

CAHIERS ÉCONOMIQUES 2017

Aire d'étude
ZAE VERGER HEMERY
PETITE-ILE

SOMMAIRE

ZAE VERGER HEMERY – PETITE-ILE	1
CONTEXTE DU TERRITOIRE	1
CONTEXTE DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES.....	2
PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DE LA ZAE VERGER HEMERY.....	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 VERGER HEMERY	21
PRINCIPAUX RESULTATS DE L'ANALYSE DE LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE	22
ANALYSE QUALITATIVE	23
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
BILAN	39
TABLEAU DE SYNTHESE	40
CONCLUSION	41
PLAN D' ACTIONS	44

ZAE VERGER HEMERY – PETITE-ILE

CONTEXTE DU TERRITOIRE

Petite-Ile accueille une population de 11 564 habitants sur une superficie de 3 390 hectares. Sa localisation lui permet d'être la porte d'entrée du Sud Sauvage de La Réunion.

En matière de dynamique économique, la commune accueille près de 900 établissements économiques et compte plus de 2 200 emplois sur son territoire en 2014.

Classée en tant que ville-relais au SAR de 2011, la commune accueille aujourd'hui une zone d'activités artisanales sur son territoire.



CONTEXTE DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

La Zone d'Activités Économiques Verger Hémery a été créée en 1997, elle est située en bordure de la route nationale, à l'entrée Ouest de la ville.

Elle s'étend sur une superficie totale de 4,5 hectares, et est divisée en 21 lots de différentes superficies. À vocation principalement artisanale, elle accueille majoritairement des entreprises du secteur de la production ou de la transformation.

Elle accueille, depuis 2014, le village artisanal Argamasse, composé de 13 ateliers et loués aux entreprises à 7,50 €/m² par Actisem.

En 2016, la zone d'activités ne compte plus que 3 parcelles disponibles pour l'implantation d'entreprises, signe d'une bonne attractivité.

2

Face à ce constat, la commune a pour projet d'étendre cette zone d'activités qui pourrait alors être dotée de 5 hectares supplémentaires.

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DE LA ZAE VERGER HEMERY

Gestionnaire / Aménageur : Ville de Petite-Ile

Date de création : 1997

Surface globale de la zone d'activités : 4,39 ha

Surface dédiée aux activités (hors espaces publics) : 3,85 ha

Vocation au PLU : Activités économiques

Activités dominantes : Logistique, transport et commerce de gros

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

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

Prix de location : 7,50 €/m² pour les ateliers du village artisanal Argamasse
1,22 €/m²/an (tranche 1 et 2)

Taux d'occupation : 88%

Statut d'occupation : Propriétaire / Locataire

Nombre d'entreprises : 21

Densité d'entreprises : 4,8 entreprises/ha

Niveau d'accès au numérique : ADSL

Surface concernée par une prescription du PPR : 0 ha

Surface concernée par une interdiction du PPR : 0 ha

Projet d'extension : Projet d'extension dans le cadre de la révision du PLU

Accessibilité : Accessible par la Route Nationale 2

Accessible par transport en commun



Cahier économique ZAE Veger Hémery

LOCALISATION



CONTEXTE HISTORIQUE

Afin de suivre l'évolution de la ZAE Verger Hémery 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.

La première cartographie, représentant le secteur en 1957, fait ainsi ressortir une faible urbanisation de ce dernier à cette période. On ne recense en effet que quelques constructions éparpillées. On remarque toutefois une légère concentration de bâtiments au Nord-Est du périmètre de la future zone d'activités, correspondant au centre urbain de la commune de Petite-Ile.

En 1980 et comme on peut le constater sur la seconde cartographie, très peu de changements se sont opérés depuis 1957, on note seulement quelques constructions supplémentaires sur le secteur.

En 2010, soit 13 ans après la création de la ZAE Verger Hémery, on remarque quelques bâtiments supplémentaires sur le secteur. Au sein du périmètre de la zone d'activités, on note qu'une majorité des parcelles sont d'ores et déjà construites.



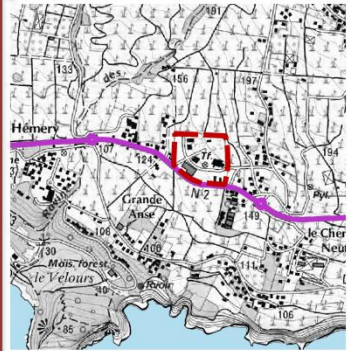
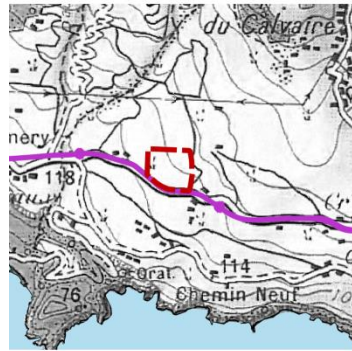
1997

Création de la ZAE
Verger Hémery

1957

1980

2010



Zone d'activités économiques ZAE Verger Hémery

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 Petite-Ile 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 Verger Hémerly est majoritairement urbain.

En effet, la zone d'activités est en partie classée (2,12 hectares) en tant qu'espace urbain à densifier. 2,08 hectares sont classés en tant qu'espace d'urbanisation prioritaire. Enfin, une partie (0,18 hectare) de la zone d'activités est classée en tant qu'espace agricole.

De même, la zone d'activités est incluse dans la Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU) définie par le SAR, qui se rattache au bourg de la commune de Petite-Ile.

La ZAE Verger Hémerly est entourée par une vaste zone classée en tant qu'espaces agricoles au SAR.





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








Cahier économique ZAE Verger Hémery
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



Source: 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 Petite-Ile s'applique sur le périmètre de la ZAE Verger Hémary. Il a été approuvé le 27 février 2017. Toutefois, il est à noter que celui-ci n'est pas encore exécutoire.

Selon le PLU, la ZAE a été créée avec une vocation artisanale et de production, vocation largement dévoyée avec le temps puisque aujourd'hui elle compte quelques commerces et même une station-service. Dans le cadre de sa possibilité de créer cinq nouveaux hectares de Zone d'Activités par le SAR, Petite-Île souhaite étendre la zone de Verger Hémary, pour favoriser son développement.

En cohérence avec la classification du SAR, la totalité de la zone d'activités est classée en zone urbanisée au sein du document d'urbanisme de la commune de Petite-Ile. En effet, il s'agit du zonage UEa. D'une superficie d'un peu plus de 4 hectares, ce secteur accueille des activités de production, industrielles, et artisanales. Elle correspond au lotissement de la zone d'activités Verger Hémary. 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 de la 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). Aujourd'hui, sur la ZAE, on recense 19% de la surface parcellaire occupée par des activités commerciales.

Au sein du règlement du zonage, on retrouve des prescriptions relativement générales impactant notamment la qualité architecturale et paysagère de la zone. De même, il est à noter l'existence d'un cahier de prescriptions paysagères annexé au PLU et auquel est soumise toute construction nouvelle.



Extrait du règlement du POS approuvé en 2017

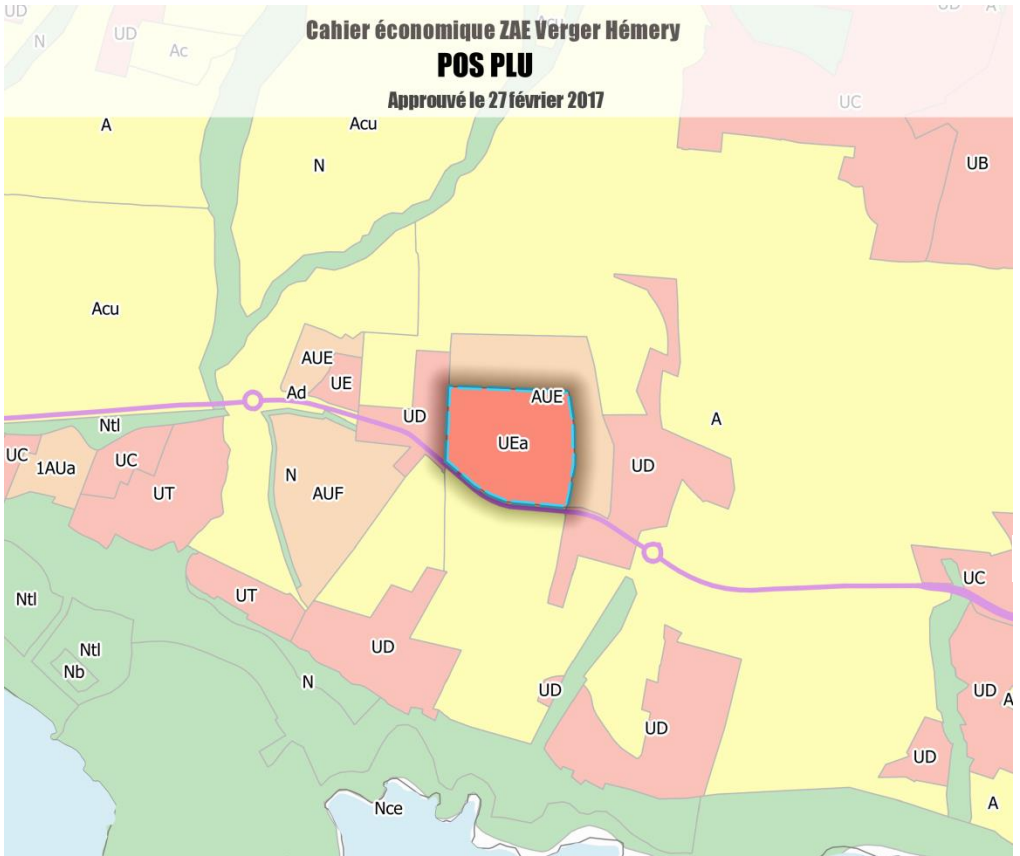
Art UEa-3 - Accès et voirie	Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles desservent. Elles doivent notamment avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie dont notamment une emprise minimale de 5 mètres. Les voies se terminant en impasse de plus de 30 mètres de long doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
Art UEa-6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Les constructions doivent respecter un recul de 20 mètres minimum par rapport à l'axe de la RN 2. Pour toutes les autres voies, les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.
Art UEa-7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Les constructions peuvent s'implanter sur une des limites séparatives. Si elles ne sont pas implantées sur la limite séparative, les constructions doivent respecter un recul de 4 mètres.
Art UEa-9 - Emprise au sol des constructions	L'emprise des constructions et leurs annexes ne doit pas excéder 50% de la superficie du lot.
Art UEa-10 - Hauteur maximale des constructions	La hauteur maximale des constructions par rapport au terrain après travaux est limitée à 7 mètres mesurée à l'égout du toit et 10 mètres au faîtage. Toutefois, il peut être admis, pour des installations dont les caractéristiques techniques l'imposent, une hauteur maximale de 13 mètres à l'égout du toit.
Art UEa-11 - Aspect extérieur	Toute construction doit s'intégrer dans l'espace qui l'environne. Les climatiseurs et les chauffe-eau solaires ne doivent pas être visibles depuis l'espace public

Art UEa-11 - Clôtures	<p>La clôture sur voie, en limite du domaine public, est obligatoire et sera constituée par une grille posée sur un mur bahut de hauteur variable ; les grilles devront avoir une hauteur minimale de 1,40 mètre, sans que la hauteur maximale de la clôtures ne puisse dépasser 2,30 mètres. Les murs de clôtures en parpaings apparents sont interdits.</p> <p>Les clôtures seront doublées par une haie vive. Elles devront intégrer les coffrets basse tension en attente sur la limite séparative.</p> <p>Les clôtures latérales et de fonds de lots n'excéderont pas une hauteur de 2,30 mètres devront être végétalisées, Dans le cas des clôtures le long de la RN 2, celles-ci devront être transparentes (grille peinte posée sur un mur bahut de hauteur variable) et doublées de haies vives. Les murs pleins sont interdits.</p> <p>Ne seront pas admises les grilles réalisées en fer à béton et les clôtures en feuilles de tôles.</p>
Art UEa-11 - Façades	<p>Les façades sud des constructions implantées en bordure de la RN 2 devront être traitées comme des façades principales.</p>
Art UEa-11 - Stockage ou dépôt	<p>Tout stockage ou dépôt lié aux activités doivent être camouflés par du bâti ou des écrans végétaux.</p>
Art UEa-11 - Enseigne et publicité	<p>Toute publicité est interdite sur l'ensemble de la zone.</p> <p>Les enseignes comportant des indications de firme ou de marque ne sont pas autorisées que sous condition :</p> <ul style="list-style-type: none">- elles seront implantées dans le volume général des bâtiments ;- elles devront être réalisées en lettrage autonome sans support de panneaux ;- elles pourront être lumineuses ;- elles ne devront pas excéder une hauteur de 1/6 de celle du bâtiment et sont limitées à un maximum de 1,50 mètre ;- elles sont prosrites sur clôture de voie. <p>Les pré-enseignes sont interdites. Une signalétique coordonnée sur l'ensemble du territoire de la zone permettra le repérage de l'entreprise.</p>



<p>Art UEa-12 - Aires de stationnement</p>	<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain. La surface dédiée au stationnement ne peut être inférieure à 20% de la surface de plancher de la construction avec un minimum de 8 places.</p>
<p>Art UEa-13 - Espaces libres et plantations</p>	<p>Les plantations existantes doivent, dans la mesure du possible, être maintenues sinon des plantations de remplacement seront réalisées en privilégiant systématiquement la diversité végétale des types biologiques et des espèces.</p> <p>La diversité végétale des types biologiques et des espèces doit se faire conformément à la palette végétale des espèces indigènes - palette non exhaustive - répertoriée par secteur et indexée dans le Cahier de Recommandations Paysagères.</p> <p>Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement doivent être conservés en espaces de pleine terre à hauteur de 10% de l'unité foncière et doivent être végétalisées via un aménagement paysager végétal.</p> <p>Les parcs de stationnement à l'air libre doivent être plantés à raison d'un arbre pour 4 places.</p>

Cahier économique ZAE Verger Hémery
POS PLU
 Approuvé le 27 février 2017



POS PLU

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

Réseau routier

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

0 150 m



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





CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES

Le Plan de Prévention des Risques Inondations et Mouvements de terrain (PPRIMT) de la commune de Petite-Ile a été approuvé le 19 décembre 2003.

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.

Sur le périmètre de la ZAE Verger Hémerly on n'observe aucune parcelle concernée par un zonage du PPR. On en conclut que la zone d'activités n'est pas soumise aux risques naturels.



Cahier économique ZAE Verger Hémery Plan de Prévention des Risques (Inondation)

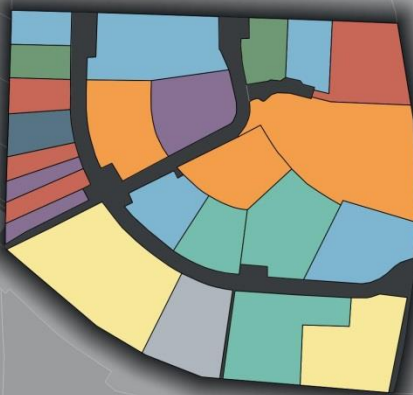
Approuvé le 19 décembre 2003



FONCIER ET DYNAMIQUE ECONOMIQUE

ZAE VERGER HEMERY

-  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

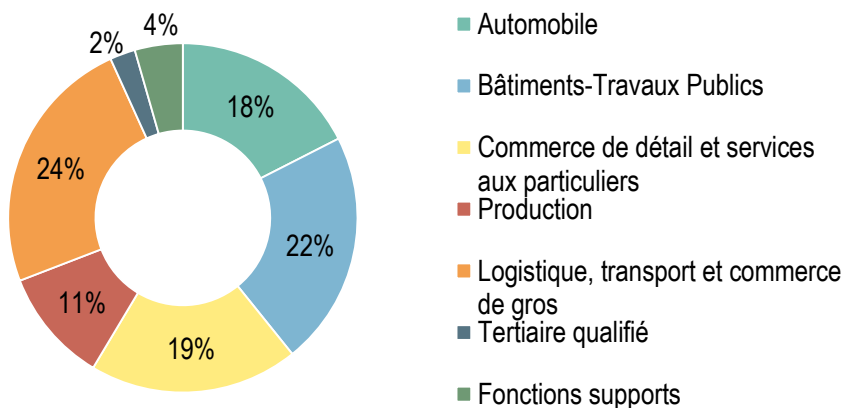


0 50 m

Sources: AGORAH | IGN Réalisation: Novembre 2016



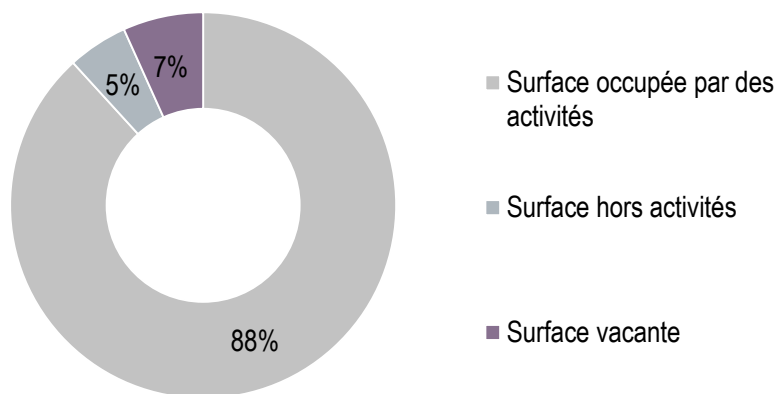
Graphique 1 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans la zone d'activités en 2016



Seule zone d'activités économiques de la commune de Petite-Ile, on observe la présence de plusieurs secteurs d'activités qui se partagent la surface de la zone. Toutefois, quatre filières se distinguent par le poids important qu'elles représentent en termes de surface occupée, à savoir tout d'abord la «Logistique, transport et commerce de gros» avec 24% de la surface de la ZAE qui lui est dédiée, vient ensuite le «BTP» avec 22%, et enfin l'«Automobile» (18%) et le «Commerce de détail et services aux particuliers» avec 19% de la surface dédiée.

De manière plus marginale, on note tout de même la présence des filières «Fonctions supports», «Tertiaire qualifié» et «Production».

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

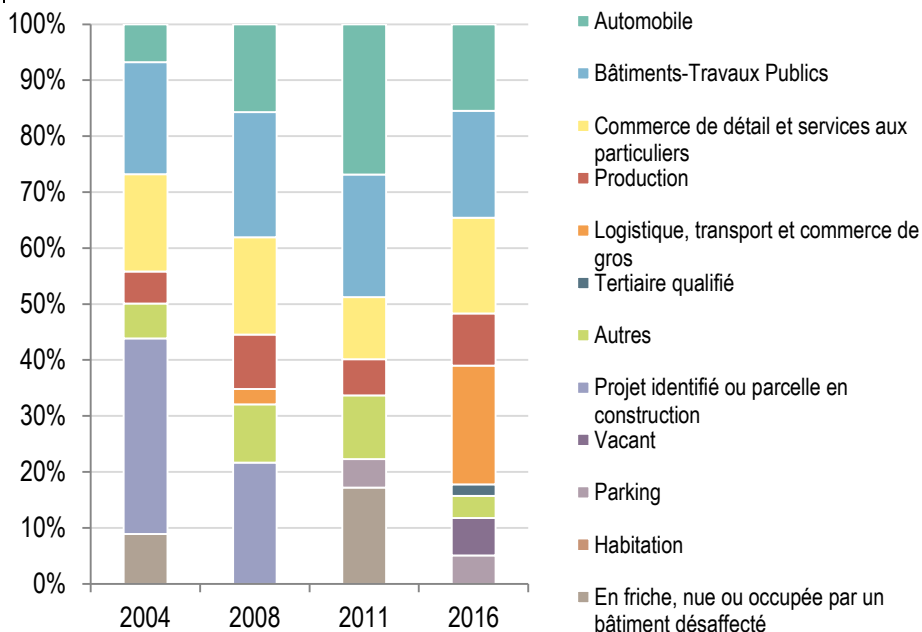


Lorsqu'on s'intéresse à la surface parcellaire de la zone d'activités, c'est-à-dire hors espaces publics, on s'aperçoit que la grande majorité de cette surface est réellement occupée par des activités économiques avec un taux proche des 90%. 5% de la surface est considéré comme «hors activités», dû principalement à la présence de parkings au sein de la zone.

On note également une part significative (7%) de la surface parcellaire actuellement disponible à la vente et/ou à la location.



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



À travers le graphique ci-contre, on propose d'analyser l'évolution du poids, en termes de surface occupée, de chaque filière d'activités présente au sein de la ZAE sur la période 2004-2016. Ainsi, en 2004, soit 3 ans après la livraison de la zone d'activités, on note déjà une occupation significative de la ZAE par plusieurs filières d'activités différentes et notamment par le «BTP» et le «Commerce de détail et services aux particuliers». La part des parcelles faisant l'objet d'un projet identifié et/ou en cours de construction était encore prépondérante.

Au fil des années, les parcelles en construction ont laissé place à l'implantation d'entreprises et les quatre filières dominantes en 2016 se sont peu à peu développées. Il est à noter une forte baisse des parcelles en friche entre 2011 et 2016 grâce à la création du village Argamasse au sein de la ZAE.

LES ENTREPRISES PRESENTES DANS LA ZAE VERGER HEMERY

Nom des entreprises	Filière d'activités	Surface dédiée (en hectares)
Sotrap	Transport terrestre et aérien	0,46
Gamm Vert	Commerce de détail en magasins spécialisés	0,41
Tvrđ Sud	Travaux de construction spécialisés	0,26
Renault	Commerce de véhicules et pièces détachées	0,25
Oilybia	Commerce de détail en magasins spécialisés	0,24
Garage Lebon Pneu	Garages	0,22
Sud Projection	Travaux de construction spécialisés	0,20
Menuiserie Aluminium	Métallurgie et fabrication de produits métalliques	0,20
Emballage Fruits Et Légumes	Commerce de gros	0,19
Sotrap	Transport terrestre et aérien	0,17
Norisko Auto / Turbo Meca - Agm Centre De Vitrage	Garages	0,12
Ecb Eco Construction Ossature Bois	Travaux de construction spécialisés	0,12
Gerard Suzanne	Travaux de construction spécialisés	0,09
Stick'system	Services d'informations, activités informatiques	0,09
Sas Dabrita	Activités de recherche et développement	0,08
O Sud Peinture	Travaux de construction spécialisés	0,07
Hygia Clean	Services relatifs aux bâtiments et à l'aménagement paysager	0,07
Sfm	Métallurgie et fabrication de produits métalliques	0,07
Ch2mc	Travaux de construction spécialisés	0,05
Au Cœur Du Bois	Travaux de construction spécialisés	0,04



PRINCIPAUX RESULTATS DE L'ANALYSE DE LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE

La ZAE Verger Hémery constitue la seule zone d'activités de la commune de Petite-Ile. Elle bénéficie d'une localisation avantageuse grâce à une proximité directe avec la Route Nationale 2, axe majeur qui traverse le Sud de La Réunion.

La zone d'activités est composée de 21 parcelles de taille moyenne permettant l'implantation d'entreprises artisanales, en cohérence avec sa vocation. Aujourd'hui, on observe ainsi une diversité de filières d'activités présentes au sein de la ZAE Verger Hémery, sans réelle spécialisation bien qu'on note une part plus importante de sa surface occupée par des entreprises exerçant une activité de logistique, transport et commerce de gros (24%). Le BTP représente également un poids important au sein de la zone d'activités (22%), suivi par les activités commerciales (19%) et l'automobile (18%).

La ZAE Verger Hémery affiche une attractivité relativement bonne avec une part importante (88%) de la surface parcellaire réellement occupée par des activités économiques. Ainsi, seuls 7% de la surface parcellaire sont encore disponibles à la location et se localisent principalement au sein du village artisanal Argamasse, livré récemment et se présentant sous la forme d'un groupe d'ateliers.

De manière générale, ce ne sont donc qu'une parcelle et deux ateliers aujourd'hui disponibles à la vente et/ou à la location au sein de la ZAE Verger Hémery. Cette relative saturation de la zone d'activités vient alors conforter le projet d'extension de cette dernière.

ANALYSE QUALITATIVE

LES EQUIPEMENTS

Un nombre relativement restreint d'équipements peut être observé à proximité de la zone d'activités.

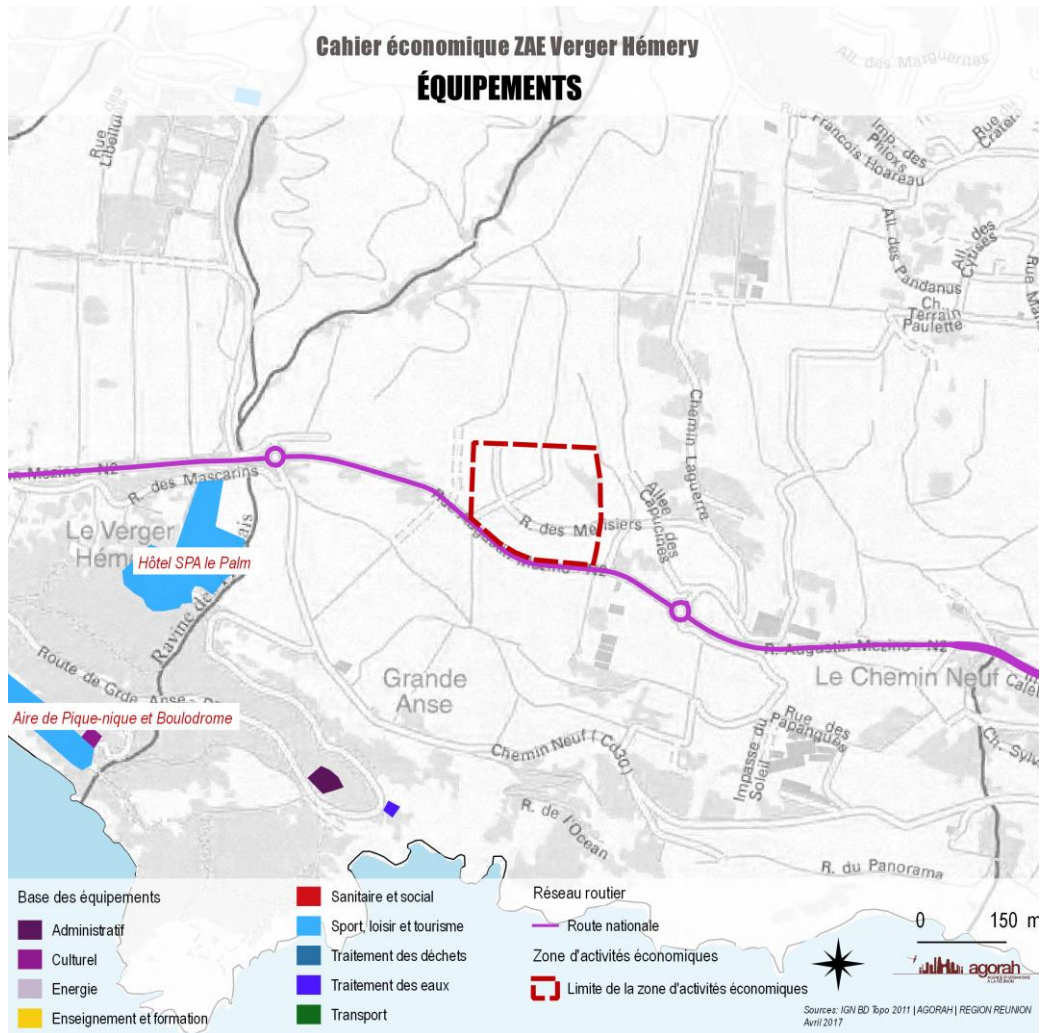
On note la présence d'équipements touristiques et de loisirs en raison de la relative proximité de la zone d'activités avec le site touristique de Grande Anse, situé au Sud-Ouest de la zone.

Sur ce secteur, on recense donc un hôtel haut de gamme qui se situe en amont d'une aire de pique-nique très fréquentée.



Cahier économique ZAE Verger Hémery

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

0 150 m



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

LES ESPACES PUBLICS

La voirie

La ZAE Verger Hémary profite d'une bonne visibilité depuis la Route Nationale 2. En effet, la zone d'activités se localise en amont de cet axe routier majeur. Elle ne bénéficie toutefois pas d'un accès direct depuis ce dernier.

On distingue une voie interne au sein de la zone d'activités permettant de desservir l'ensemble des parcelles, à savoir la Rue des Merisiers. Cette dernière se présente comme une voie à double sens. Elle profite d'une largeur de chaussée suffisante, permettant le croisement de poids lourds.

Quelques places de stationnement longitudinales peuvent être observées, le long de la voie interne. On observe également une aire de stationnement relativement importante au vu de la taille de la zone d'activités. Cette dernière est toutefois liée à un commerce spécialisé. Ces différents stationnements semblent être suffisants, en atteste l'absence de stationnements sauvages sur la zone artisanale.

La chaussée de la voie interne est de bonne qualité 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.

Les déplacements doux sont peu nombreux sur la zone. On observe d'ailleurs l'absence de trottoirs suffisamment larges le long de la voirie interne, ne permettant pas des déplacements piétons sécurisés.

Les vélos ne disposent pas de voie réservée et la largeur de la chaussée ne permet pas de sécuriser ce type de déplacement.



La signalétique

On observe une signalétique bien équilibrée sur l'ensemble de la ZAE. La zone bénéficie également d'une signalétique de localisation depuis la Route Nationale 2, ce qui permet une accessibilité facilitée à la zone d'activités. De même, une affiche 4x3 est visible depuis l'axe routier permettant de notifier la présence de la zone artisanale.

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'usager.

On notera toutefois certaines entreprises ne disposant pas d'enseigne, rendant alors leur identification difficile.

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.

On notera toutefois l'absence d'un plan d'ensemble de la zone ne permettant pas l'identification aisée de l'ensemble des entreprises.

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.

D'une manière générale, on constate une faible densité de plantation et une absence de couvert végétal et d'arbres d'alignement. Toutefois, il est à noter que certaines parcelles privées bénéficient de nombreuses plantations.

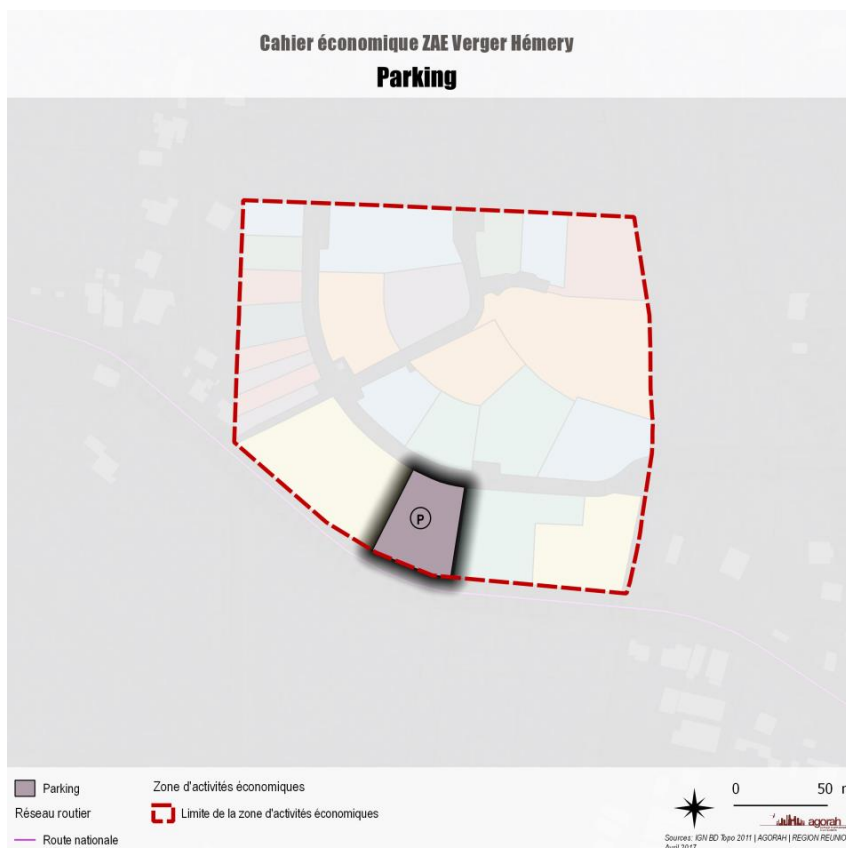
En matière d'éclairage public, celui-ci est assuré par des candélabres orientés vers le sol, le long de la voirie, et implantés à distance régulière. On retrouve ainsi le même type de mobilier urbain, concernant l'éclairage public, sur l'ensemble de la zone.



L'OFFRE DE STATIONNEMENT

On recense une aire de stationnement reliée à un commerce spécialisé au sein de la zone d'activités. Outre ce parking, on notera la présence de stationnements longitudinaux à plusieurs endroits. De même, on peut observer quelques places de stationnement au niveau du village artisanal.

D'une manière générale, les places de stationnements offertes au sein de la zone d'activités semblent suffisantes, en atteste l'absence de stationnements sauvages.





GESTION DES DECHETS

Le service de collectes

La ZAE Verger Hémery 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 également la présence d'une borne à verre sur le périmètre de la ZAE Verger Hémery.

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

Les déchetteries

Outre le service de collecte des déchets, on recense également les déchetteries à proximité de la zone d'activités, la plus proche étant la déchetterie de Petite-Ile, permettant le dépôt des déchets inertes et non dangereux.

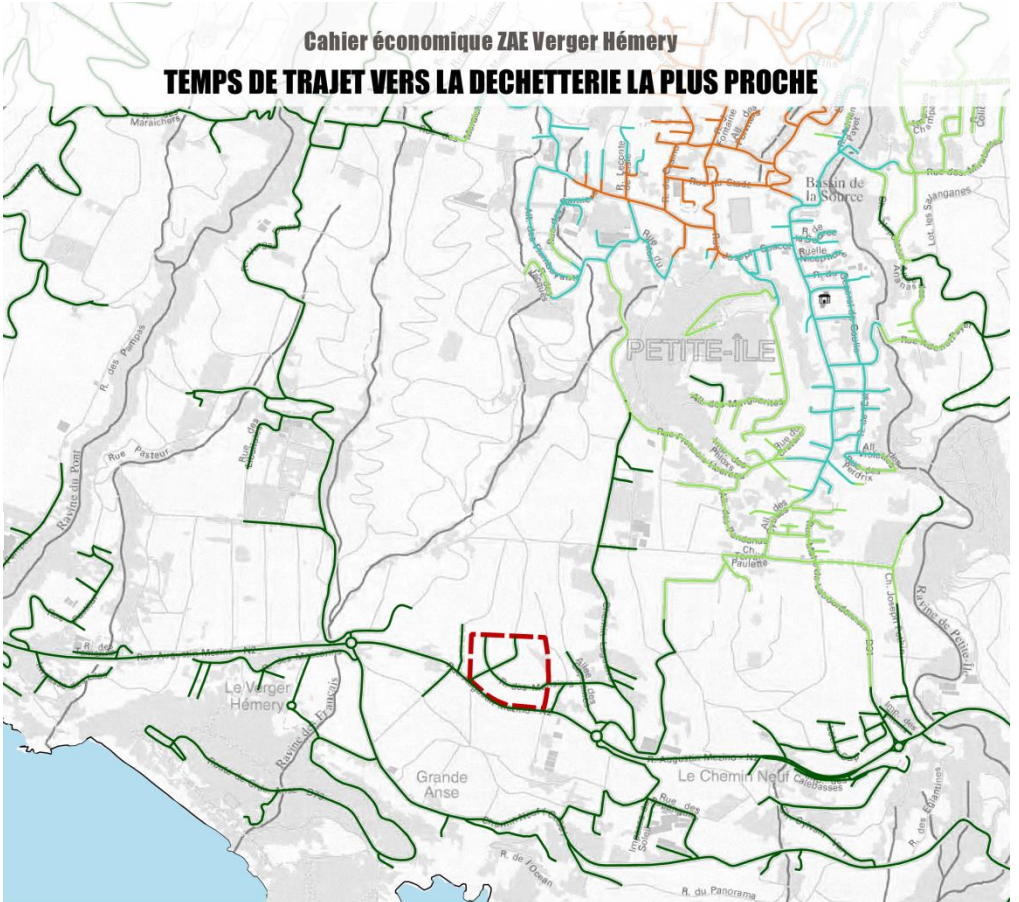
À travers la cartographie suivante, on note ainsi que la ZAE Verger Hémery se situe à une distance élevée de la déchetterie la plus proche (plus de 20 minutes en voiture).

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 Verger Hémery.

Cahier économique ZAE Verger Hémery

TEMPS DE TRAJET VERS LA DECHETTERIE LA PLUS PROCHE



Intervalle de temps

10 - 15 minutes

- 5 minutes

15 - 20 minutes

5 - 10 minutes

+ 20 minutes

Zone d'activités économiques

Limite de la zone d'activités économiques

0 100 m

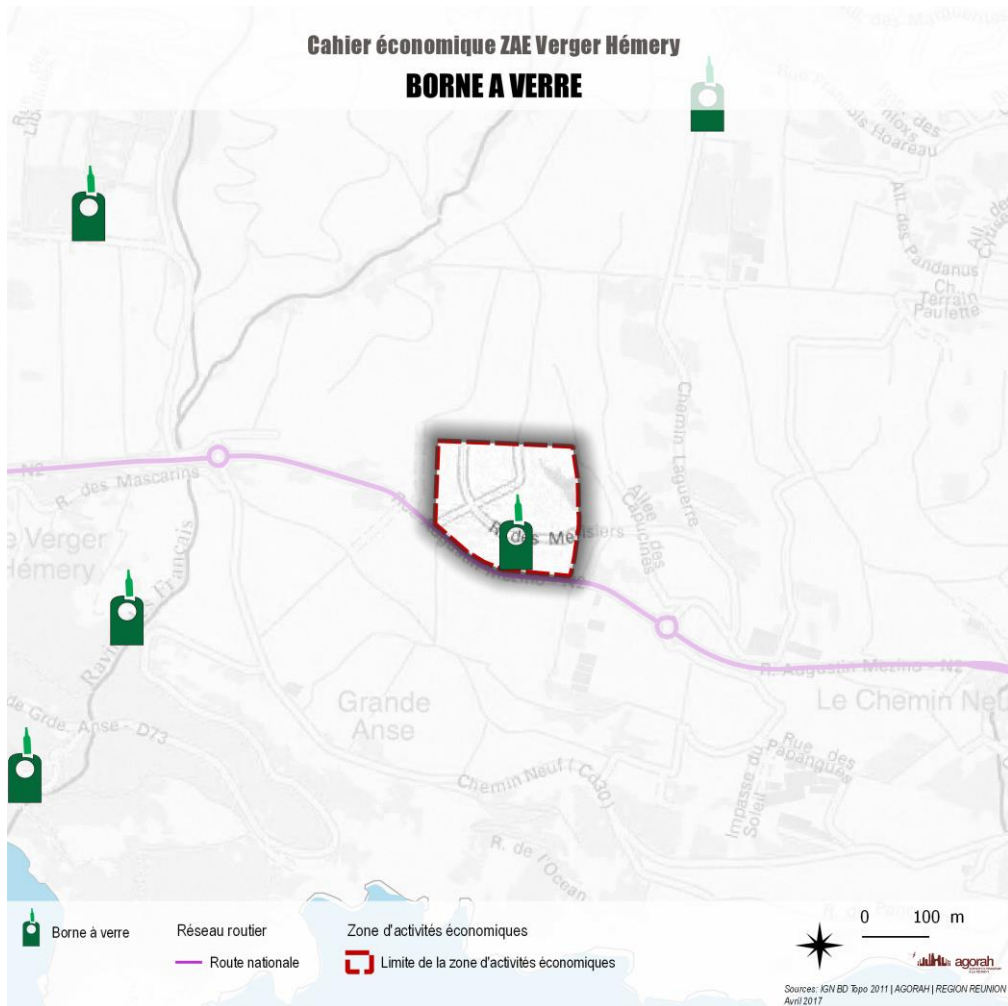


Sources: IGN BD Topo 2011 | AGORAH | REGION REUNION
Avril 2017



Cahier économique ZAE Verger Hémery

BORNE A VERRE



ANIMATION ET SERVICES

La ZAE Verger Hémery ne dispose pas d'animateur dédié afin d'assurer son animation et une communication directe avec les entreprises présentes sur son périmètre.

De même, les services au sein de la zone d'activités sont peu nombreux. On notera toutefois quelques commerces qui se sont implantés sur son périmètre, dont une station-service.





MOBILITE ET ACCESSIBILITE

Desserte

La ZAE Verger Hémary bénéficie d'une proximité directe avec la Route Nationale 2, axe majeur qui traverse le Sud de l'île. Ce dernier longe la zone d'activités sur toute sa frontière Sud, ce qui permet également à la ZAE de bénéficier d'une bonne visibilité depuis cet axe majeur.

On notera toutefois que l'entrée principale de la zone d'activités ne se fait pas directement depuis cet axe.

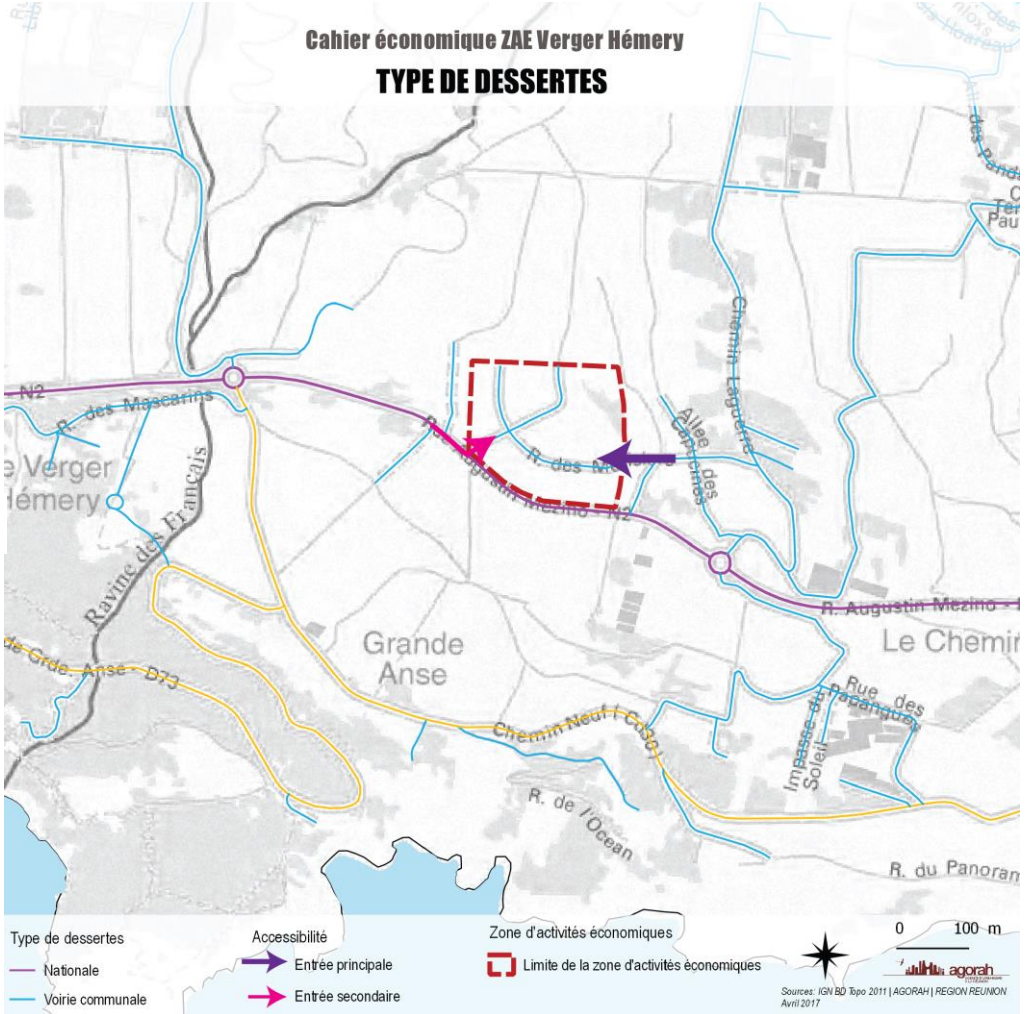
En effet, il s'agit d'emprunter le Chemin Laguerre, reliée à la RN2, avant de bifurquer sur l'Allée des Capucines et ainsi poursuivre sur la Rue des Merisiers. Cette dernière constitue alors l'unique voie interne de la zone d'activités et permet de desservir l'ensemble des parcelles.

On observe la présence d'une voie secondaire permettant d'accéder à la ZAE Verger Hémary. En effet, la Rue des Merisier bénéficie d'un accès direct depuis de la Route Nationale 2.

Toutefois, cette voie secondaire atteste d'une largeur de chaussée particulièrement étroite ne permettant pas d'en faire l'entrée principale de la zone, bien que bénéficiant d'une accessibilité plus aisée depuis un axe routier majeur.



Cahier économique ZAE Verger Hémery TYPE DE DESSERTES



Transports en commun & modes doux

En matière d'accessibilité par transports en commun, on remarque que la ZAE Verger Hémery profite d'une desserte satisfaisante. En effet, on remarque le passage d'une ligne de bus principale du territoire de la CIVIS en contrebas de la zone d'activités, sur la Route Nationale 2. Il s'agit de la ligne littorale de la CIVIS permettant de relier la ceinture littorale de l'intercommunalité.

On distingue également des arrêts de bus sur la frontière Sud de la ZAE Verger Hémery, le long de la Route Nationale 2. Cela permet ainsi un accès facilité aux transports en commun depuis la zone d'activités.

Concernant les déplacements doux, on notera tout d'abord le passage de la Voie Vélo Régionale à proximité de la ZAE Verger Hémery. Toutefois, aucune voie vélo réservée n'est visible sur le périmètre de la zone d'activités.

37

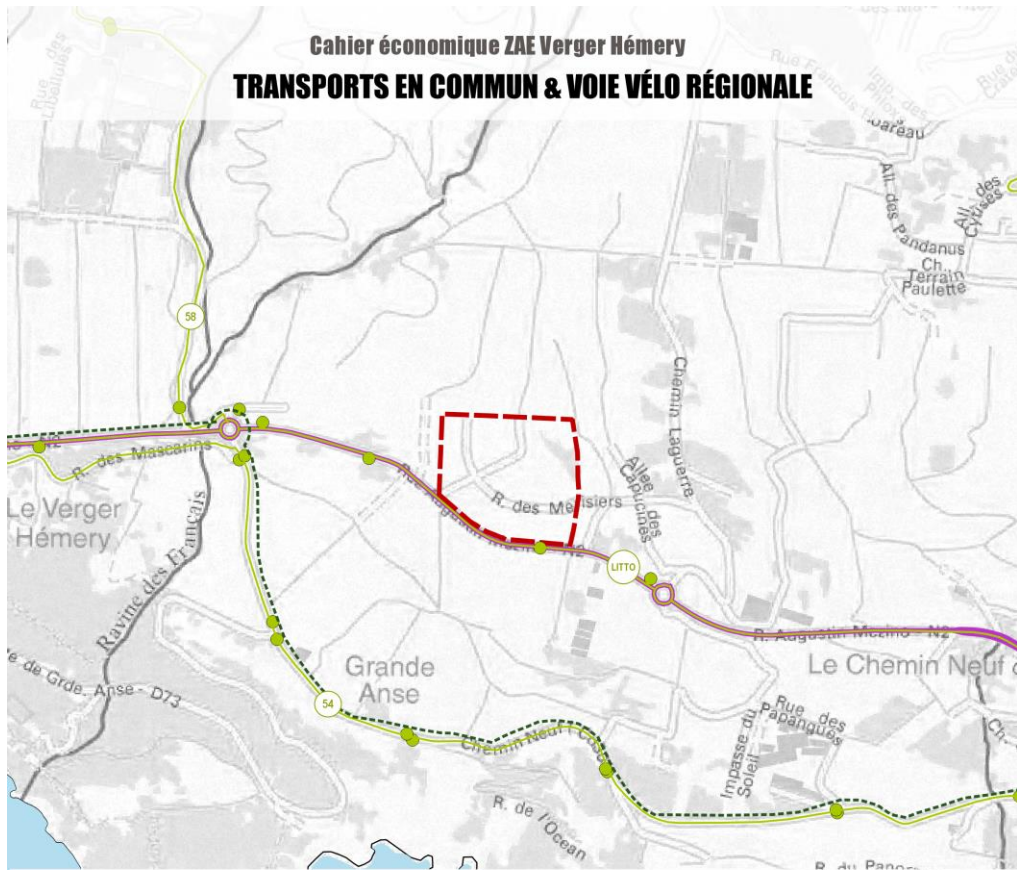
La topographie de cette dernière, avec une pente relativement affirmée, rend ainsi les déplacements doux, piétons comme à vélos, difficiles. Ces types de déplacements sont d'ailleurs rares au sein de la zone d'activités.

Enfin, l'absence de trottoirs suffisamment larges sur une majeure partie de la zone d'activités, ne permettent des déplacements piétons sécurisés. À cela s'ajoute également l'absence d'ombrage au niveau des trottoirs.



Cahier économique ZAE Verger Hémery

TRANSPORTS EN COMMUN & VOIE VÉLO RÉGIONALE



TCSP	Transport en commun	Mobilité douce	Réseau routier	0 100 m
Projet	Numéro de ligne	Voie Vélo Régionale	Route nationale	
Réalisé	Arrêt de bus CVIS		Zone d'activités économiques	
En cours	Ligne de bus CVIS		Limite de zone d'activités économiques	<small>Source: IGN BD Topo 2011 AGORAH REGION REUNION Avril 2017</small>

BILAN

Le tableau ci-contre permet de faire un rapide bilan de la ZAE Verger Hémery de la commune de Petite-Ile.

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

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 VERGER HEMERY	
Surface	4,39 hectares
Date de création	1997 (20 ans)
SAR	
PLU	
Aléas	
Surface occupée	
Friche	
Vacance	
Équipement	
Voirie	
Signalétique	
Mobilier urbain	
Éclairage public	
Gestion des déchets	
Sites pollués	
Réseau électrique	
Réseau eaux usés	
Réseau eau potable	
Réseau eaux pluviales	
Fibre optique	
Animation et services	
Desserte	
Modes doux	
Transports en commun	
Global	

LEGENDE :

Très satisfaisant



Faiblesses importantes

CONCLUSION

Créée il y a 20 ans, la ZAE Verger Hémery a été analysée sous des angles différents tout au long du document, ce qui permet de dresser un état des lieux de cette dernière.

Localisée en entrée de ville de la commune de Petite-Ile, la zone artisanale s'est développée en amont de la Route Nationale 2 et profite ainsi d'une bonne visibilité.

La ZAE Verger Hémery représente aujourd'hui la seule zone d'activités de la commune de Petite-Ile, et profite d'une superficie de plus de 4 hectares. En cohérence avec sa vocation, la zone artisanale se compose de parcelles de taille restreinte favorisant l'implantation de ce type d'entreprises. En ce sens, elle accueille depuis peu, le Village Artisanal Argamasse.

En 2016, les entreprises les plus représentées au sein de la ZAE Verger Hémery sont celles exerçant une activité de transport, de logistique ou de commerce de gros. Ces dernières occupent ainsi 24% de la surface parcellaire de la zone d'activités. On notera également des activités commerciales bien présentes au sein de la zone artisanale (19%).

Peu d'équipements peuvent être recensés à proximité de la ZAE Verger Hémery et ces derniers ne sont que peu diversifiés puisque tous tournés vers le loisir et le tourisme. En effet, les équipements sont davantage concentrés vers le centre urbain de Petite-Ile.

D'une manière générale et concernant l'aménagement de la zone d'activités, ce dernier est de bonne qualité et réalisé en cohérence avec les différentes activités présentes sur son périmètre. On notera une voirie interne entretenue et profitant d'une largeur de chaussée satisfaisante permettant le croisement des poids lourds, particulièrement fréquents sur la zone artisanale avec l'implantation d'une aire de dépôt de bus.



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 affichages publicitaires ne sont visibles qu'au sein des parcelles privées. On notera toutefois l'absence d'un plan d'ensemble à l'entrée principale de la zone d'activités qui aurait permis une meilleure lisibilité de cette dernière.

On peut observer un nombre important de plantations au sein des parcelles privées. Toutefois, sur l'espace public, les plantations sont plutôt rares. Il en résulte un faible couvert végétal sur la zone d'activités.

La qualité architecturale des bâtiments 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 Verger Hémerly et d'une borne à verre au sein même de son périmètre. Toutefois, la déchetterie la plus proche reste relativement éloignée de la zone d'activités (plus de 20 minutes en voiture).

La ZAE Verger Hémerly 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 à la frontière Sud de son périmètre, avec plusieurs arrêts à proximité.

Les déplacements piétons ne sont pas sécurisés sur la zone d'activités en raison de l'absence de trottoirs suffisamment larges sur la majeure partie de son périmètre. Les vélos quant à eux, ne disposent pas de voie réservée.



PLAN D'ACTION

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

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

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. + Développer des arrêts de bus équipé d'abris et de banc afin de réduire la pénibilité de l'attente.
Animation de la zone	<ul style="list-style-type: none"> + Encourager la création d'une gestion de proximité et/ou la formation d'une association d'entreprises afin de créer une synergie et faciliter la recherche d'homogénéité au sein de la zone.
Plantation et qualité paysagère	<ul style="list-style-type: none"> + Imposer un revêtement végétal obligatoire sur chaque parcelle ainsi qu'un revêtement végétal facultatif. + Limiter les types de végétaux autorisés en prenant en compte l'environnement de la zone afin d'en assurer une homogénéité. + Favoriser la plantation d'arbres à haute tige le long des voiries de façon à créer des parties ombragées rendant les déplacements doux plus agréables.







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

© 2017 / agorah

www.agorah.com

