

# CAHIERS ÉCONOMIQUES 2017

Aire d'étude  
LES SABLES  
ÉTANG-SALÉ



# SOMMAIRE

<b>ZAE LES SABLES – L'ETANG-SALE</b> .....	<b>1</b>
CONTEXTE DU TERRITOIRE .....	1
CONTEXTE DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES.....	2
PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DE LA ZAE LES SABLES .....	3
CONTEXTE HISTORIQUE .....	5
<b>DIAGNOSTIC REGLEMENTAIRE</b> .....	<b>7</b>
SCHEMA D'AMENAGEMENT REGIONAL .....	7
PLAN LOCAL D'URBANISME .....	8
CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES .....	15
<b>FONCIER ET DYNAMIQUE ECONOMIQUE</b> .....	<b>17</b>
LES ENTREPRISES PRESENTES DANS LA ZAE LES SABLES .....	21
PRINCIPAUX RESULTATS DE L'ANALYSE DE LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE .....	22
<b>ANALYSE QUALITATIVE</b> .....	<b>23</b>
LES EQUIPEMENTS .....	23
LES ESPACES PUBLICS .....	25
L'OFFRE DE STATIONNEMENT .....	28
GESTION DES DECHETS .....	30
NUISANCES ET POLLUTION .....	30
ANIMATION ET SERVICES .....	33
MOBILITE ET ACCESSIBILITE.....	35
<b>BILAN</b> .....	<b>39</b>
TABLEAU DE SYNTHESE .....	40
CONCLUSION .....	41
PLAN D'ACTIONS .....	44

# ZAE LES SABLES – L'ÉTANG-SALÉ

---

## CONTEXTE DU TERRITOIRE

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

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

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

<sup>1</sup> Aussi, en 2016, on dénombre plus de 80 entreprises implantées au sein des zones d'activités économiques.



## **CONTEXTE DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES**

Créée en 1990, la ZAE Les Sables a constitué pendant plusieurs années la principale zone d'activités de la commune de L'Étang-Salé. En effet, ce n'est qu'au début des années 2000 qu'on observe la création de plusieurs autres zones d'activités qui vont s'implanter à proximité directe de la première ZAE.

Sa localisation sur le secteur des Sables a fortement participé à l'attractivité de la ZAE qui profite ainsi d'une excellente accessibilité mais aussi d'une très bonne visibilité depuis l'axe routier majeur que constitue la Route Nationale 1 (2x2 voies).

D'une superficie relativement importante à l'échelle de la commune de L'Étang-Salé, la ZAE Les Sables développe plus de 12 hectares. Toutefois, la zone d'activités est constituée d'un nombre restreint de parcelles. En effet, la zone privilégie des parcelles peu nombreuses mais bénéficiant chacune d'une superficie importante. Cette configuration a alors attiré de grands complexes de production et de logistique ayant besoin d'espace important pour s'implanter.

Aujourd'hui, on assiste au développement d'un véritable quartier économique autour de cette principale zone d'activités.

## PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DE LA ZAE LES SABLES

**Gestionnaire / Aménageur** : La ville de L'Étang-Salé

**Date de création** : 1990

**Surface globale de la zone d'activités** : 12,41 ha

**Surface dédiée aux activités (hors espaces publics)** : 11,16 ha

**Type de centralité urbaine du SAR** : Ville-relais

**Vocation au PLU** : Activités économiques mixtes

**Activités dominantes** : Production

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

Présence d'un service de collecte des déchets sur le site. Présence d'une déchetterie à proximité de la zone

**Présence de service aux entreprises (restauration, crèche, etc...)** : Présence du centre-ville à proximité de la zone

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

**Taux d'occupation** : 78%

**Nombre d'entreprises** : 11

**Densité d'entreprises** : 0,8 entreprise / ha

**Surface concernée par une prescription du PPR** : 4,14 ha

**Surface concernée par une interdiction du PPR** : 3,33 ha

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

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

Accessible par la route des Sables, en suivant l'Avenue Michel Debré

Transport en commun : présence d'une ligne de bus traversant la zone



Cahier économique ZAE Les Sables  
**LOCALISATION**



## CONTEXTE HISTORIQUE

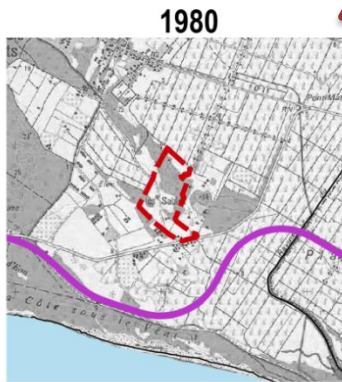
Afin de suivre l'évolution de la ZAE Les Sables et l'urbanisation du secteur dans lequel cette dernière s'inscrit, il peut être intéressant de comparer plusieurs fonds de carte à différentes temporalités. Les cartographies suivantes permettent ainsi de disposer d'un instantané du secteur étudié en 1957,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

Ainsi, sur la première cartographie représentant le secteur des Sables en 1957, on n'observe que peu de constructions. Ainsi, le quartier est majoritairement occupé par des surfaces agricoles et naturelles. Sur le périmètre de la future ZAE, aucune construction n'est recensée.

En 1980, soit 10 ans avant la création de la ZAE Les Sables, on observe un début d'urbanisation sur le secteur des Sables avec plusieurs constructions qui peuvent être observées sur celui-ci, notamment le long des axes routiers. On notera également une concentration de constructions au Nord-Ouest de la future zone d'activités, correspondant à la formation du centre urbain de L'Étang-Salé-Les-Hauts. Quelques constructions sont également visibles au sein même du périmètre de la ZAE Les Sables.

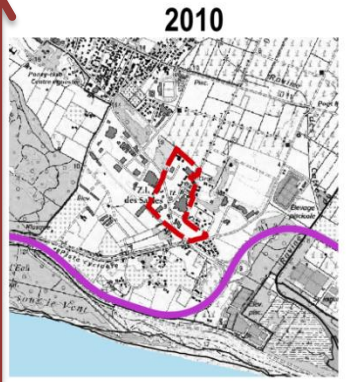
En 2010, soit 20 après la création de la zone d'activités, on remarque un nombre de constructions plus important que sur les cartographies précédentes que ce soit au sein du périmètre de la ZAE, dont la majorité des parcelles sont occupées, mais également de manière plus générale à l'échelle du secteur des Sables.





**1990**

Création de la ZAE  
Les Sables



*Zone d'activités économiques ZAE Les Sables*

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

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

7 Au regard de la destination générale des sols définie dans le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) du 22 novembre 2011, le périmètre de la ZAE Les Sables est majoritairement urbain. En effet, la zone d'activités est en grande partie classée (10,76 hectares) en tant qu'espace urbain à densifier. 1,63 hectare de son périmètre est quant à lui classé en tant qu'espace d'urbanisation prioritaire.

De même, la ZAE les Sables est incluse dans la Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU) définie par le SAR, qui se rattache à la Ville-Relais de la commune de L'Étang-Salé.

Au Nord de la ZAE Les Sables, se trouve une vaste zone classée en tant qu'espaces agricoles au SAR. Une zone de continuités écologiques se localise également à proximité de la zone d'activités.

---

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



Cahier économique ZAE Les Sables  
**SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT RÉGIONAL**  
 Approuvé le 22 novembre 2011

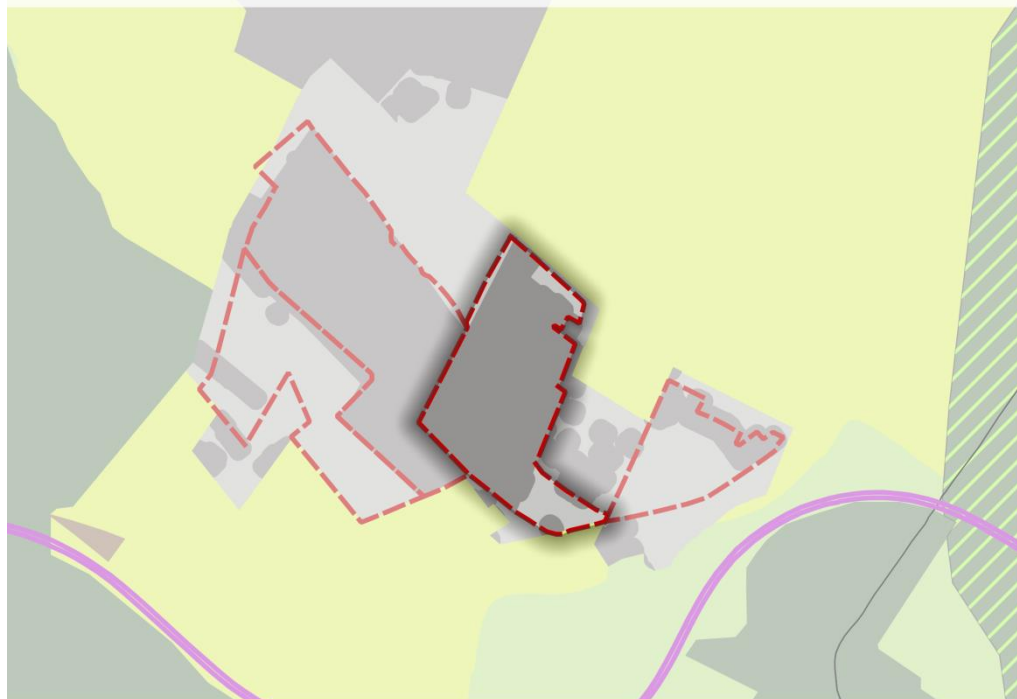











Schéma d'Aménagement Régional


-  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



0 200 m



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

## PLAN LOCAL D'URBANISME

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

La zone d'étude se situe ainsi sur le secteur des Sables. Selon le POS, ce secteur est marqué par une dominante économique importante et accueille aujourd'hui la grande majorité des zones d'activités de la commune qui forment ainsi un véritable quartier économique.

En cohérence avec la classification du SAR, la majorité de la zone d'activités est classée en zone urbanisée et à urbaniser au sein du document d'urbanisme de la commune de L'Étang-Salé. En effet, il s'agit des zonages Ue, NAU et NAUe :

- Ue (6,43 hectares) : ce zonage correspond aux zones d'activités existantes au moment de l'approbation du POS en 1999.
- NAU (1,44 hectare) : ce secteur correspond aux espaces naturels peu occupée et mal équipée ; elle doit répondre aux besoins en terrains nécessaires à l'urbanisation à court et moyen terme.
- NAUe (4,28 hectares) : ce zonage se situe sur le secteur des Sables, destiné à accueillir des activités économiques.

On retrouve ainsi des prescriptions relativement générales impactant notamment la qualité architecturale et paysagère de la zone.



## Extrait du règlement du POS approuvé en 1999

<b>Art Ue-3 – Accès et voirie</b>	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.
<b>Art Ue-6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b>	Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 6,00 m par rapport à l'emprise publique et 4,00 m par rapport aux voies privées
<b>Art Ue-7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>	Les constructions doivent s'implanter en respectant une distance minimale de 4,00 m par rapport aux limites séparatives. Les constructions doivent s'implanter en respectant une distance minimale de 4,00 m par rapport à la limite de fond de propriété.
<b>Art Ue-9 - Emprise au sol des constructions</b>	L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.
<b>Art Ue-10 - Hauteur maximale des constructions</b>	La hauteur maximale des constructions mesurée au faitage ne peut excéder 10,00 m et ce dans un plan parallèle au terrain naturel.
<b>Art Ue-11 – Aspect extérieur</b>	Toute construction doit s'intégrer dans l'espace qui l'entourne. Cet espace est conditionné par le climat, la topographie, la végétation existante, les constructions voisines, la forme de la parcelle.  Les clôtures seront constituées : <ul style="list-style-type: none"><li>- De haies vives doublées ou non de grilles,</li><li>- De grilles ou tout autre dispositif à claire-voie (hormis les murs à claire-voie) posé sur un mur bahut de 0,60 m de hauteur moyenne.</li></ul>

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

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

**Art Ue-13 - espaces libres et plantations**

Il est obligatoire de maintenir ou de remplacer les plantations existantes

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

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

La surface des espaces verts plantés doit être au moins égal à 20% de la superficie. La perméabilité du sol doit être assurée sur au moins 30% de la superficie de la parcelle.



## Extrait du règlement du POS approuvé en 1999

<b>Art NAUe-3 – Accès et voirie</b>	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.
<b>Art NAUe-6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b>	Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 6,00 m par rapport à l'emprise publique et 4,00 m par rapport aux voies privées
<b>Art NAUe-7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>	Les constructions doivent s'implanter en respectant une distance minimale de 4,00 m par rapport aux limites séparatives. Les constructions doivent s'implanter en respectant une distance minimale de 4,00 m par rapport à la limite de fond de propriété.
<b>Art NAUe-9 - Emprise au sol des constructions</b>	L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.
<b>Art NAUe-10 - Hauteur maximale des constructions</b>	La hauteur maximale des constructions mesurée au faitage ne peut excéder 18,00 m et ce dans un plan parallèle au terrain naturel.
<b>Art NAUe-11 – Aspect extérieur</b>	Toute construction doit s'intégrer dans l'espace qui l'entoure. Cet espace est conditionné par le climat, la topographie, la végétation existante, les constructions voisines, la forme de la parcelle. Les clôtures seront constituées : <ul style="list-style-type: none"><li>- De haies vives doublées ou non de grilles,</li><li>- De grilles ou tout autre dispositif à claire-voie (hormis les murs à claire-voie) posé sur un mur bahut de 0,60 m de hauteur moyenne.</li></ul> Les toitures en pente sont obligatoires et la pente minimale est de 30%.

**Art NAUe-12 - Aires de stationnement**

1. Pour les constructions à destination d'habitation autorisées dans la zone : 1,5 place de stationnement par logement, arrondi à l'entier inférieur.
2. Pour les constructions à destination de bureaux : 1 place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de SHON.
3. Pour les constructions à destination de commerce : 1 place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.
4. Pour les hôtels et établissements para-hôtelier : 1 place de stationnement pour 2 chambres.
5. Pour les établissements scolaires : 1 place de stationnement pour deux chambres ;
6. Pour les établissements hospitaliers et para-hospitaliers : 1 place de stationnement pour 2 lits.
7. Pour les établissements scolaires : 1,5 place par classe.
8. Pour les établissements industriels et entrepôts : 1 place de stationnement pour 2 postes de travail.

**Art NAUe-13 - espaces libres et plantations**

Il est obligatoire de maintenir ou de remplacer les plantations existantes ainsi que de planter 1 arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> d'espace libre.

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

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

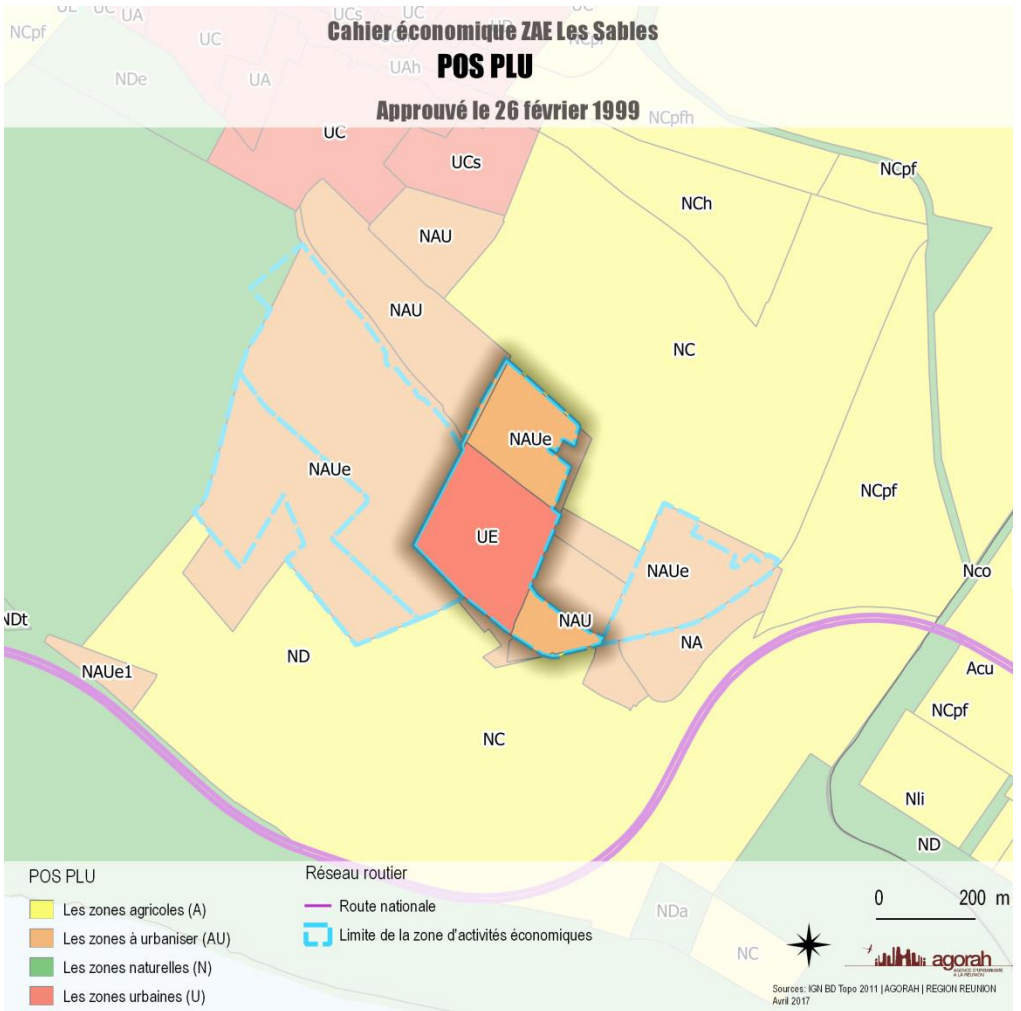
Dans les lotissements ou les groupements d'habitations, il est demandé 30m<sup>2</sup> d'espaces publics aménagés par logement, dont la moitié d'un seul tenant ou par espace de 1 000 m<sup>2</sup> minimum et dont le rapport longueur/largeur est inférieur à 3.



# Cahier économique ZAE Les Sables

## POS PLU

Approuvé le 26 février 1999



## CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES

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

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

Ainsi, sur la ZAE Les Sables, on observe 4,14 hectares qui font l'objet d'une prescription au PPR et 3,33 hectares classés en zone d'interdiction. De par l'organisation de la zone d'activités, qui se compose de peu de parcelles de très grande taille, la grande majorité de ces dernières sont alors impactées à la fois par une prescription et une interdiction du document réglementaire.

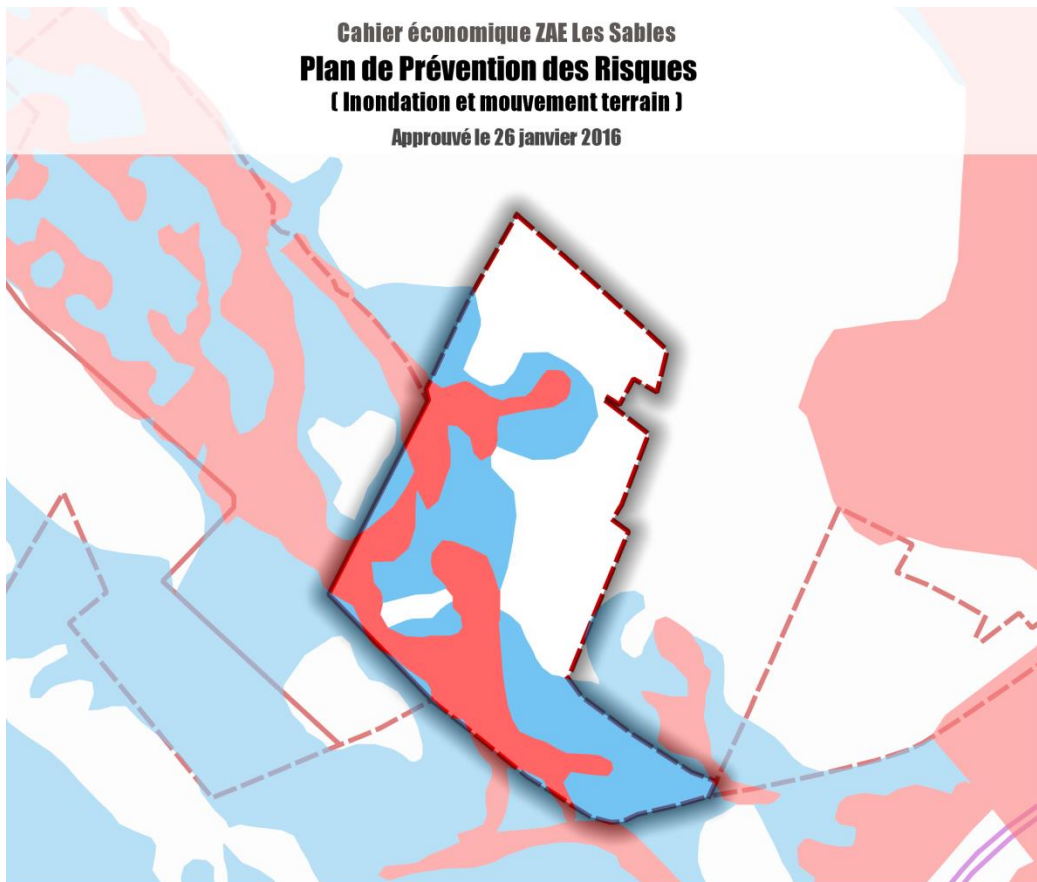
15

Il est à noter que l'ensemble de ces parcelles ont été construites avant l'approbation du PPR de la commune de L'Étang-Salé. Ces dernières restent toutefois soumises à des risques naturels parfois importants et ne disposent pas, pour la plupart d'entre elles, d'une construction adaptée.



Cahier économique ZAE Les Sables  
**Plan de Prévention des Risques**  
( Inondation et mouvement terrain )

Approuvé le 26 janvier 2016



Plan Prévention des Risques approuvé (2016)

- Zone interdiction
- Zone prescription

Réseau routier

— Route nationale

Zone d'activités économiques

▭ Limite de la zone d'activités économiques

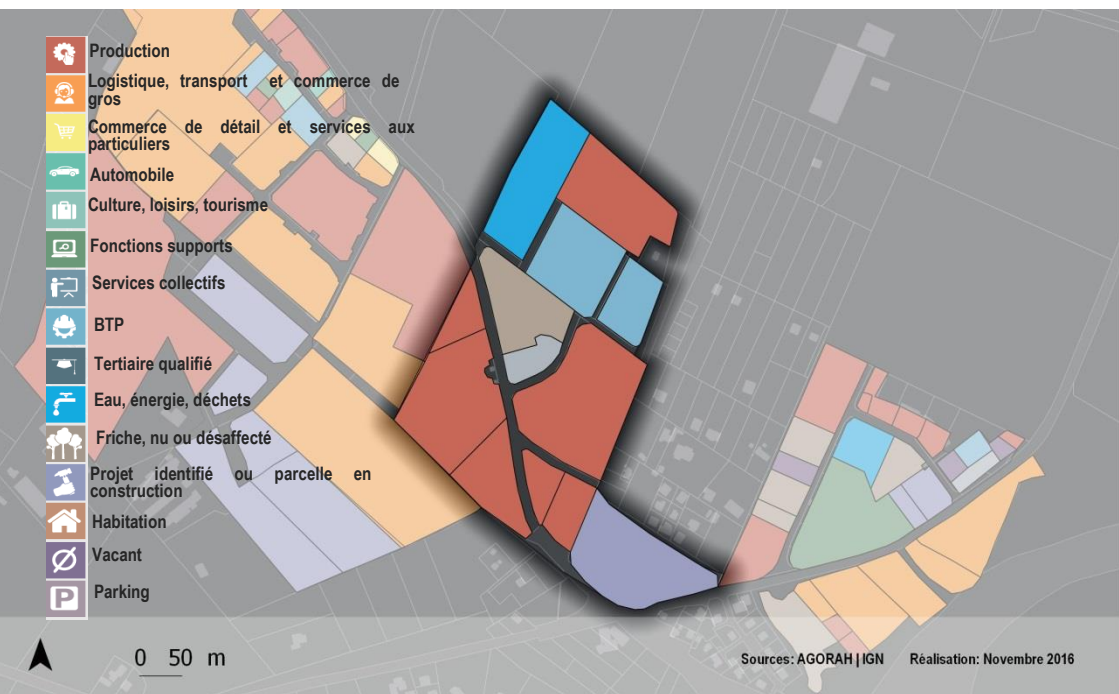
0 100 m



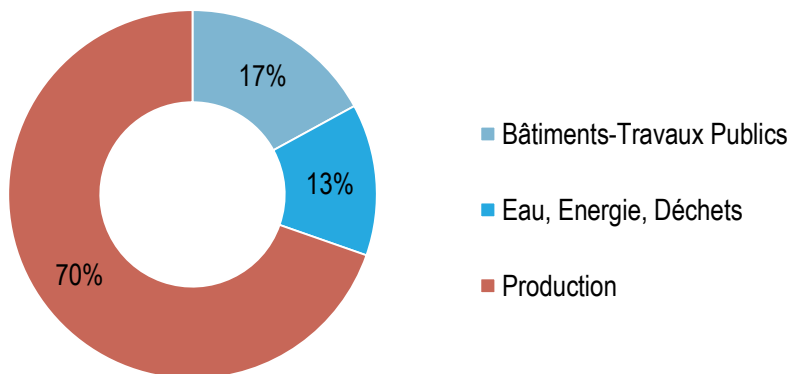
Sources: IGN BD Topo 2011 | AGORAH | REGION REUNION  
Avril 2017

# FONCIER ET DYNAMIQUE ECONOMIQUE

## ZAE LES SABLES



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

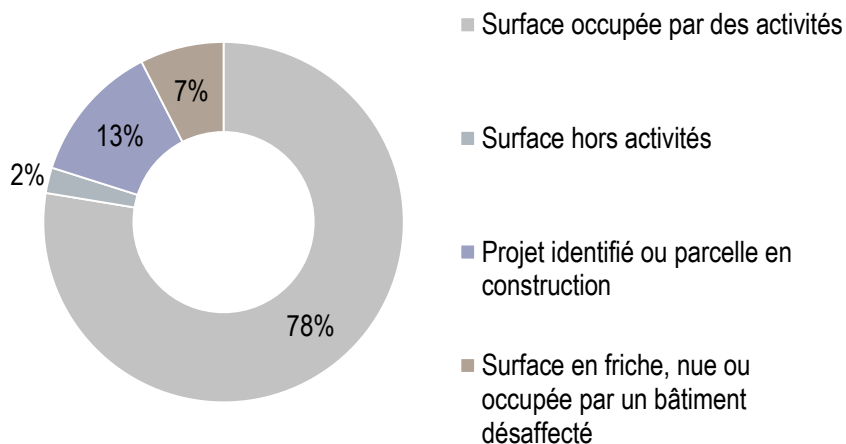


La ZAE Les Sables affiche une certaine spécialisation dans la filière «Production», qui se vérifie à la lecture du graphique ci-dessus.

En effet, on observe que la surface de la zone d'activités est partagée uniquement entre 3 filières, à savoir : La «Production» qui occupe 70% de la surface parcellaire, le «BTP» avec 17%, et le secteur de l' «Eau, énergie, déchets» avec 13%.

Au sein de cette filière dominante, on note plus précisément la forte représentation des entreprises spécialisées dans la fabrication d'éléments en béton pour la construction.

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

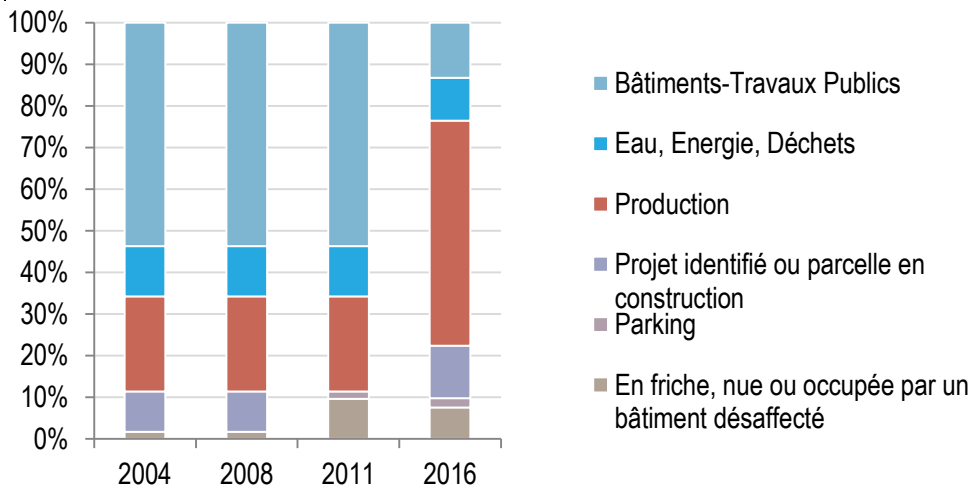


La zone d'activités a été créée il y a plus d'une vingtaine d'années et bénéficie d'une bonne attractivité. Cela se vérifie à travers le fort taux d'occupation de la surface parcellaire de la zone par des activités économiques, qui s'élève en 2016 à près de 80%.

On observe également que 2% de cette surface est occupée par un parking (surface hors activités). Une parcelle de taille relativement importante reste toutefois en friche au sein de la ZAE Les Sables. Enfin, on note une part significative (13%) de la surface de la zone aujourd'hui identifiée en projet.



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 Les Sables, on remarque une certaine stabilité entre 2004 et 2016. Toutefois, on observe que la filière «BTP» a vu son poids considérablement diminuer entre 2011 et 2016 au profit de la filière «Production».

Cela s'explique principalement par un affinage de la nomenclature d'activités cette dernière année. Cela a ainsi eu pour effet de reclasser les entreprises spécialisées dans la fabrication d'éléments en béton pour la construction au sein de la filière «Production». On note également une évolution concernant les parcelles qui ont fait l'objet d'un projet identifié. En effet, on note une forte baisse du poids de ces dernières en 2011 suite à la concrétisation des projets identifiés en 2004.

De même, les parcelles en friche, nues, ou occupées par un bâtiment désaffecté ont vu leur poids augmenter en 2011 pour de nouveau diminuer en 2016, sans toutefois retrouver le même niveau qu'en 2004 et 2008.

## LES ENTREPRISES PRESENTES DANS LA ZAE LES SABLES

Nom entreprise	Filière d'activités	Surface dédiée (en hectares)
<b>CRETE D'OR ENTREPRISE</b>	Fabrication de denrées alimentaires, de boissons et de produits à base de tabac	1,82
<b>SCPR</b>	Fabrication d'autres produits industriels	1,45
<b>SEMADER</b>	Services relatifs aux bâtiments et à l'aménagement paysager	1,4
<b>PREFABETON</b>	Fabrication d'autres produits industriels	1,17
<b>SICA AUCRE Traitement thermique des matières organiques</b>	Collecte, traitement et élimination des déchets	1,15
<b>GTOI</b>	Travaux de construction spécialisés	0,97
<b>PREFABETON</b>	Fabrication d'autres produits industriels	0,66
<b>GTOI</b>	Travaux de construction spécialisés	0,50
<b>MECA PRECIS</b>	Fabrication d'autres produits industriels	0,36
<b>DECOROC</b>	Fabrication d'autres produits industriels	0,30
<b>PREFABETON</b>	Fabrication d'autres produits industriels	0,26



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

Créée il y a plus de 25 ans, la ZAE Les Sables a pendant longtemps constitué la principale zone d'activités économiques de la commune de L'Étang-Salé.

Forte d'une localisation lui permettant de bénéficier d'une bonne accessibilité et d'une visibilité grâce à sa proximité directe avec la Route Nationale 1, la ZAE Les Sables atteste d'une bonne attractivité. Ainsi, on observe un taux d'occupation de la zone relativement important, avec près de 80% de sa surface parcellaire réellement occupée par des activités économiques.

On constate également une part relativement importante aujourd'hui à l'état de projet. En effet, 13% de la surface parcellaire de la ZAE Les Sables font l'objet de projet d'implantation. Une fois ces derniers concrétisés, cela viendra alors augmenter la part de la zone occupée par des activités économiques, qui pourrait alors atteindre plus de 90%. En ce sens, l'attractivité de la ZAE Les Sables semble relativement bonne. On notera toutefois une part de friches qui reste significative sur la zone d'activités. Cela est lié à une seule parcelle de taille importante.

La ZAE Les Sables a su préserver sa vocation première et accueille une grande majorité d'entreprises exerçant une activité de production.

# ANALYSE QUALITATIVE

---

## LES EQUIPEMENTS

Implantée sur le secteur des Sables, la ZAE profite d'une proximité avec plusieurs équipements.

En effet, le secteur des Sables se situe en contrebas du centre urbain de la commune de L'Étang-Salé où sont implantés un nombre important d'équipements. Aussi, les différentes zones d'activités économiques qui se localisent au sein des Sables bénéficient de cette proximité.

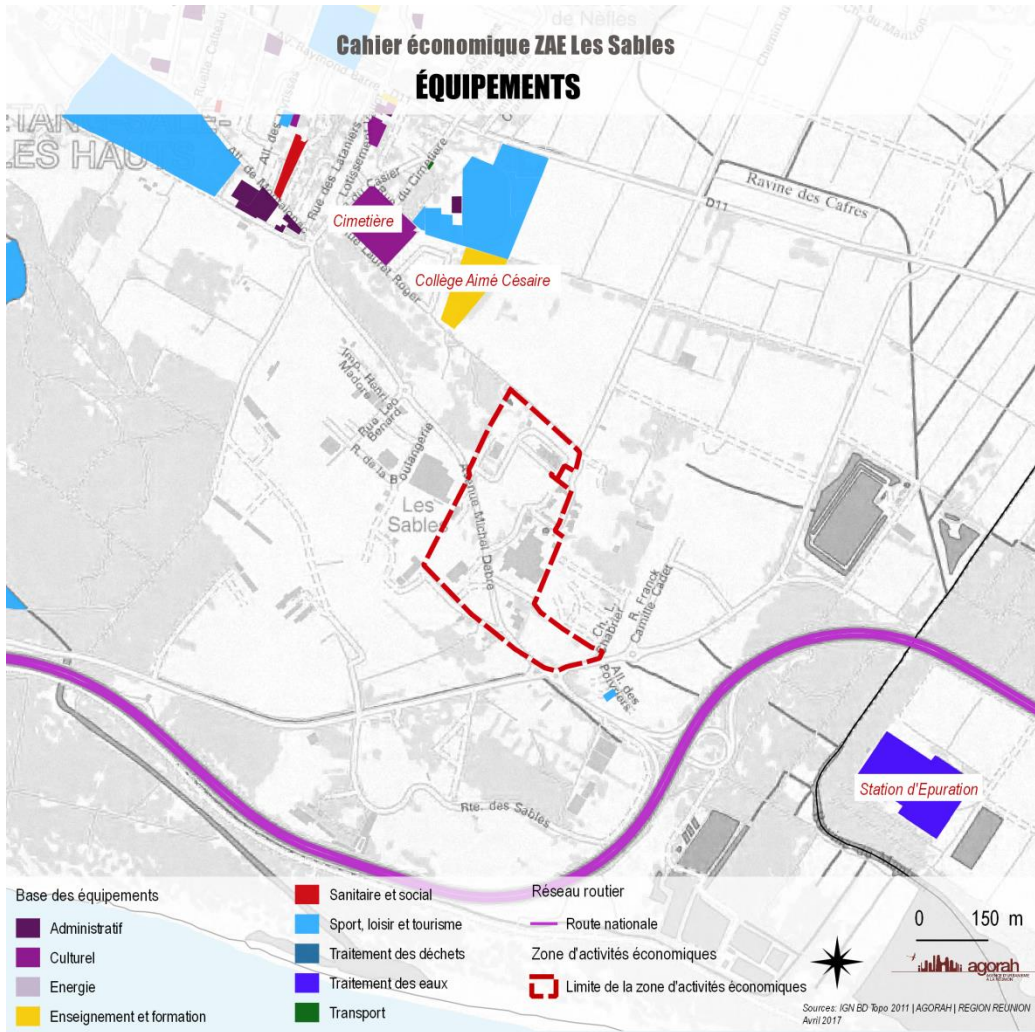
La ZAE Les Sables est alors relativement proche de plusieurs équipements scolaires, tel que le Collège Aimé Césaire. On recense également des équipements sportifs à proximité.

Enfin, on notera la présence d'une station d'épuration à proximité de la ZAE Les Sables, qui se localise en contrebas de la Route Nationale 1.



# Cahier économique ZAE Les Sables

## ÉQUIPEMENTS



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

## LES ESPACES PUBLICS

### La voirie

La ZAE Les Sables profite d'un accès aisé depuis la Route Nationale 1. En effet, la zone d'activités est directement accessible par la RN1, reliée à la Route des Sables par le biais de l'échangeur.

Bien que d'une superficie importante, on ne recense qu'une voie interne à la ZAE Les Sables, l'Avenue Michel Debré. Cette voie constitue un des axes routiers principaux du secteur des Sables et traverse ainsi l'ensemble du quartier économique. En ce sens, l'Avenue Michel Debré permet l'accès à plusieurs zones économiques.

Cette dernière se présente comme une voie à double sens de circulation. Elle profite d'une largeur de chaussée importante, permettant le croisement aisé des poids lourds, fréquents sur le secteur des Sables. Malgré le passage répétitif de ces derniers, la chaussée est en très bon état et bénéficie donc d'un bon entretien.

Les parcelles éloignées de l'Avenue Michel Debré sont desservies par le biais de ramifications reliées à cet axe principal. Ces dernières restent de bonne qualité avec une largeur de chaussée également satisfaisante.

Les déplacements doux sont rares au sein de la ZAE Les Sables. On notera toutefois la présence de trottoirs tout le long de l'Avenue Michel Debré. Ces derniers profitent d'un ombrage par le biais des arbres à haute tige plantés à distance régulière. Sur les axes secondaires, la présence de trottoirs n'est pas systématique, et ne permet pas des déplacements doux sécurisés, d'autant plus que la circulation de poids lourds y est particulièrement importante.

Malgré des aires de stationnement publiques peu nombreuses sur la ZAE, on n'observe pas de stationnements sauvages, avec des places de parkings en nombre suffisant au sein des parcelles privées.



## La signalétique

On observe une signalétique bien équilibrée sur l'ensemble de la ZAE Les Sables. La zone bénéficie également d'une signalétique de localisation depuis un axe routier majeur de l'île, à savoir la Route Nationale 1, ce qui permet une accessibilité facilitée à la zone d'activités.

L'affichage publicitaire au sein de la zone ne se localise qu'au sein des parcelles privées. Les différentes entreprises ont ainsi mis en avant leur enseigne de façon cohérente et claire, limitant la multiplication des affichages publicitaires. Cela permet une bonne organisation de la zone mais également une facilité de s'orienter pour l'utilisateur.

Il existe une certaine cohérence au niveau de l'architecture des bâtiments avec des formes et des coloris similaires. Cela renforce alors le sentiment d'homogénéité de la zone.

La récente construction du bâtiment accueillant les locaux de la SEMADER, à l'entrée de la zone apporte également une identité visuelle forte à la ZAE Les Sables.

On notera la présence d'un plan d'ensemble à l'entrée principale de la zone d'activités. Celui-ci permet ainsi d'identifier les entreprises présentes au sein de la zone d'activités mais aussi leur localisation. Néanmoins, certaines données mériteraient d'être actualisées.

## **Le mobilier urbain et l'éclairage public**

Concernant le mobilier urbain sur la zone d'activités, 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, les plantations sont nombreuses au sein de la zone. Ces dernières sont toutefois hétérogènes. Là encore, le récent bâtiment situé en entrée de zone fait office de signal fort en matière de végétalisation avec un couvert végétal important.

On retrouve également une partie du trottoir le long de l'Avenue Michel Debré qui profite d'un engazonnement et qui accueille à distance régulière des arbres de haute tige, rendant les déplacements doux plus agréables grâce à l'ombrage procuré.

27

En matière d'éclairage public, celui-ci est assuré par des candélabres orientés vers le sol, le long de l'Avenue Michel Debré, et implantés à distance régulière. Toutefois, une part importante des candélabres sont défectueux et/ou sont abîmés, ne permettant pas un éclairage satisfaisant sur la zone d'activités le soir.

De même, on observe l'utilisation de modèles différents de candélabres d'une partie à l'autre de la zone d'activités. En ce sens, on recense un modèle de candélabre utilisé le long de l'Avenue Michel Debré et un modèle différent le long de l'axe secondaire permettant de desservir les parcelles plus au Nord de la zone d'activités.



## L'OFFRE DE STATIONNEMENT

On dénombre une aire de stationnement à l'intérieur de la ZAE Les Sables 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 Les Sables 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 dénombre également une borne à verre implantée au sein même de la ZAE Les Sables.

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

### **Les déchetteries**

Outre le service de collecte des déchets, la déchetterie la plus proche de la ZAE Les Sables correspond à la déchetterie de l'Allée de Montaignac, permettant le dépôt des déchets inertes et non dangereux.

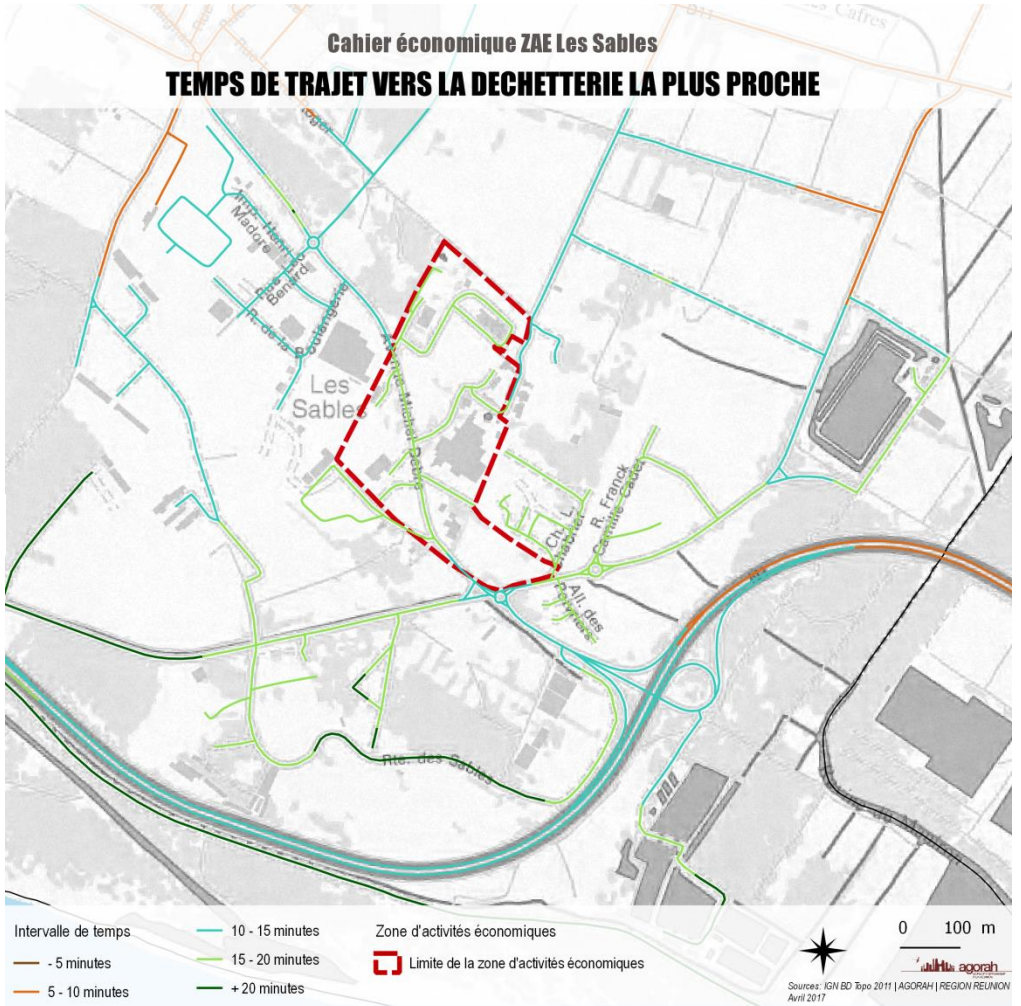
À travers la cartographie suivante, on note ainsi que la ZAE Les Sables est relativement éloignée de la déchetterie la plus proche, soit environ 15 à 20 minutes de trajet.

## **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 Les Sables.

## Cahier économique ZAE Les Sables

### TEMPS DE TRAJET VERS LA DECHETTERIE LA PLUS PROCHE



## Cahier économique ZAE Les Sables BORNE A VERRE



Borne à verre

Réseau routier

Route nationale

Zone d'activités économiques

Limite de la zone d'activités économiques



0 200 m

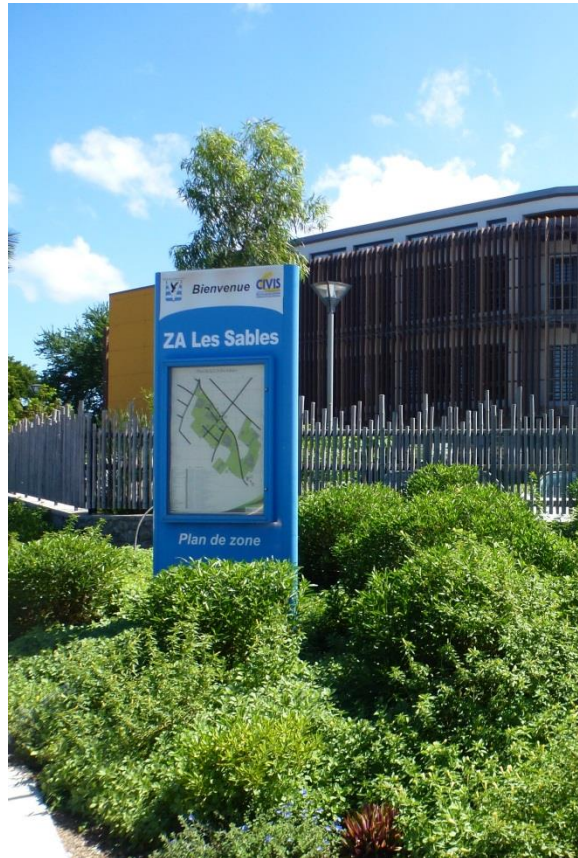
agorah

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

## ANIMATION ET SERVICES

La ZAE Les Sables 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 ZAE Les Sables sont peu nombreux, toutefois on remarque la présence d'un service de restauration qui se localise au sein même du périmètre de la zone d'activités.





## MOBILITE ET ACCESSIBILITE

### Desserte

Située au cœur du secteur des Sables, quartier économique de la commune de L'Étang-Salé, la ZAE Les Sables bénéficie d'une localisation avantageuse de par son accessibilité et sa visibilité.

En effet, comme l'ensemble des ZAE implantées sur le quartier des Sables, l'accessibilité de la zone profite d'une proximité avec l'axe routier majeur que représente la Route Nationale 1, et à partir duquel la ZAE Les Sables profite d'un accès direct.

Ainsi, à partir de la RN1, on emprunte l'échangeur des Sables afin d'accéder à la Route des Sables et de poursuivre sur l'Avenue Michel Debré. Cette dernière permet d'accéder à la zone d'activités et la traverse sur toute sa largeur. Elle permet également de relier la ZAE Les Sables aux différentes zones d'activités localisées à proximité directe.

35

Les parcelles n'étant pas desservies par l'Avenue Michel Debré en raison de leur éloignement sont alors accessibles par la présence de plusieurs ramifications de cette voie principale.

L'Avenue Michel Debré se présente comme une voie de circulation à double sens, profitant d'une largeur suffisante.





## Transports en commun & modes doux

Localisée à proximité de la Route Nationale 1 et des axes routiers majeurs traversant le secteur des Sables, la zone d'activités bénéficie d'une desserte satisfaisante en transports en commun.

En effet, on observe une ligne de bus qui passe au sein même de son périmètre. Cette dernière relie l'ensemble du littoral du territoire de la CIVIS. À l'intérieur de la zone d'activités, on notera également la présence de deux arrêts de bus, permettant un accès facilité à la ligne de bus. De même, des arrêts sont visibles aux deux entrées de la ZAE Les Sables.

Enfin, il est à noter que le tracé du TCSP, pour l'instant au stade de projet, devrait passer au sein même du périmètre de la zone. Cet aménagement permettrait alors de renforcer l'attrait des déplacements par transport en commun.

37

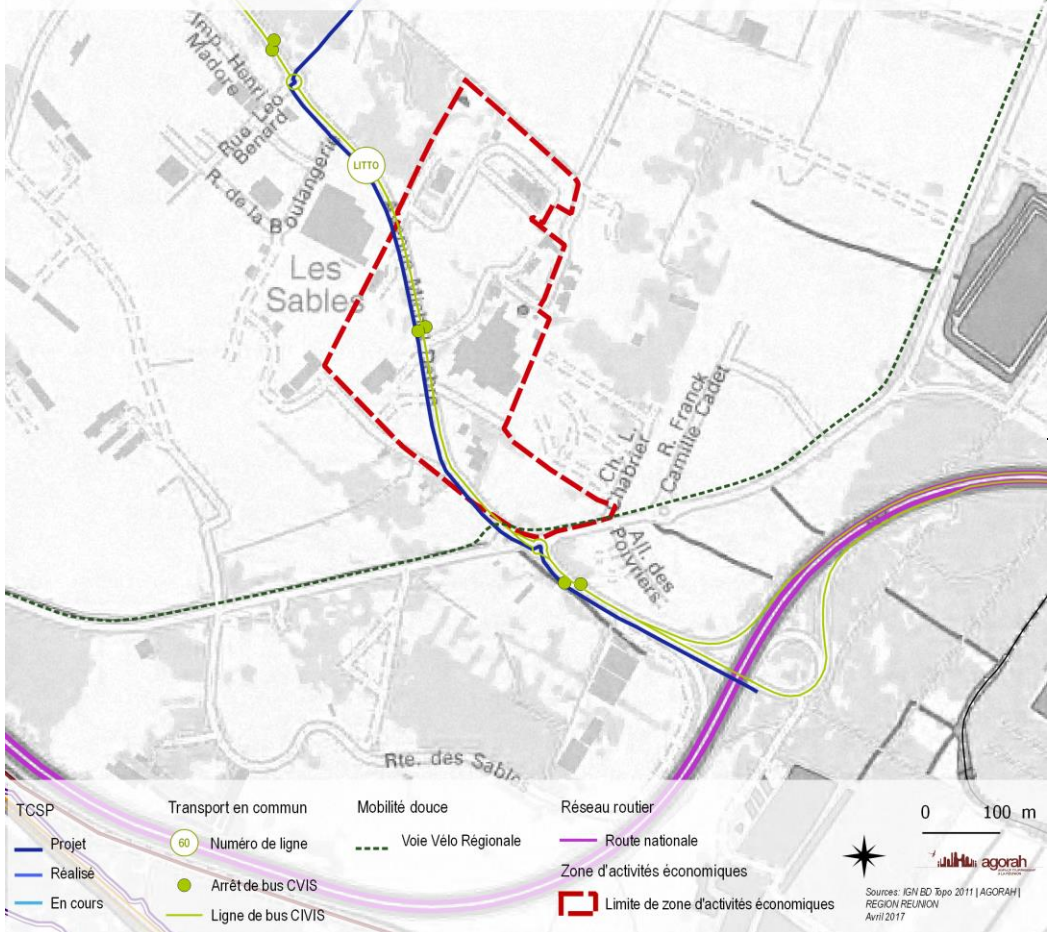
L'accessibilité de la zone d'activités par déplacements doux est également bonne. On notera d'ailleurs le passage de la Voie Vélo Régionale à la frontière Sud de la ZAE.

La topographie avantageuse de la zone d'activités permet ainsi des déplacements doux, à vélo ou piétons, confortables. L'ombrage apporté par les arbres d'alignement sur l'Avenue Michel Debré facilite également ce type de déplacement.

La présence de larges trottoirs sur la voie interne principale de la zone d'activités permet des déplacements piétons sécurisés et confortables. Enfin, la largeur de la chaussée facilite les déplacements à vélo. Toutefois, il est à noter l'absence de voie réservée.



Cahier économique ZAE Les Sables  
**TRANSPORTS EN COMMUN & VOIE VÉLO RÉGIONALE**



TCSP

- Projet
- - - Réalisé
- En cours

Transport en commun

- 60 Numéro de ligne
- Arrêt de bus CVIS
- Ligne de bus CVIS

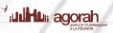
Mobilité douce

- - - Voie Vélo Régionale

Réseau routier

- Route nationale
- Zone d'activités économiques
- ▭ Limite de zone d'activités économiques

0 100 m



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

## BILAN

---

Le tableau ci-contre permet de faire un rapide bilan de la ZAE Les Sables de la commune de L'Étang-Salé.

Plus la couleur s'oriente vers le vert, plus cela signifie que les aménagements sont qualitatifs et répondent aux besoins et aux caractéristiques du territoire identifié, plus la couleur est orange, plus cela signifie que des améliorations doivent être réalisées afin d'améliorer l'attractivité et la qualité de la ZAE. Enfin, la couleur rouge montre que la ZAE Les Sables 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 SYNTHESE

ZAE LES SABLES	
Surface	12,41 hectares
Date de création	1990 (27 ans)
SAR	<span style="background-color: green; width: 100%; height: 15px;"></span>
PLU	<span style="background-color: green; width: 100%; height: 15px;"></span>
Aléas	<span style="background-color: #C8513A; width: 100%; height: 15px;"></span>
Surface occupée	<span style="background-color: yellow; width: 100%; height: 15px;"></span>
Friche	<span style="background-color: yellow; width: 100%; height: 15px;"></span>
Vacance	<span style="background-color: green; width: 100%; height: 15px;"></span>
Équipement	<span style="background-color: yellow; width: 100%; height: 15px;"></span>
Voirie	<span style="background-color: green; width: 100%; height: 15px;"></span>
Signalétique	<span style="background-color: green; width: 100%; height: 15px;"></span>
Mobilier urbain	<span style="background-color: #90EE90; width: 100%; height: 15px;"></span>
Éclairage public	<span style="background-color: yellow; width: 100%; height: 15px;"></span>
Gestion des déchets	<span style="background-color: orange; width: 100%; height: 15px;"></span>
Sites pollués	<span style="background-color: green; width: 100%; height: 15px;"></span>
Réseau électrique	<span style="background-color: #D3D3D3; width: 100%; height: 15px;"></span>
Réseau eaux usés	<span style="background-color: #D3D3D3; width: 100%; height: 15px;"></span>
Réseau eau potable	<span style="background-color: #D3D3D3; width: 100%; height: 15px;"></span>
Réseau eaux pluviales	<span style="background-color: #D3D3D3; width: 100%; height: 15px;"></span>
Fibre optique	<span style="background-color: #D3D3D3; width: 100%; height: 15px;"></span>
Animation et services	<span style="background-color: orange; width: 100%; height: 15px;"></span>
Desserte	<span style="background-color: green; width: 100%; height: 15px;"></span>
Modes doux	<span style="background-color: yellow; width: 100%; height: 15px;"></span>
Transports en commun	<span style="background-color: green; width: 100%; height: 15px;"></span>
Global	<span style="background-color: #90EE90; width: 100%; height: 15px;"></span>

## LEGENDE :

Très satisfaisant



Faiblesses importantes

## CONCLUSION

Créée il y a 27 ans, la ZAE Les Sables a été analysée sous des angles différents tout au long du document, ce qui permet de dresser un état des lieux de cette dernière.

Première zone d'activités implantée sur le secteur des Sables, la zone d'activités se situe aujourd'hui au cœur du quartier économique qui s'est développé sur ce secteur de la commune de L'Étang-Salé. Sa proximité avec la Route Nationale et l'échangeur des Sables 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 12 hectares, la ZAE Les Sables fait ainsi figure d'une des plus imposantes zones d'activités de la commune et est composée de parcelles de grande taille. Cette configuration a alors profité à l'implantation d'entreprises industrielles, aujourd'hui majoritaires sur la ZAE Les Sables. En 2016, ce sont donc les entreprises exerçant une activité de production qui occupent la plus grande part de la zone d'activités (70%).

La localisation de la ZAE Les Sables lui permet de bénéficier de quelques équipements situés à proximité. Ces derniers restent toutefois limités, puisque davantage concentrés vers le centre urbain de L'Étang-Salé-Les-Hauts, au Nord-Ouest de la zone d'activités.

L'aménagement de la ZAE Les Sables est globalement de bonne qualité et réalisé en cohérence avec les différentes activités présentes sur son périmètre. On notera ainsi une voirie interne entretenue et profitant d'une largeur de chaussée importante permettant aisément le croisement de poids lourds, particulièrement fréquents sur la zone d'activités.

Le mobilier urbain est relativement limité mais de bonne qualité. L'éclairage public est assuré par des candélabres déployés sur l'ensemble de la zone d'activités.



La signalétique au sein de la zone est également de bonne qualité. Les enseignes publicitaires ne sont visibles qu'au sein des parcelles privées. On notera également la présence d'un plan d'ensemble à l'entrée principale de la zone d'activités permettant d'identifier les différentes entreprises présentes.

On peut observer un nombre important de plantations au sein des espaces publics et à l'intérieur des parcelles privées qui forment un couvert végétal cohérent et homogène sur la zone d'activités. On notera notamment des arbres d'alignement le long de la voie interne principale, permettant d'apporter un ombrage important au niveau des trottoirs.

La qualité architecturale des bâtiments de la zone d'activités est bonne et reflète une recherche de cohérence dans les formes et les coloris, renforçant la bonne organisation au sein de la zone ainsi que sa lisibilité.

Malgré l'absence de plan de mutualisation de gestion des déchets, on note la présence d'un service de collecte sur la ZAE Les Sables et d'une borne à verre sur son périmètre. Toutefois, la déchetterie la plus proche reste relativement éloignée de la zone d'activités (entre 15 et 20 minutes à voiture).

La ZAE Les Sables ne dispose pas d'animateur dédié et les services sont peu nombreux au sein de son périmètre voire même à proximité.

En matière de transport en commun, la zone d'activités bénéficie d'une desserte satisfaisante, puisqu'on observe une ligne de bus qui passe au sein même de son périmètre. De même, à l'intérieur de la zone d'activités, on notera également la présence de deux arrêts de bus.

Les déplacements doux peuvent être réalisés en sécurité à l'intérieur de la zone d'activités. En effet, les déplacements piétons bénéficient de trottoirs tout le long de la voie interne principale. Ces derniers profitent d'une largeur satisfaisante et sont ombragés. Les vélos ne disposent pas de voie réservée mais la chaussée bénéficie d'une largeur importante.



## 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>	+ Limiter la pollution lumineuse et proposer un plan d'éclairage d'ensemble sur la zone.
<b>Voirie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Rénover la voirie des voies secondaires de la zone d'activités et prévoir des trottoirs de part et d'autre de la chaussée.</li> <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 chaussés ou les trottoirs des voies publiques.</li> </ul>
<b>Espace public</b>	+ Encourager que tout espace non bâti ait une fonction (voirie, espace végétalisé, aire de stationnement, aire de dépôt ou de stockage, etc.), afin d'éviter les friches ou les utilisations sauvages.
<b>Stationnement</b>	+ Assurer l'accessibilité de la zone et des bâtiments aux PMR et prévoir des emplacements réservés.
<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>+ Développer des arrêts de bus équipé d'abris et de bancs afin de réduire la pénibilité de l'attente.</li> <li>+ Remplacer les candélabres qui ne fonctionnent plus.</li> </ul>

<b>Animation de la zone</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Encourager la création d'une gestion de proximité et/ou la formation d'une association d'entreprises afin de créer une synergie et faciliter la recherche d'homogénéité au sein de la zone.</li> <li>+ Favoriser l'implantation de services aux entreprises et d'équipements : restaurant, cafétéria, snack, aire de pique-nique ombragée, distributeur de billets commerces, crèche, gardiennage de la zone, ...</li> </ul>
<b>Plantation et qualité paysagère</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Imposer un revêtement végétal obligatoire sur chaque parcelle ainsi qu'un revêtement végétal facultatif.</li> <li>+ Limiter les types de végétaux autorisés en prenant en compte l'environnement de la zone afin d'en assurer une homogénéité.</li> </ul>







**agorah**  
agence d'urbanisme à La Réunion

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

0262 213 500

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

Direction de publication : AGORAH

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

© 2017 / agorah

