

CAHIERS ÉCONOMIQUES 2017

Aire d'étude
ZI N°1
SAINT-LOUIS

SOMMAIRE

ZI N°1 – SAINT-LOUIS	1
CONTEXTE DU TERRITOIRE	1
CONTEXTE DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES.....	2
PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DE LA ZI N°1.....	3
CONTEXTE HISTORIQUE	5
DIAGNOSTIC REGLEMENTAIRE	7
SCHEMA D'AMENAGEMENT REGIONAL	7
PLAN LOCAL D'URBANISME	9
CONSTRAINTES ENVIRONNEMENTALES	13
FONCIER ET DYNAMIQUE ECONOMIQUE	15
LES ENTREPRISES PRESENTES DANS LA ZI N°1.....	19
PRINCIPAUX RESULTATS DE L'ANALYSE DE LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE.....	20
ANALYSE QUALITATIVE.....	21
LES EQUIPEMENTS	21
LES ESPACES PUBLICS.....	23
L'OFFRE DE STATIONNEMENT	26
GESTION DES DECHETS	28
NUISANCES ET POLLUTION	28
ANIMATION ET SERVICES	31
MOBILITE ET ACCESSIBILITE.....	33
BILAN.....	37
TABLEAU DE SYNTHESE	38
CONCLUSION.....	40
PLAN D'ACTIONS	43

ZI N°1 – SAINT-LOUIS

CONTEXTE DU TERRITOIRE

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

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

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



CONTEXTE DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

Localisée à proximité directe de la majorité des zones d'activités de la commune de Saint-Louis, la zone industrielle n°1 compose ainsi le quartier économique de la commune, situé à Bel-Air.

La ZI n°1 dispose ainsi d'un accès direct par la RN1 (2x2 voies) et bénéficie d'une superficie relativement importante.

On note une part non négligeable de la zone d'activités occupée par les entreprises spécialisées dans la fabrication d'éléments en béton pour la construction.

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DE LA ZI N°1

Gestionnaire : Ville de Saint-Louis

Aménageur : SEDRE

Date de création : 1976

Surface globale de la zone d'activités : 24,56 ha

Surface dédiée aux activités (hors espaces publics) : 23,86 ha

Type de centralité urbaine du SAR : Pôle secondaire

Vocation au PLU : Activités économiques et commerciales

Activités dominantes : Production

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

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

3

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

Taux d'occupation : 89%

Statut d'occupation : Propriétaire

Nombre d'entreprises : 14

Densité d'entreprises : 0,57 entreprise/ha

Niveau d'accès au numérique : ADSL

Surface concernée par une prescription du PPR : ha

Surface concernée par une interdiction du PPR : ha

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

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

Accessible par transport en commun



Cahier économique ZI n°1
LOCALISATION



0 250 m

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



CONTEXTE HISTORIQUE

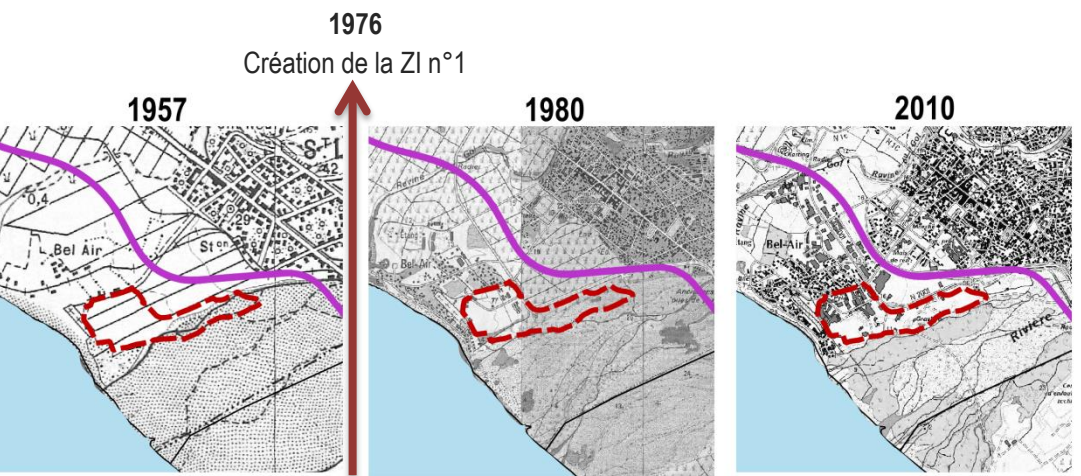
Afin de suivre l'évolution de la Zone Industrielle n°1 et l'urbanisation du secteur dans lequel cette dernière s'inscrit, il peut être intéressant de comparer plusieurs fonds de carte à différentes temporalités. Les cartographies suivantes permettent ainsi de disposer d'un instantané du secteur étudié en 1957, 1980 et 2010.

Sur la première cartographie en 1957, on remarque déjà de nombreuses constructions en amont de la future Zone Industrielle n°1, correspondant au centre urbain de la commune de Saint-Louis. Sur le quartier de Bel-Air, on observe peu de bâtiments qui restent disséminés à l'Ouest de la future ZI n°1. Au sein de son périmètre, on n'observe aucune construction à cette période.

En 1980, soit quatre ans après la création de la ZI n°1, les bâtiments sont plus nombreux sur le centre urbain, avec toutefois une séparation encore nette entre ce dernier et le quartier de Bel-Air. Ce dernier tend à s'urbaniser avec plusieurs constructions visibles à l'Ouest et au Sud de la zone. Au sein du périmètre de la ZI n°1, on ne note que peu de constructions qui se concentrent à l'Ouest de celle-ci.

En 2010, les bâtiments visibles au sein de la ZI n°1 sont plus nombreux et se concentrent également à l'Ouest de son périmètre. En effet, une grande partie de la zone industrielle est occupée par des activités de concassage d'où l'absence de constructions. Le centre urbain s'est, quant à lui, densifié et les constructions se sont étalées sur son aval. Sur le quartier de Bel Air, le nombre de bâtiments a significativement augmenté en raison de la création de plusieurs zones d'activités économiques.





Zone d'activités économiques ZI n°1

DIAGNOSTIC REGLEMENTAIRE

SCHEMA D'AMENAGEMENT REGIONAL

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

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

7 Au regard de la destination générale des sols définie dans le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) du 22 novembre 2011, le périmètre de la Zone Industrielle n°1 de Saint-Louis est majoritairement urbain. En effet, la zone d'activités est en majeure partie (17,78 hectares) classée en tant qu'espace urbain à densifier. On notera toutefois qu'une part significative de son périmètre (4,45 hectares) est classée en tant que continuités écologiques et pour 2,33 hectares en tant qu'espace naturel à protection forte.

De même, la ZI n°1 est incluse dans la Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU) définie par le SAR, qui se rattache au Pôle Secondaire de la commune de Saint-Louis. Une partie de la zone d'activités est toutefois en dehors de la ZPU (espace naturel de protection forte).

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



Cahier économique ZI n°1
SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT RÉGIONAL
 Approuvé le 22 novembre 2011

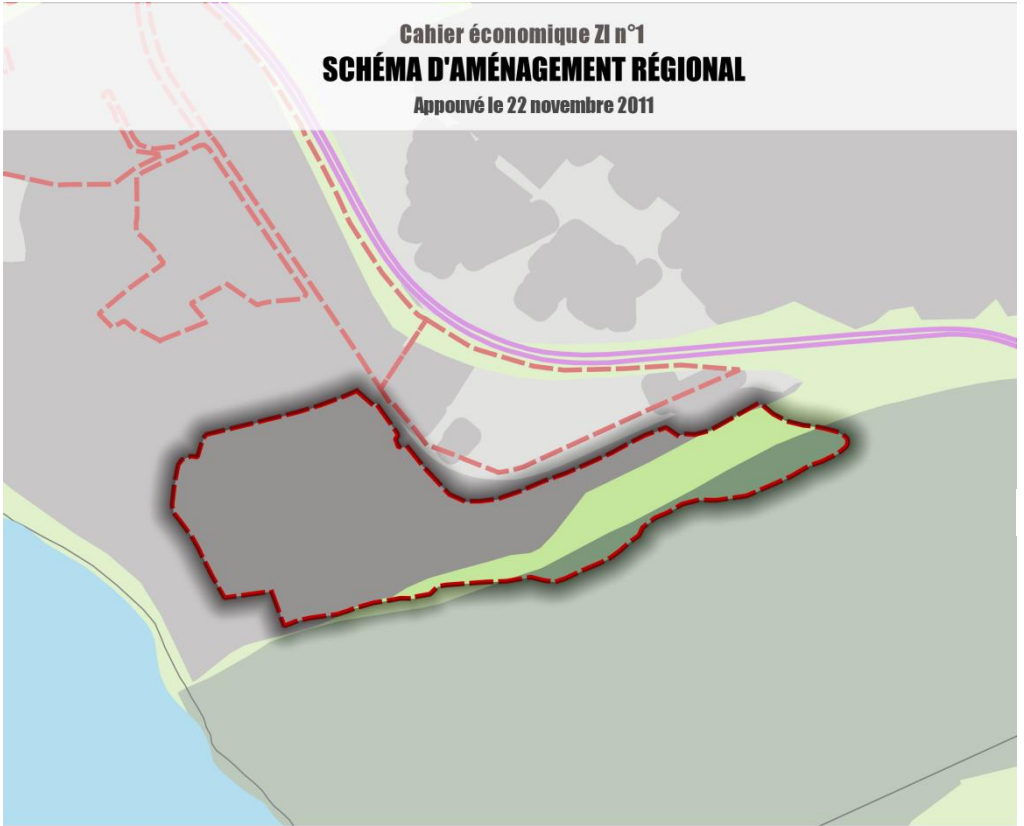












Schéma d'Aménagement Régional

-  Espace naturel de protection forte terrestre (Coeur habité du PNRun)
-  Agricole
-  Continuité écologique
-  Coupure d'urbanisation

-  Espace d'urbanisation prioritaire
-  Espace naturel de protection forte marin
-  Espace naturel de protection forte terrestre
-  Espace urbanisé à densifier
-  Territoires ruraux habités

Réseau routier

-  Route nationale

Zone d'activités économiques

-  Limite de la zone d'activités économiques



0 100 m



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

PLAN LOCAL D'URBANISME

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) actuellement en vigueur sur la commune de Saint-Louis s'applique sur le périmètre de la ZI n°1. Il a été approuvé le 11 mars 2014.

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

En cohérence avec la classification du SAR, la majeure partie de la zone d'activités est classée en zone urbanisée au sein du document d'urbanisme de la commune de Saint-Louis. En effet, il s'agit des zonages UE et US.

- « La zone UE couvre l'ensemble des espaces destinés à accueillir des activités économiques à vocation de production, de transformation et de conditionnement, ainsi que les activités de recherche, de formation et d'enseignement qui valorisent le pôle économique. »
- « La zone US couvre l'ensemble des espaces destinés à accueillir des activités économiques et commerciales. »

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 ZI n°1, les activités commerciales occupent 7% de sa surface parcellaire.

On observe qu'une part significative de la zone d'activités est classée en tant qu'espace naturel au sein du PLU. En effet, on recense un peu plus de 6 hectares classés au zonage Nco, correspondant aux corridors écologiques, synonymes de trames vertes et bleues. La plupart des constructions, ouvrages et travaux sont interdits au sein de cet espace naturel.



La zone industrielle est donc composée de trois zonages au PLU. On retrouve ainsi des prescriptions relativement générales impactant notamment la qualité architecturale et paysagère de la zone.

Extrait du règlement UE/US du PLU approuvé en 2014

Art 3 – Accès et voirie Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de collecte des ordures ménagères. Elles doivent avoir une emprise minimale de 3,5 mètres.

Art 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques Les constructions doivent être implantées en retrait de la voie, avec distance (D) comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade au point le plus proche de la voie, au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de la façade concernée, avec un minimum de 5 mètres. La hauteur (H) est mesurée du sol existant avant travaux jusqu'à l'égout du toit.
Le long de la Route Nationale 1, le recul des constructions est de 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie et de ses bretelles d'accès.

Art 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Les constructions peuvent être implantées sur une seule limite latérale. En cas de retrait de la construction, la distance (D) comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite latérale, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de la façade concernée, avec un minimum de 4 mètres. La hauteur (H) est mesurée du sol existant après travaux jusqu'à l'égout du toit.

Art 9 - Emprise au sol des constructions L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 70% de la superficie de l'unité foncière.

Art 10 - Hauteur maximale des constructions La hauteur maximale des constructions est fixée à :
- 12 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère,
- 15 mètres au faîtage,
- 15 mètres (hauteur absolue) pour les toits terrasses végétalisés.

Art 11 - Aspect extérieur Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s'intégrer dans le paysage urbain environnant.
L'implantation d'antennes paraboliques et d'appareils de climatisation doit s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public au droit de la construction. En cas d'impossibilité technique, la pose de compresseurs est autorisée en façade sous réserve d'être dissimulés par des éléments décoratifs.

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

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

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

Art 12 - Aires de stationnement Lors de toute opération de construction, il doit être réalisé des places de stationnement selon les dispositions suivantes :

1. Pour les constructions à destination de commerces, services et bureaux : une surface affectée au stationnement au moins égale à 50% de la surface de plancher de l'établissement non compris l'espace de stockage.
2. Pour les constructions à destination d'activités artisanales ou industrielles : une surface affectée au stationnement au moins égale à 30% de la surface de plancher de l'établissement non compris l'espace de



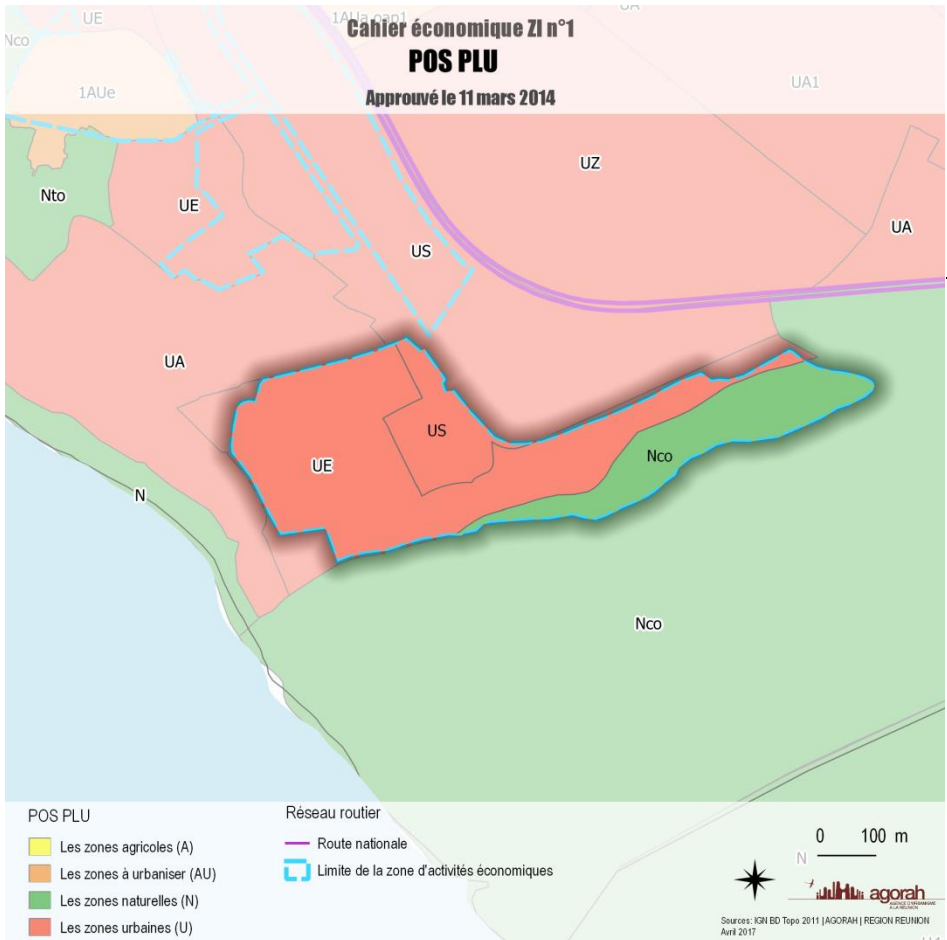
stockage.

3. Pour les constructions à usage d'entrepôt sans activité commerciale : 1 place de stationnement pour 2 emplois.

4. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif destinés à accueillir du public : 2 places de stationnement pour une capacité d'accueil de 10 personnes.

Art 13 - espaces libres et plantations

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



CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES

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

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

Ainsi, la Zone Industrielle n°1 est impactée par ces deux types de zonage. En effet on retrouve 0,42 hectare en zone de prescription et une surface plus importante, de 0,73 hectare, en zone d'interdiction.

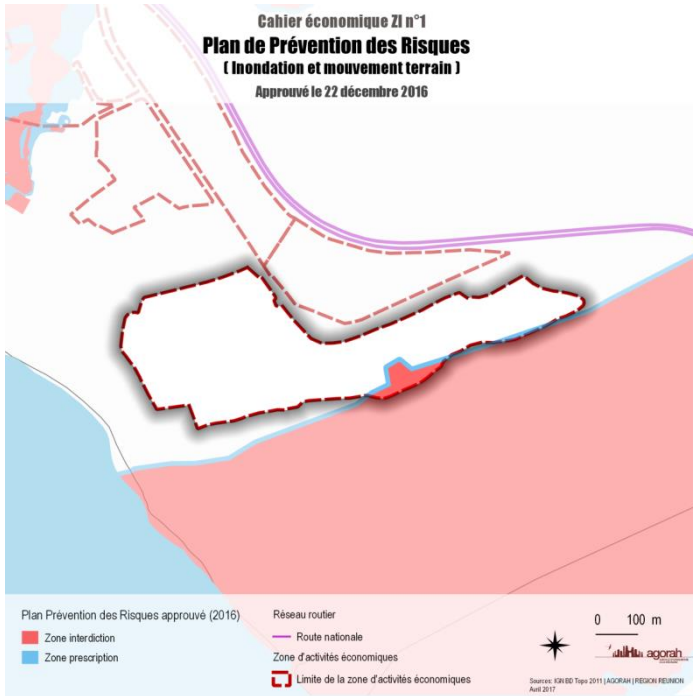
Il est à noter que la parcelle concernée par ces deux types de zonage n'accueille actuellement aucune construction. En effet, cette dernière est occupée par une activité de concassage.

13

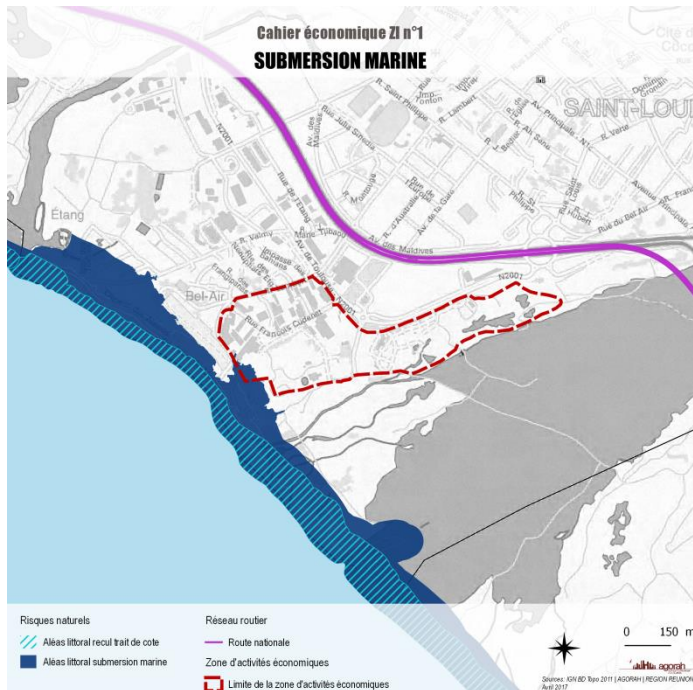
Enfin, on notera que la frontière Sud de la ZI n°1 est concernée par un aléa submersion marine. Cette partie de la ZI n°1 n'accueille aucune construction.



Cahier économique ZI n°1
Plan de Prévention des Risques
(Inondation et mouvement terrain)
 Approuvé le 22 décembre 2016

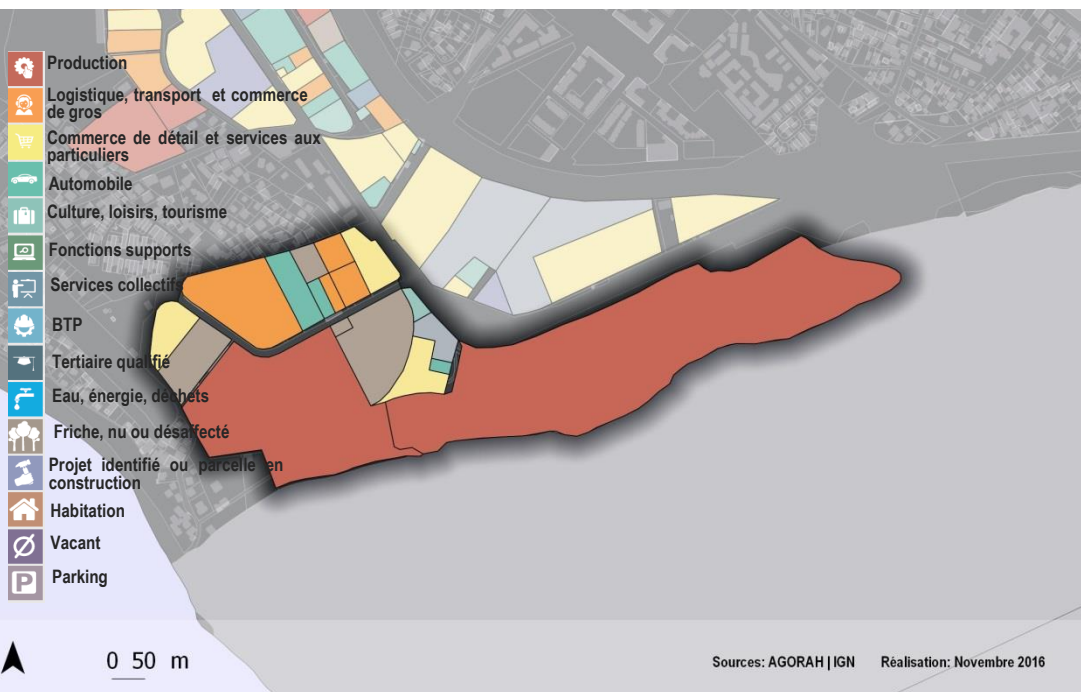


Cahier économique ZI n°1
SUBMERSION MARINE

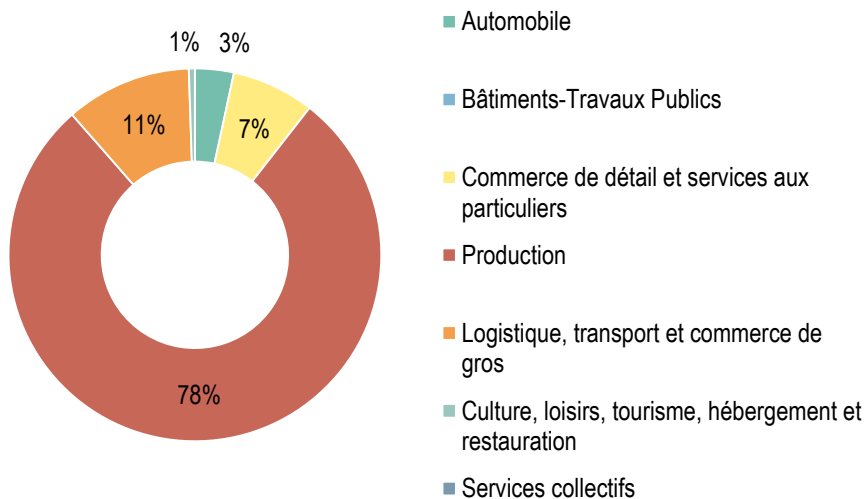


FONCIER ET DYNAMIQUE ECONOMIQUE

ZONE INDUSTRIELLE N°1



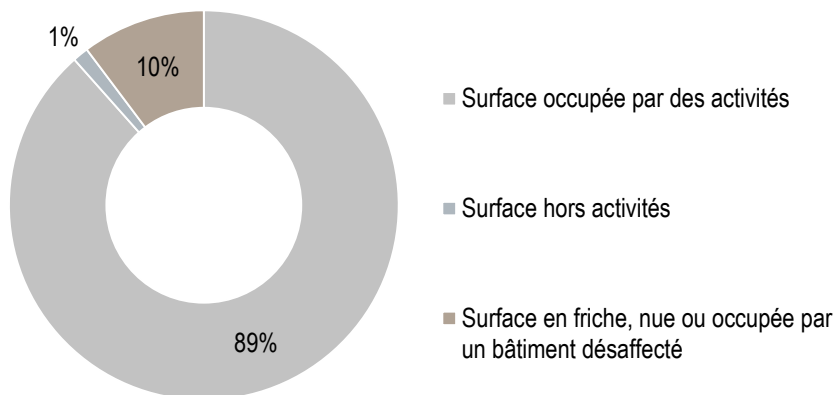
Graphique 1 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans la zone d'activités en 2016



En 2016, la Zone Industrielle n°1 de la commune de Saint-Louis affiche une forte spécialisation dans la filière d'activités de la «Production», notamment dû à l'implantation de plusieurs entreprises spécialisées dans la fabrication d'éléments en béton pour la construction.

Ainsi la «Production» se voit dédier 78% de la surface réellement occupée par une activité économique. On observe également que la «Logistique, transport et commerce de gros» et le «Commerce de détail et services aux particuliers» représentent des filières d'activités importantes avec respectivement 11% et 7%.

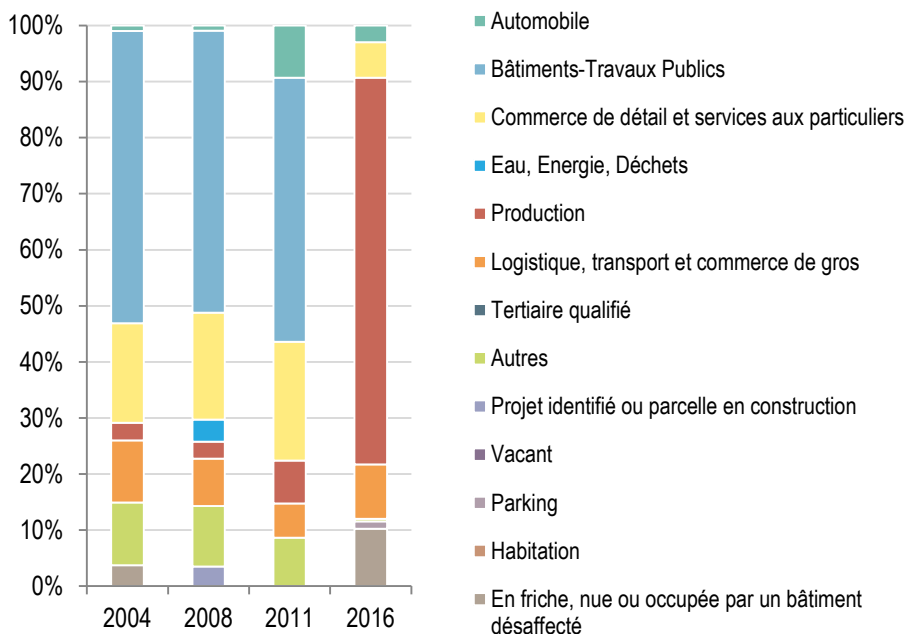
Graphique 2 : Répartition du foncier dédié aux activités dans la zone d'activités en 2016



Si on s'intéresse à la surface parcellaire de la ZI n°1, c'est-à-dire hors espaces publics et voiries internes, on s'aperçoit que 89% de celle-ci est réellement occupée par des activités économiques. On note toutefois une part significative (10%) de la zone industrielle considérée comme en friche, nue, ou occupée par un bâtiment désaffecté, ce qui est notamment dû à une parcelle relativement grande et sur laquelle une entreprise a mis fin à son activité. Enfin, on recense un parking au sein de la ZI n°1, occupant ainsi 1% de la surface réellement occupée par des activités économiques.



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



En observant l'évolution du poids des filières d'activités sur la zone industrielle n°1, sur la période 2004-2016, on note tout d'abord une forte diminution de la filière «BTP» au profit de la filière «Production» entre 2011 et 2016. 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 diminution du poids de l'«Automobile» entre 2011 et 2016 après une évolution croissante entre 2004 et 2011. La même analyse peut être faite concernant le «Commerce de détail et services aux particuliers». Enfin, on note une augmentation significative du poids des parcelles en friche, nues ou occupées par un bâtiment désaffecté après leur disparition entre 2008 et 2011.

LES ENTREPRISES PRESENTES DANS LA ZI N°1

Nom des entreprises	Filière d'activités	Surface dédiée (en hectares)
TERALTA	Fabrication d'autres produits industriels	11,01
SCPR	Fabrication d'autres produits industriels	5,45
GROUPE TRANSPORT MOOLAND	Transport terrestre et aérien	1,67
LEADER PRICE	Supermarché	0,53
AUTO CASSE DE LA SOURCE	Garages	0,52
GROUPE GHANTY	Commerce de détail en magasins spécialisés	0,50
KDI VADUM	Commerce de détail en magasins spécialisés	0,49
KIT-M DEPOT	Entreposage et stockage	0,28
D.E.M.A	Commerce de gros	0,24
W.P.S.A	Commerce de véhicules et pièces détachés	0,13
VALEO	Entreposage et stockage	0,11
SNACK BAR DU BEL AIR	Hébergement et restauration	0,11
MIDAS / MONDIAL PARE-BRISE	Garages	0,06



PRINCIPAUX RESULTATS DE L'ANALYSE DE LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE

Première zone d'activités créée sur la commune de Saint-Louis, il y a 41 ans, la Zone Industrielle n°1 est aujourd'hui dominée par les activités de production qui occupent ainsi près de 80% de sa surface parcellaire.

En effet, une grande partie de son périmètre est dédiée aux activités de fabrication d'éléments en béton pour la construction.

La vocation de la zone a été préservée et celle-ci est majoritairement occupée par des activités industrielles. On notera toutefois une part importante de la surface parcellaire occupée par des activités commerciales, avec le recensement, au sein de la zone industrielle, d'un supermarché.

L'attractivité de la ZI n°1 est bonne, en atteste une part élevée (89%) de la surface parcellaire occupée par des activités économiques. La localisation en contrebas de la Route Nationale 1 et au sein du quartier économique de Bel-Air sont en effet des atouts non négligeables.

On notera toutefois une part significative (10%) de cette la surface parcellaire occupée par des parcelles en friche, nues ou occupées par des bâtiments désaffectés.

ANALYSE QUALITATIVE

LES EQUIPEMENTS

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

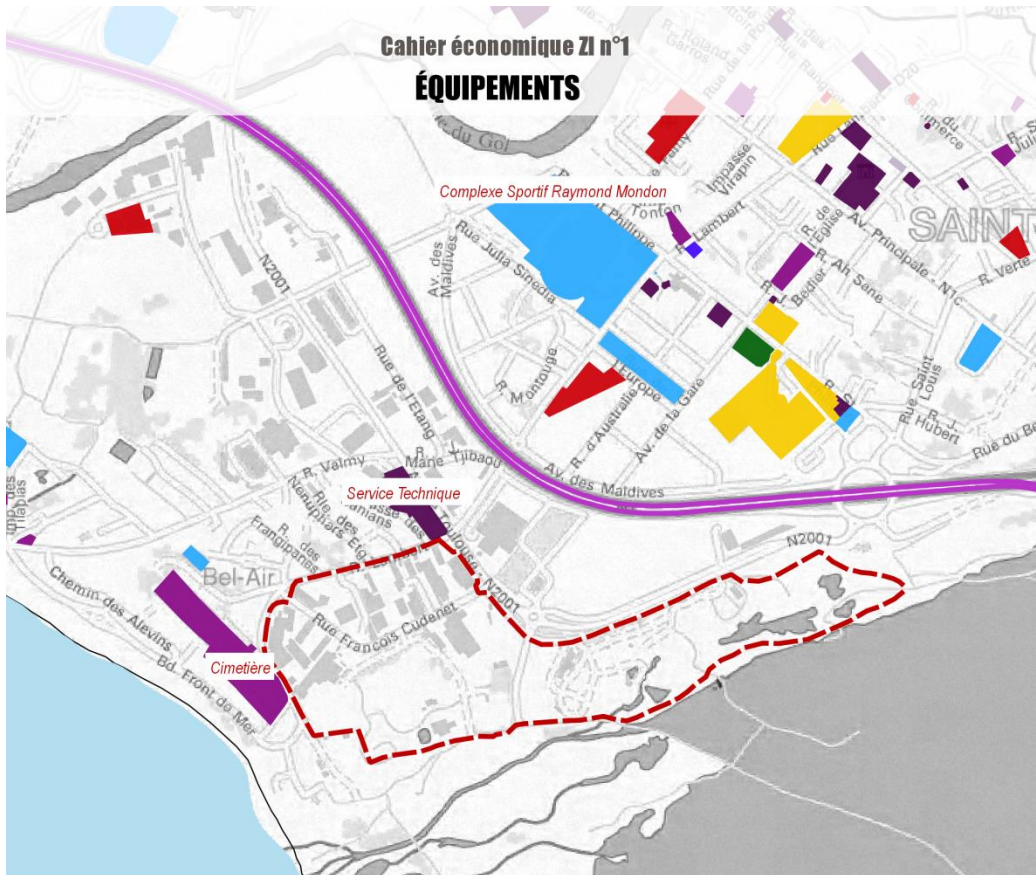
Ainsi, on distingue plusieurs équipements sportifs et de loisirs, avec la présence notamment d'un complexe sportif. On recense également des équipements administratifs, tels que les services techniques de la commune.

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



Cahier économique ZI n°1

ÉQUIPEMENTS



Base des équipements

- Administratif
- Culturel
- Énergie
- 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 | AGORAHI | REGION REUNION
Avril 2017

LES ESPACES PUBLICS

La voirie

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

Ces entrées permettent d'emprunter les différentes voies internes de la ZI n°1, à savoir la Rue Saint-Vincent de Paul, la Rue François Curanet ainsi qu'une autre voie sans dénomination à l'Est de la zone, et ainsi d'accéder à l'ensemble des parcelles qui la constituent.

Les voies internes de la ZI n°1 suivent une configuration similaire en proposant une voie pour chaque sens de circulation. La largeur de la voirie est ainsi satisfaisante et permet aisément le croisement de poids lourds. Ces derniers sont relativement fréquents au sein de la zone, avec l'implantation du site de concassage à l'Est de la ZI n°1.

La chaussée des voies internes est d'une manière générale relativement dégradée et mal entretenue. La différenciation entre la chaussée et l'entrée des différentes parcelles n'est pas visible et accentue le manque de lisibilité de la zone industrielle.

L'offre de stationnement est particulièrement faible sur la zone industrielle. On notera toutefois la présence d'une aire de stationnement au Nord de la zone où s'est implantée un supermarché et plusieurs commerces spécialisés.

Cette offre de stationnement limitée laisse ainsi observer une concentration de stationnements sauvages tout le long des voies internes de la zone industrielle notamment sur les Rue Saint-Vincent de Paul et François Curanet.



Les déplacements doux sont relativement peu nombreux sur la zone. Ces derniers ne sont d'ailleurs pas sécurisés, dû à l'absence de trottoirs sur une majeure partie de la zone industrielle. Cette insécurité est amplifiée par le nombre important de stationnements sauvages et les nombreux poids lourds qui sillonnent les voies internes de la ZI n°1.

La signalétique

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

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

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

Le manque de cohérence au niveau de l'architecture des bâtiments est aussi à souligner. L'absence d'un cahier de prescriptions architecturales et paysagères ou d'un règlement de zone permet d'observer aujourd'hui des bâtiments aux coloris et formes très hétérogènes.

Le mobilier urbain et l'éclairage public

Concernant le mobilier urbain sur la zone industrielle, il reste limité et particulièrement hétérogène d'une parcelle à l'autre. Ainsi, chaque parcelle est délimitée de manière différente (type de clôture et couleur différente).

En matière de qualité paysagère, on ne recense que peu de végétaux au sein de la zone industrielle. Sur certaines parcelles privées, on recense quelques plantations, qui restent d'ailleurs hétérogènes d'une parcelle à l'autre.

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

En matière d'éclairage public, celui-ci est assuré par des candélabres, de type routier, orientés vers le sol le long de la voirie, et implantés à distance régulière.

Toutefois, de nombreux candélabres sont aujourd'hui vétustes et/ou endommagés n'assurant plus l'éclairage de plusieurs parties de la zone industrielle.



L'OFFRE DE STATIONNEMENT

On dénombre une aire de stationnement à l'intérieur de la Zone Industrielle n°1 susceptible d'accueillir les véhicules. Ce nombre limité induit une offre en stationnement insuffisante. En effet, il n'est pas rare que cette aire de stationnement soit saturée. Le stationnement sauvage s'est alors généralisé sur l'ensemble des voies internes de la zone industrielle.

On notera toutefois deux aires de stationnement de taille importante à proximité directe de la ZI n°1. Ces dernières sont ainsi concentrées au sein de la zone commerciale en amont de la zone industrielle.





GESTION DES DECHETS

Le service de collectes

La Zone Industrielle n°1 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 de deux bornes à verre sur le périmètre de la ZI n°1 mais aussi à proximité directe de cette dernière.

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

Les déchetteries

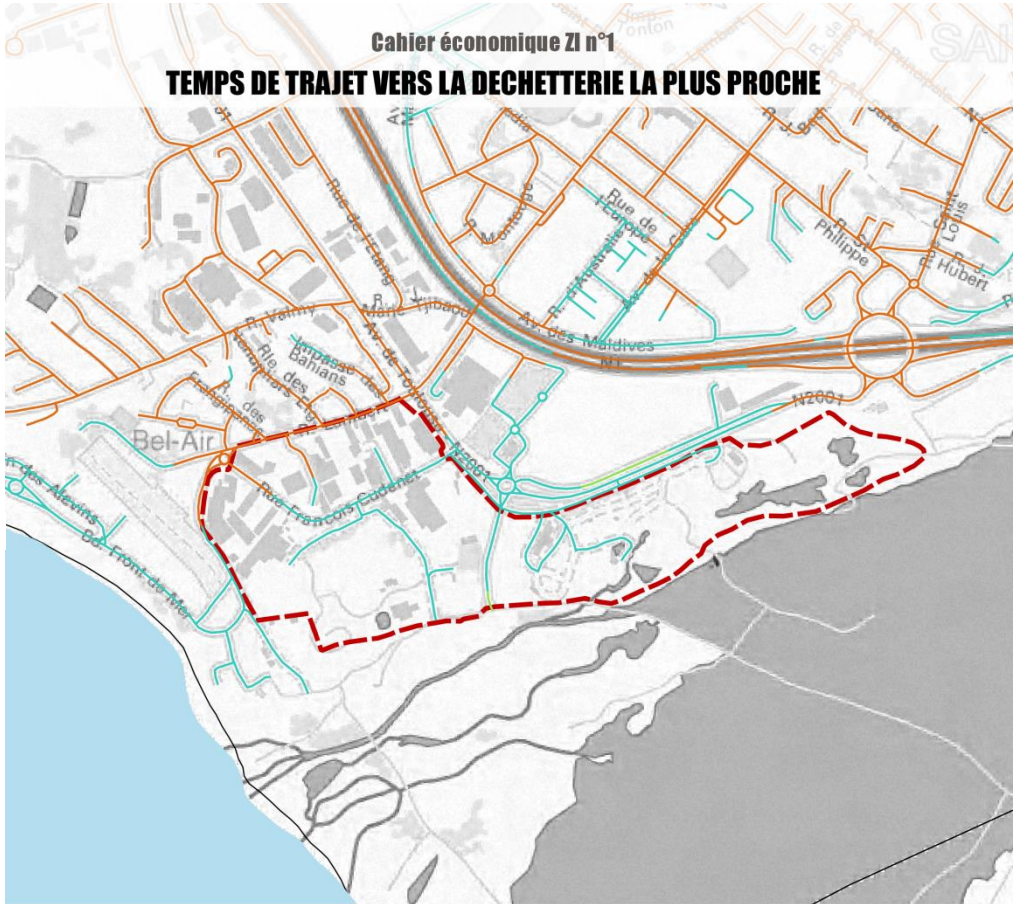
Outre le service de collecte des déchets, on recense également les déchetteries à proximité de la zone d'activités, la plus proche étant la déchetterie de la Rivière Saint-Etienne, permettant le dépôt des déchets inertes et non dangereux.

À travers la cartographie suivante, on note ainsi que la ZI n°1 se situe à une distance satisfaisante de la déchetterie la plus proche (entre 10 et 15 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 Zone Industrielle n°1.

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

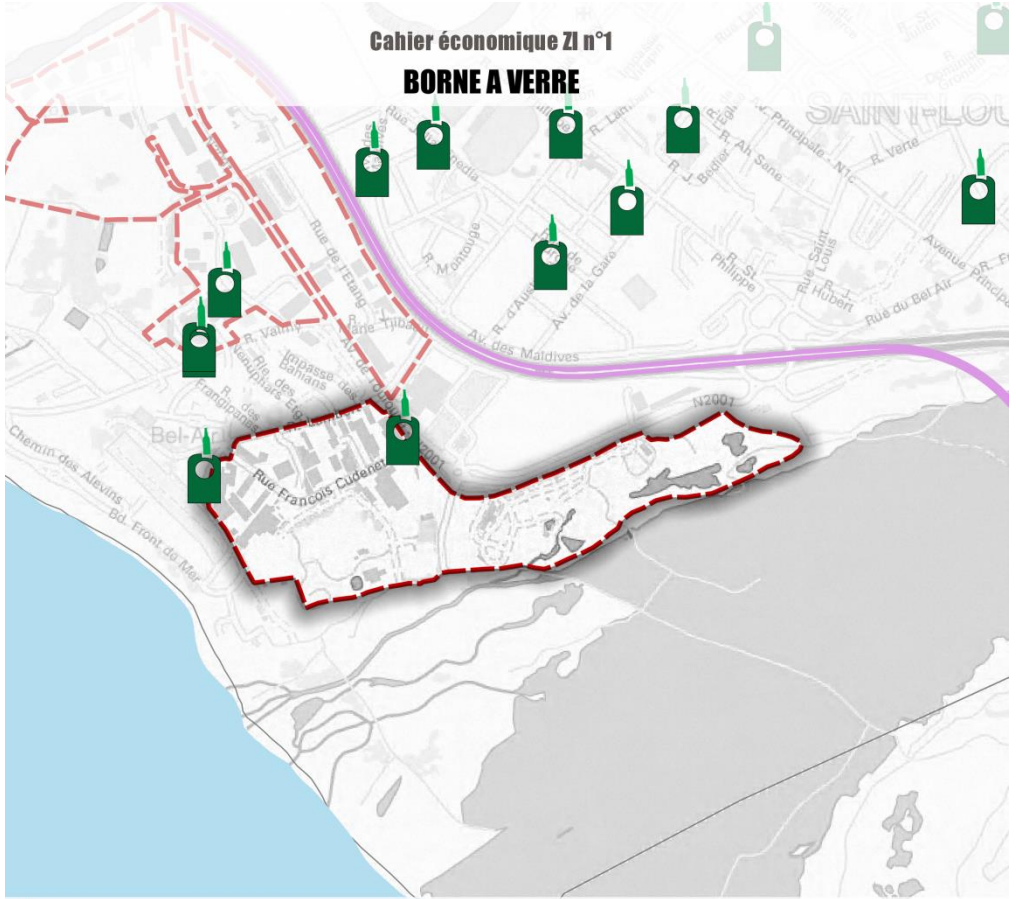


agorah

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



Cahier économique ZI n°1 BORNE A VERRE



Borne à verre

Réseau routier

Zone d'activités économiques

Route nationale

Limite de la zone d'activités économiques



0 100 m

agorah

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

ANIMATION ET SERVICES

La Zone Industrielle n°1 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 ZI n°1 sont peu nombreux, toutefois on remarque la présence de commerces qui se localisent au sein même du périmètre de la zone d'activités, dont un supermarché.

De même, la proximité du centre urbain et du centre commercial permet à la zone industrielle de bénéficier d'un nombre important de services et de commerces.





MOBILITE ET ACCESSIBILITE

Desserte

La ZI n°1 se situe sur le quartier de Bel-Air, en contrebas du centre urbain de la commune de Saint-Louis. Cette localisation lui permet ainsi de profiter d'une bonne accessibilité.

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

La ZI n°1 est reliée à la Route Nationale 1 par la voie principale du quartier de Bel-Air, à savoir l'Avenue de la Résistance qui traverse ce dernier dans toute sa longueur. L'avenue permet également de desservir la zone industrielle à partir de laquelle on distingue ses deux entrées principales.

33

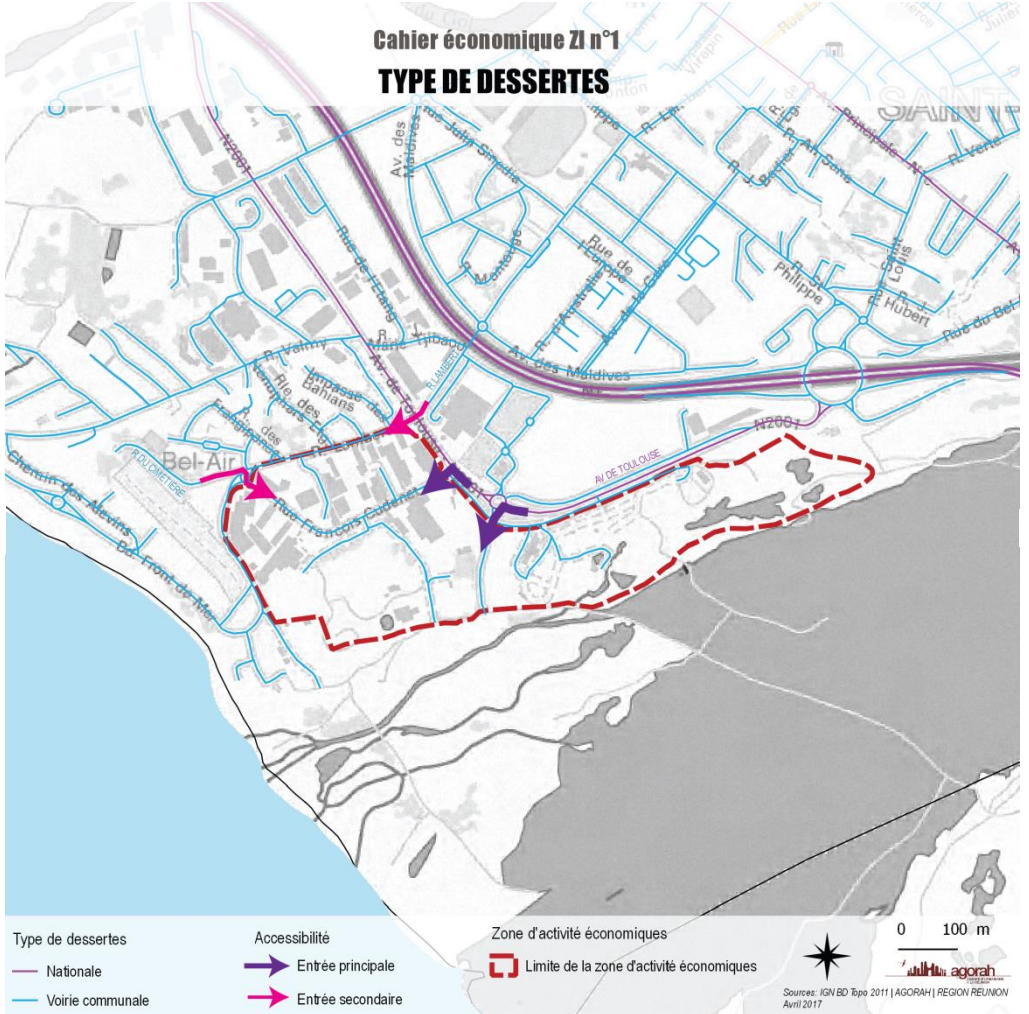
À l'intérieur de la zone industrielle, on dénombre deux voies internes principales, à savoir la Rue François Curanet et la Rue Saint-Vincent de Paul. On notera la présence d'autres voies secondaires, permettant de desservir les parcelles au centre de la ZI n°1. Toutefois, ces voies n'ont pas de nom.

L'ensemble de ces voies internes permettent de desservir toutes les parcelles de zone industrielle.



Cahier économique ZI n°1

TYPE DE DESSERTES



Transports en commun & modes doux

Située à proximité directe de l'Avenue de la Résistance, voie principale du quartier de Bel Air, et en contrebas du centre urbain, la Zone Industrielle n°1 bénéficie d'une bonne desserte par transport en commun.

En effet, on note la présence de la ligne de bus Karlavil de Saint-Louis, qui prend la forme d'une boucle permettant de relier la gare de Saint-Louis, le centre-ville et le quartier de Bel-Air. La zone industrielle profite du passage de cette ligne de bus au sein même de son périmètre, tout le long de la Rue François Curanet.

On notera que le tracé en projet du TCSP ne passera pas par le quartier de Bel-Air ne permettant pas aux différentes zones d'activités présentes, dont la ZI n°1, de profiter de cette accessibilité facilitée par transport en commun. Toutefois, ce tracé devrait passer par la gare routière de Saint-Louis à laquelle les ZAE sont reliées par le biais de la ligne Karlavil.

35

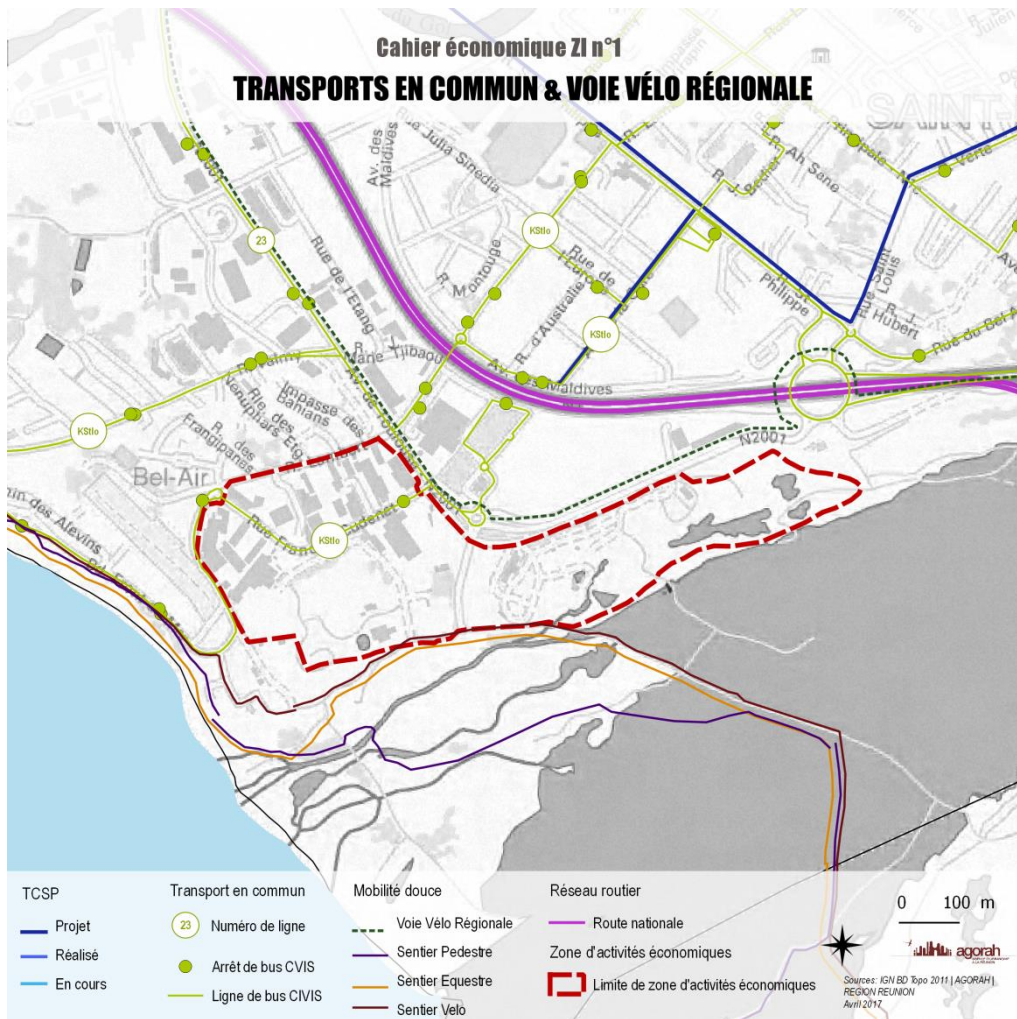
Concernant les déplacements doux, on notera que le projet de Voie Vélo Régionale (VVR) devrait traverser le quartier de Bel-Air en empruntant l'Avenue de la Résistance. Cela permettrait ainsi à la ZI n°1 de profiter d'un accès facilité à vélo. On notera toutefois l'absence de voie réservée à l'intérieur de la zone.

En plus du projet de VVR, on notera la présence d'un sentier vélo sur la frontière Sud de la zone industrielle. De même, on peut observer le projet d'un sentier pédestre au Sud de la ZI n°1 qui devrait constituer à terme le sentier littoral de la CIVIS.

Il est à noter que les déplacements piétons ne sont pas sécurisés sur la majeure partie de la zone industrielle en raison de l'absence de trottoirs, du stationnement sauvage et de la rotation importante de poids lourds.



TRANSPORTS EN COMMUN & VOIE VÉLO RÉGIONALE



BILAN

Le tableau ci-contre permet de faire un rapide bilan de la ZI n°1 de la commune de Saint-Louis.

Plus la couleur s'oriente vers le vert, plus cela signifie que les aménagements sont qualitatifs et répondent aux besoins et aux caractéristiques du territoire identifié, plus la couleur est orange, plus cela signifie que des améliorations doivent être réalisées afin d'améliorer l'attractivité et la qualité de la zone industrielle. Enfin, la couleur rouge montre que la ZI n°1 affiche une faiblesse importante en termes d'aménagements et/ou d'attractivité.

37

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



TABLEAU DE SYNTHÈSE

ZONE INDUSTRIELLE N°1	
Surface	1976 (41 ans)
Date de création	24,56 hectares
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 41 ans, la ZI n°1 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 industrielle implantée sur la commune de Saint-Louis, la ZI n°1 se situe aujourd'hui au cœur du quartier économique qui s'est développé sur le secteur de Bel-Air. Sa proximité avec la Route Nationale et l'échangeur de Bel-Air permet à la zone industrielle de bénéficier d'un accès direct par cet axe routier majeur, ce qui représente un facteur important d'attractivité.

D'une superficie de plus de 24 hectares, la ZI n°1 fait ainsi figure d'une des plus imposantes zones industrielles de la commune et est composée de parcelles de tailles diverses. Cette configuration a alors profité à l'implantation d'entreprises de différents secteurs d'activités, bien qu'aujourd'hui se soient les entreprises exerçant une activité de production qui occupent la plus grande part de la zone industrielle (78%).

40

La localisation de la ZI n°1, en aval du centre urbain de la commune de Saint-Louis, lui permet de bénéficier de quelques équipements situés à proximité.

D'une manière générale, la zone industrielle mériterait une modernisation de son aménagement. Créée il y a plus de 40 ans, la ZI n°1 accueille aujourd'hui plusieurs bâtiments dans un état de vétusté importante et nuisent à l'image générale de la zone.

La voirie est relativement dégradée du moins sur une majeure partie de la zone. Toutefois cette dernière bénéficie d'une largeur de chaussée importante, facilitant le croisement des poids lourds. Les aires de stationnement sont en nombre insuffisant sur l'ensemble de la zone industrielle et les stationnements sauvages se sont généralisés.

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

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

La qualité architecturale des bâtiments de la zone industrielle est relative et reflète un manque de cohérence tant dans les formes que dans les coloris, renforçant la mauvaise organisation au sein de la zone ainsi que son manque de lisibilité.

Malgré l'absence de plan de mutualisation de gestion des déchets, on note la présence d'un service de collecte sur la zone industrielle. On remarquera également la présence de deux bornes à verre au sein de son périmètre. De même, la ZI n°1 bénéficie d'une déchetterie à proximité.

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

41

L'accessibilité de la zone industrielle par transport en commun est relativement bonne grâce à la présence d'une ligne de bus et des arrêts à proximité de son périmètre. Toutefois, les déplacements piétons ne sont pas sécurisés afin de rejoindre ces arrêts. En effet, les déplacements piétons restent dangereux sur la zone, puisque les trottoirs sont accaparés par le stationnement sauvage.

Enfin, les déplacements à vélo ne sont pas sécurisés en raison de l'absence de voie réservée, bien que les chaussées soient larges.





PLAN D' ACTIONS

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

Thématiques	Actions
Signalétique	<ul style="list-style-type: none">+ Imposer l'affichage de panneaux publicitaires uniquement au sein des parcelles privées, avec des dimensions maximales et une hauteur à ne pas dépasser via l'établissement d'un règlement local de publicité couplé à la mise en place d'une taxe locale sur les publicités extérieures.+ Actualiser le plan d'ensemble à l'entrée principale de la zone 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">+ Rénover les voies internes de la zone d'activités.+ 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"> + Encourager que tout espace non bâti ait une fonction (voirie, espace végétalisé, aire de stationnement, aire de dépôt ou de stockage, etc.), afin d'éviter les friches ou les utilisations sauvages. + Imposer un nombre limité de types et de couleurs de clôture pouvant être utilisés.
Stationnement	<ul style="list-style-type: none"> + Augmenter les 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. + Préserver du foncier à l'intérieur de la zone dédié à la logistique et aux aires de livraison. + 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. + Rénover/remplacer les candélabres défectueux afin d'assurer le bon éclairage de la zone.
Animation de la zone et services	<ul style="list-style-type: none"> + Encourager la création d'une gestion de proximité et/ou la formation d'une association d'entreprises afin de créer une synergie et faciliter la recherche d'homogénéité au sein de la zone. + 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 + Imposer un revêtement végétal obligatoire sur chaque parcelle ainsi qu'un revêtement végétal facultatif.

+ Limiter les types de végétaux autorisés en prenant en compte l'environnement de la zone afin d'en assurer une homogénéité.

+ Favoriser la plantation d'arbre à tige haute le long des voiries de façon à créer des parties ombragées rendant les déplacements doux plus agréables.

Qualité architecturale + Encourager la modernisation et la rénovation des façades vieillissantes des bâtiments.

+ Rechercher une harmonie entre les bâtiments en limitant les couleurs, les formes et les matériaux utilisés pour le traitement des façades.







agorah
agence d'urbanisme à La Réunion

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

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

0262 213 500

www.agorah.com

© 2017 / agorah

