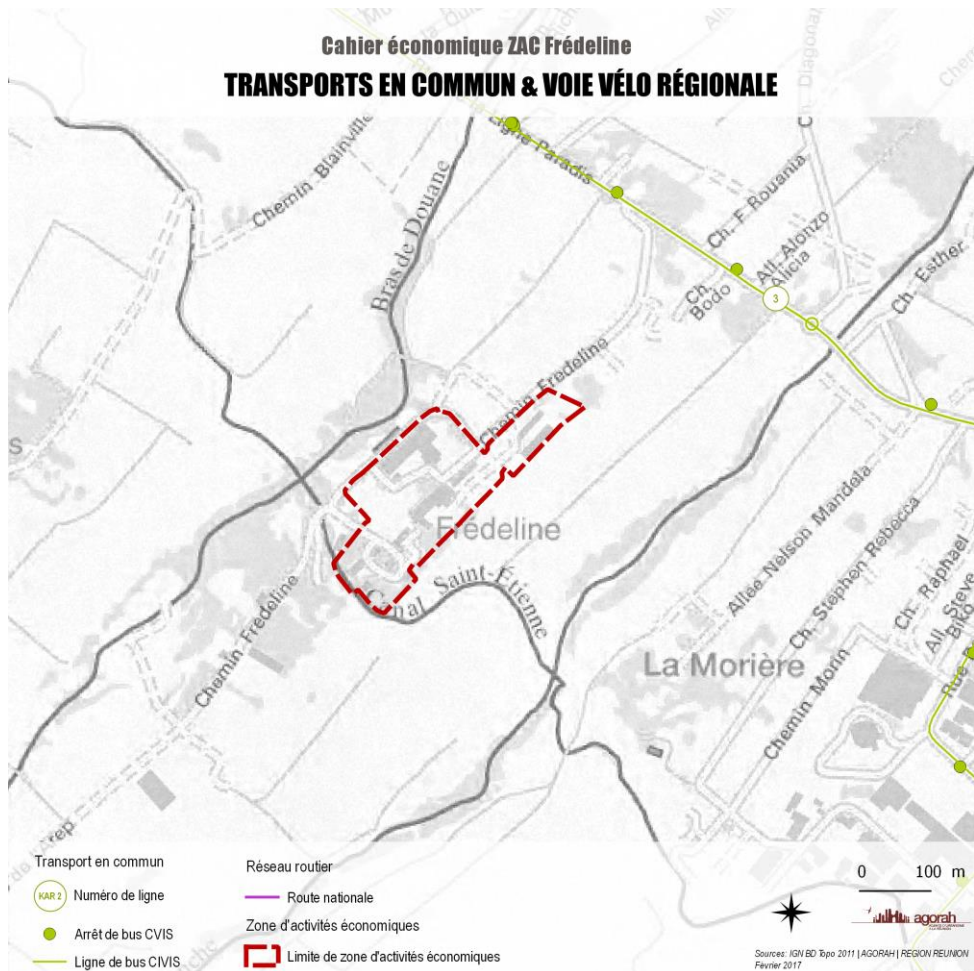
La ZA Frédeline se localise en retrait de la voie de circulation principale la plus proche, à savoir la Route Départementale 38. Aussi, cette localisation particulière, ne lui permet pas d'être desservie directement par les transports en commun. En effet, la ligne de bus la plus proche emprunte la RD 38, sans passer par la zone d'activités. On notera toutefois la présence d'un arrêt au niveau de l'entrée du Chemin Frédeline qui permet de desservir la zone d'activités. Cette configuration implique donc que les usagers rejoignent la ZAE à pieds.

Au vu de l'absence de trottoirs le long du Chemin Frédeline, l'étroitesse de cette voie de circulation et le passage fréquent de poids lourds, les déplacements piétons restent cependant particulièrement dangereux. De même, les déplacements à vélo ne sont pas sécurisés en raison de l'absence de voie réservée.



Cahier économique ZAC Frédeline

TRANSPORTS EN COMMUN & VOIE VÉLO RÉGIONALE



BILAN

Le tableau ci-contre permet de faire un rapide bilan de la ZA Frédéline de la commune de Saint-Pierre.

Plus la couleur s'oriente vers le vert, plus cela signifie que les aménagements sont qualitatifs et répondent aux besoins et aux caractéristiques du territoire identifié, plus la couleur est orange, plus cela signifie que des améliorations doivent être réalisées afin d'améliorer l'attractivité et la qualité de la ZAE. Enfin, la couleur rouge montre que la ZI n°2 affiche une faiblesse importante en matière d'aménagements et/ou d'attractivité. Il s'agit donc de prendre en compte les forces et faiblesses relevées dans ce bilan afin de proposer des aménagements visant à améliorer l'attractivité et la dynamique de la zone d'activités économiques.



TABLEAU DE SYNTHÈSE

ZA FREDELINE	
Surface	4,73 hectares
Date de création	2004 (13 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 13 ans, la ZA Frédéline a été analysée sous des angles différents tout au long du document, ce qui permet de dresser un état des lieux de la zone d'activités.

Localisée en retrait des axes routiers majeurs, la ZA Frédéline constitue un cas particulier de par son emplacement au sein d'un espace classé en tant que Territoire Rural Habité (TRH) selon l'armature urbaine du SAR.

Cette zone d'activités privée abrite notamment la direction du groupe Isautier. On recense encore plusieurs parcelles à l'état de friche et qui représentent une part importante (29%) de la superficie totale de la zone. Ainsi ce sont un peu plus de 71% de la surface de la ZA Frédéline qui est occupée par des activités économiques.

On remarque une absence d'équipements à proximité directe de la zone d'activités, ce qui s'explique notamment par la localisation spécifique de la zone, en retrait des principales zones urbaines de la commune de Saint-Pierre.

Les espaces publics de la zone d'activités sont de bonne qualité. En effet, la voirie est en très bon état, malgré une largeur de chaussée assez restreinte et l'absence de marquage au sol. L'étroitesse de la voie est d'autant plus importante que de nombreux stationnements sauvages peuvent être observés le long du trottoir et débordent sur la chaussée, rendant difficiles les croisements de poids lourds. Les trottoirs ainsi occupés ne permettent donc pas des déplacements piétons sécurisés.

La signalétique de la zone d'activités est également de bonne qualité et les affichages publicitaires ne sont visibles qu'au sein des parcelles privés, de manière cohérente et sobre. On note cependant l'absence de plan d'ensemble à l'entrée de la zone.



Le mobilier urbain est particulièrement limité au sein de la ZA Frédeline. On remarque une délimitation des parcelles privées par l'utilisation d'un type de clôture et au coloris homogène sur l'ensemble de la zone.

On notera toutefois l'absence de tout dispositif d'éclairage public. Ainsi, la zone d'activités est plongée dans le noir une fois la nuit tombée, représentant un frein important aux déplacements doux, en raison d'un sentiment d'insécurité provoqué par ce manque d'éclairage.

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 industrielle ainsi que plusieurs centres de gestion des déchets à proximité.

L'accessibilité de la ZA Frédeline accuse une absence de liaison directe avec un axe majeur de circulation. Sa localisation périphérique impacte également sa desserte. On observe toutefois une bonne indication de la zone depuis la Route Départementale 38. De même, la desserte en transports en commun reste limitée pour ces mêmes raisons. Ainsi, bien qu'une ligne de bus passe par la Route Départementale 38, et est agrémentée d'un arrêt au niveau de l'entrée de la zone, aucune ligne ne passe par le Chemin Frédeline et ne dessert directement celle-ci. Ainsi, les usagers sont obligés de marcher environ 500 mètres afin de rejoindre la zone, le long d'une chaussée où les trottoirs sont étroits et souvent occupés par des stationnements sauvages.

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 économiques. 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 un plan d'ensemble de qualité à l'entrée de la zone permettant un signal fort et regroupant des informations utiles.
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.
Stationnement	<ul style="list-style-type: none">+ Prévoir des places de stationnement sur les voies publiques.+ Prévenir les stationnements sauvages par le déploiement de poteaux à la limite de l'espace dédié à la circulation piétonne et la voie vélo.+ 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. + Assurer le déploiement de candélabres le long de la voie interne de la zone d'activités.
Animation de la zone et services	<ul style="list-style-type: none"> + 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, ...
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.



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

