

CAHIERS ÉCONOMIQUES 2017

Aire d'étude
ZI N°3
SAINT-LOUIS

SOMMAIRE

ZI N°3 – SAINT-LOUIS	1
CONTEXTE DU TERRITOIRE	1
CONTEXTE DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES.....	2
PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DE LA ZI N°3.....	3
CONTEXTE HISTORIQUE	5
DIAGNOSTIC REGLEMENTAIRE	7
SCHEMA D'AMENAGEMENT REGIONAL	7
PLAN LOCAL D'URBANISME	9
CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES	13
FONCIER ET DYNAMIQUE ECONOMIQUE	15
LES ENTREPRISES PRESENTES DANS LA ZI N°3.....	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.....	41
PLAN D'ACTIONS	43

ZI N°3 – 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

La Zone Industrielle n°3 a été créée en 1989 et se localise au sein du quartier économique de la commune de Saint-Louis, à Bel-Air.

Elle bénéficie d'un accès direct à la Route Nationale 1 (2x2 voies) et d'une surface relativement restreinte par rapport aux autres ZAE de la commune.

La vocation industrielle de la zone tend à se réduire au profit d'une vocation commerciale, comme en atteste les nombreuses entreprises de ce secteur d'activités implantées aujourd'hui sur la ZI n°3.

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DE LA ZI N°3

Aménageur : La Ville de Saint-Louis

Date de création : 1989

Surface globale de la zone d'activités : 12,18 ha

Surface dédiée aux activités (hors espaces publics) : 11,76 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

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

Taux d'occupation : 91%

Statut d'occupation : Propriétaire

Nombre d'entreprises : 21

Densité d'entreprises : 1,64 entreprise/ha

Niveau d'accès au numérique : ADSL

Surface concernée par une prescription du PPR : 0 ha

Surface concernée par une interdiction du PPR : 0 ha

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

Accessibilité : À proximité de la 2x2 voies (RN1)
Accessible par transport en commun



Cahier économique ZI n°3
LOCALISATION



CONTEXTE HISTORIQUE

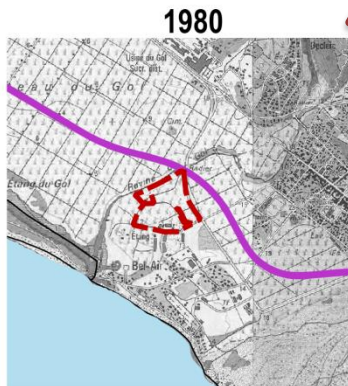
Afin de suivre l'évolution de la Zone Industrielle n°3 et l'urbanisation du secteur dans lequel cette dernière s'inscrit, il peut être intéressant de comparer plusieurs fonds de carte à différentes temporalités. Les cartographies suivantes permettent ainsi de disposer d'un instantané du secteur étudié en 1957, 1980 et 2010.

Sur la première cartographie en 1957, on remarque déjà une urbanisation importante en amont de la future Zone Industrielle n°3, correspondant au centre urbain de la commune de Saint-Louis. Sur le quartier de Bel-Air, on observe peu de constructions qui restent disséminées à l'Ouest de la future ZI n°3. Au sein de son périmètre, on n'observe aucune construction à cette période.

En 1980 soit neuf ans avant la création de la ZI n°3, l'urbanisation tend à s'intensifier 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 bâtiments visibles à l'Ouest et au Sud de la zone. Au sein du périmètre de la ZI n°3, 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°3 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.





1989
Création de la ZI n°3



Zone d'activités économiques ZI n°3

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

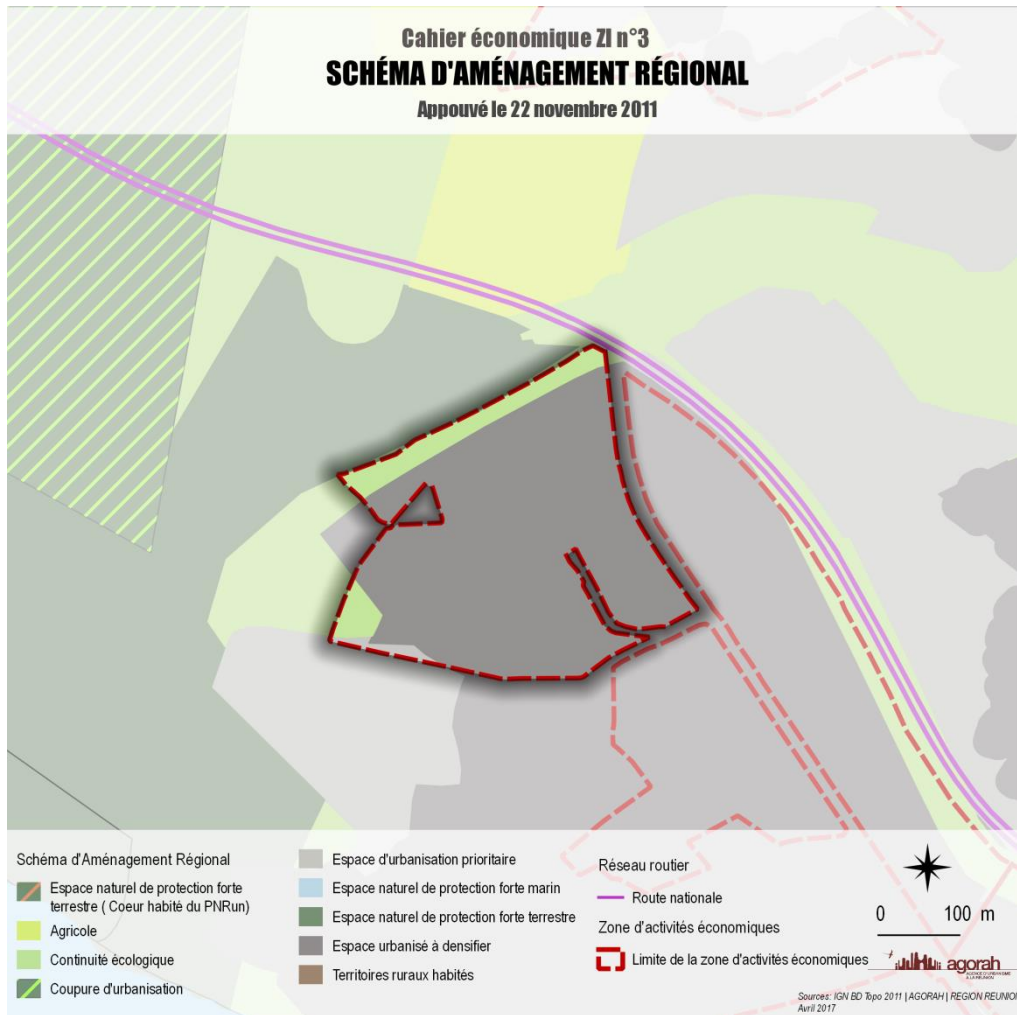
Au regard de la destination générale des sols définie dans le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) du 22 novembre 2011, le périmètre de la Zone Industrielle n°3 de Saint-Louis est majoritairement urbain. En effet, la zone d'activités est en majeure partie (10,74 hectares) classée en tant qu'espace urbain à densifier et en espace d'urbanisation prioritaire (0,18 hectare). On notera toutefois qu'une part significative, 1,24 hectare, de son périmètre est classé en tant que continuités écologiques.

De même, la ZI n°3 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 (continuités écologiques).

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



Cahier économique ZI n°3
SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT RÉGIONAL
 Approuvé le 22 novembre 2011



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°3. 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 (2,9 hectares) et US (3,5 hectares).

- « 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 38% de sa surface parcellaire.

On note également une part significative (5,6 hectares) de la Zone Industrielle n°3 classée en zone à urbaniser et correspondant ainsi au zonage 1AUe.

Le règlement applicable à la ZI n°3 correspond donc aux zonages UE et US du Plan Local d'Urbanisme. On y retrouve 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.

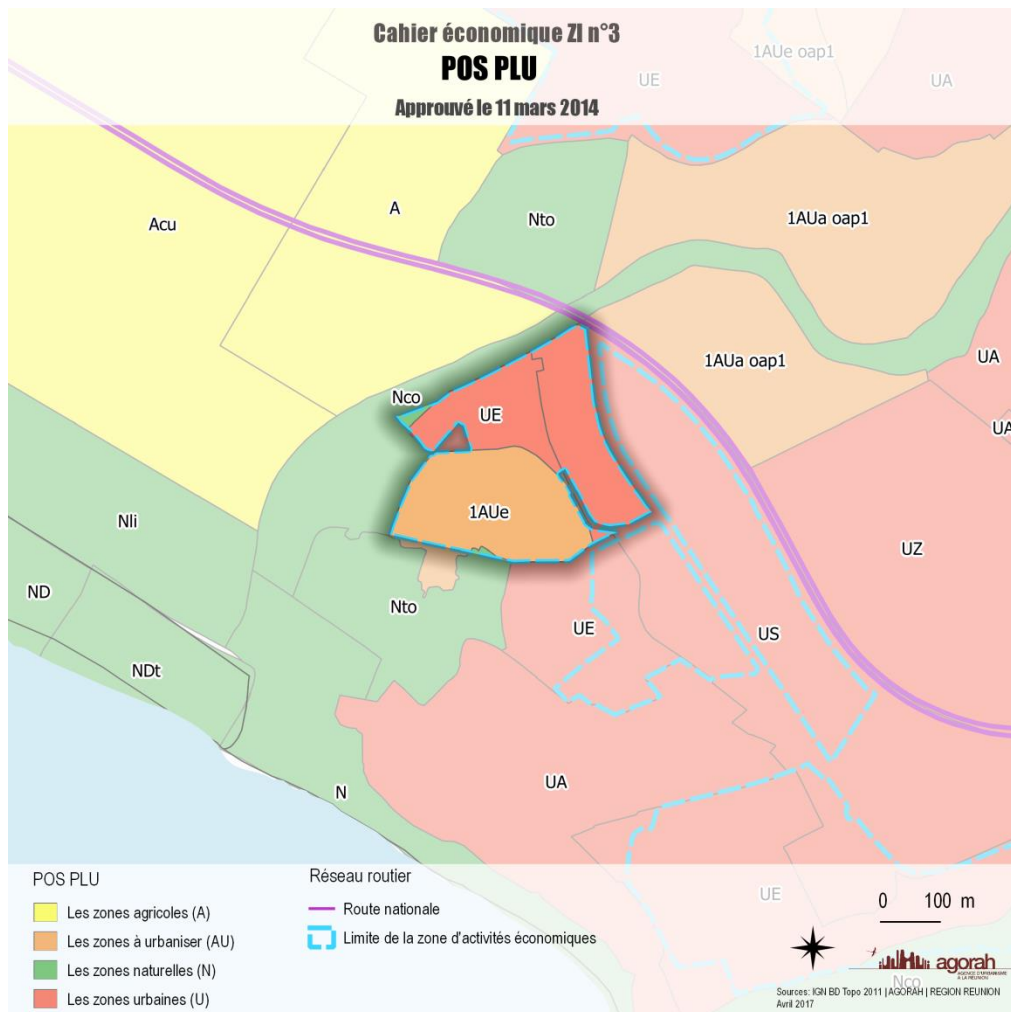
3. Pour les constructions à usage d'entrepôt sans activité commerciale : 1 place de stationnement pour 2 emplois.

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.

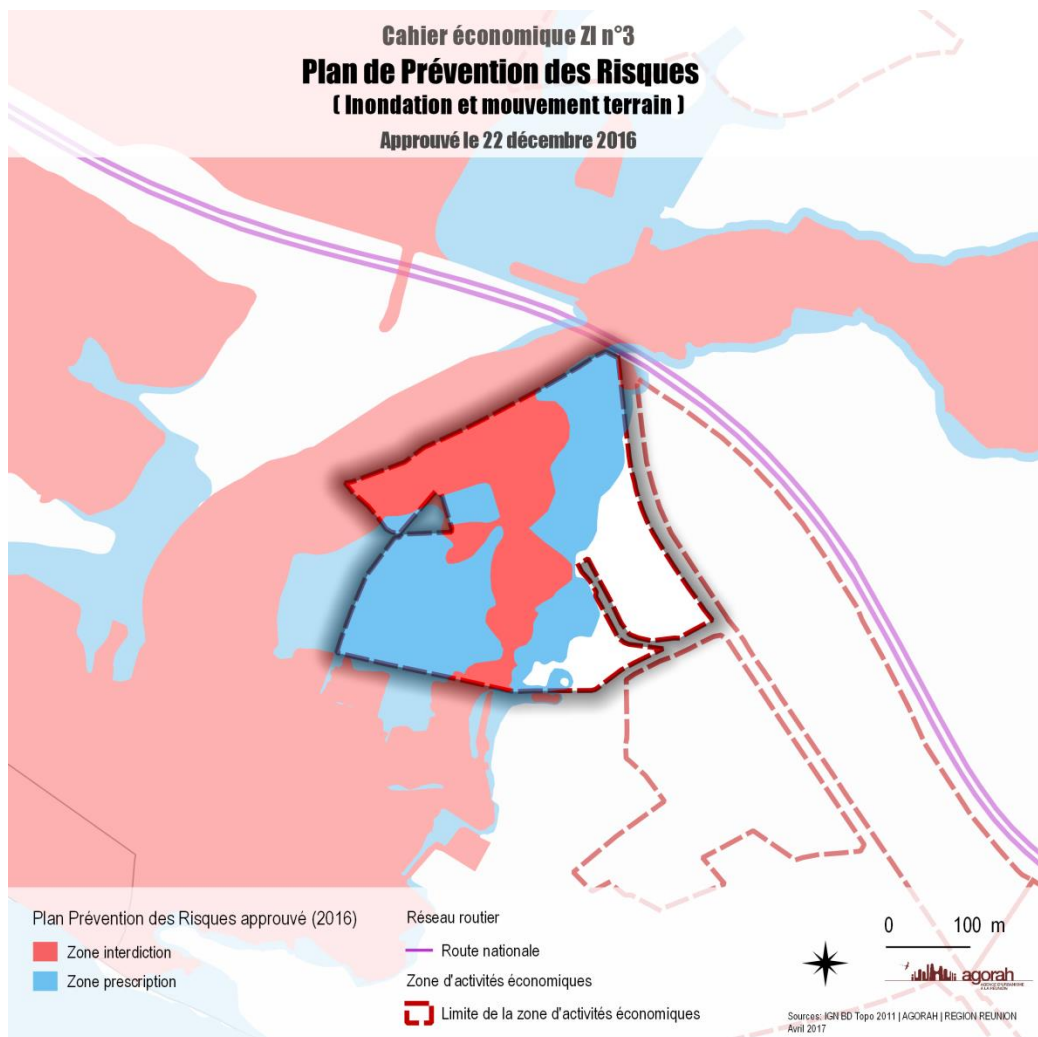
Ainsi, la Zone Industrielle n°3 est impactée par ces deux types de zonage. En effet on retrouve 5,84 hectares en zone de prescription et une surface plus importante, de 3,84 hectares, en zone d'interdiction.

Il est à noter qu'un nombre important de parcelles sont impactées par le PPR. On dénombre ainsi 17 parcelles construites faisant l'objet d'une interdiction du PPR et 18 parcelles construites impactées par une prescription du document réglementaire.

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



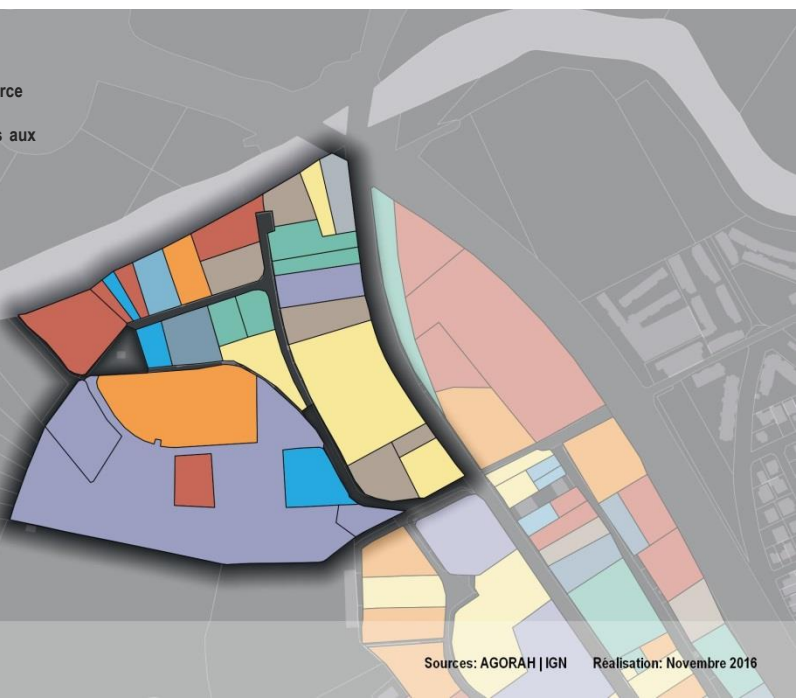
Cahier économique ZI n°3
Plan de Prévention des Risques
(Inondation et mouvement terrain)
Approuvé le 22 décembre 2016



FONCIER ET DYNAMIQUE ECONOMIQUE

ZONE INDUSTRIELLE N°3

-  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

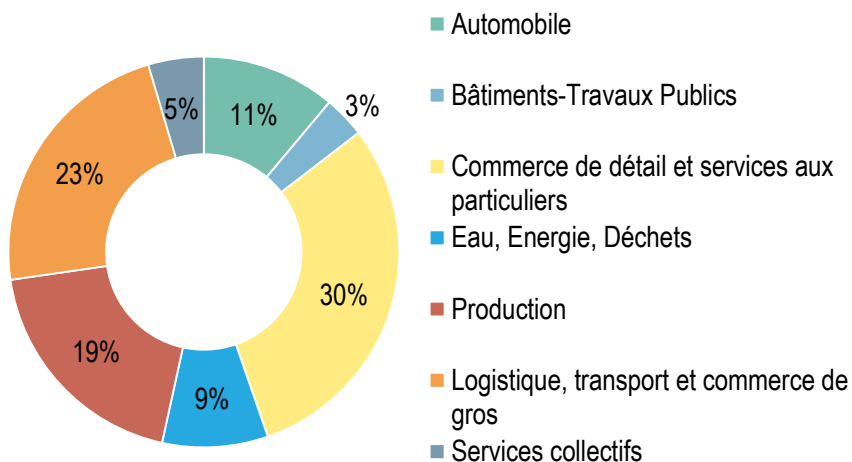


0 50 m

Sources: AGORAH | IGN Réalisation: Novembre 2016

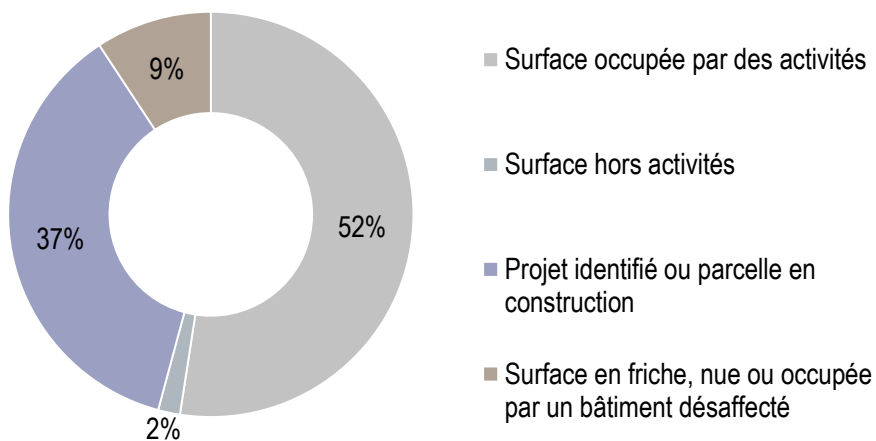


Graphique 1 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans la zone d'activités en 2016



En 2016, on observe des filières d'activités diverses présentes au sein de la zone industrielle n°3 de la commune de Saint-Louis. Toutefois, on note que la filière «Commerce de détail et services aux particuliers» occupe la plus grande part de la surface dédiée aux activités de la zone industrielle avec 30%. D'autres filières d'activités occupent également une surface significative: la «Logistique, transport et commerce de gros» avec 23% de la surface qui lui est dédiée, la «Production» avec 19% et l'«Automobile» avec 11%. Enfin, de manière plus marginale, on compte des entreprises des filières «Services collectifs», «BTP» et «Eau, énergie, déchets».

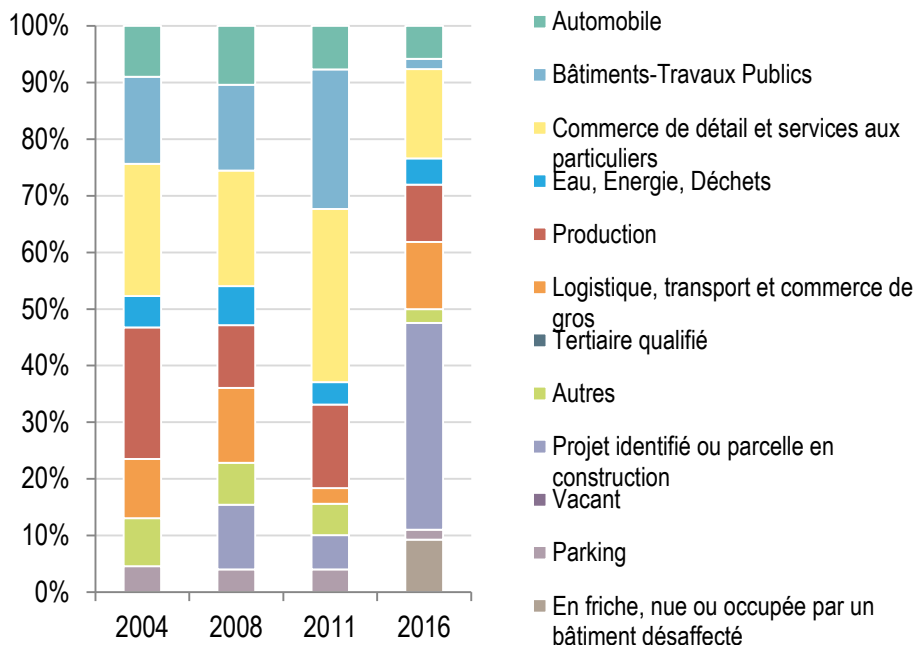
Graphique 2 : Répartition du foncier dédié aux activités dans la zone d'activités en 2016



Si on s'intéresse à la surface parcellaire de la ZI n°3, on observe que celle-ci est réellement occupée par des activités économiques à hauteur de 52%. 2% de la zone industrielle est classée comme surface dite hors activités, ce qui correspond ici à la présence d'un parking. La ZI n°3 affiche également une part importante de parcelles faisant l'objet de projets d'implantation d'entreprises qui représentent ainsi 37% de la surface parcellaire de la zone. Enfin, on note une part significative (9%) de la zone actuellement considérée comme en friche, nue, ou occupée par un bâtiment désaffecté.



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



Sur la période 2004-2016, on observe une évolution du poids des filières d'activités présentes au sein de la zone industrielle n°3. Ainsi, on note une diminution du poids de la filière «Commerce de détail et services aux particuliers» entre 2004 et 2016. Le secteur du «BTP» a, quant à lui, connu une augmentation de son poids jusqu'en 2011 avant de voir celui-ci fortement diminuer en 2016.

D'autres filières ont vu leur poids augmenté, c'est le cas par exemple de la filière «Eau, énergie, déchets» et la «Logistique, transport et commerce de gros». Les parcelles en construction en 2008 ont vu leur nombre augmenter fortement entre 2011 et 2016, dû notamment à l'agrandissement de la zone sur sa partie Est. On note également l'apparition de parcelles en friche en 2016.

LES ENTREPRISES PRESENTES DANS LA ZI N°3

Nom des entreprises	Filière d'activités	Surface dédiée (en hectares)
QUINCAILLERIE DROMART	Commerce de détail en magasins spécialisés	1,19
ENTREPOSAGE	Entreposage et stockage	1,18
SERGES TURPIN PIERRES ARTIFICIELLES	Fabrication d'autres produits industriels	0,55
SCTE	Collecte, traitement et élimination des déchets	0,35
IDM MATERIAUX	Commerce de détail en magasins spécialisés	0,29
SDIS 974	Autres services collectifs	0,28
SOCIETE HERARD BENOIT	Métallurgie et fabrication de produits métalliques	0,27
NORISKO AUTOS	Garages	0,25
SUPERCASH	Commerce de détail en magasins spécialisés	0,24
MATERIAUX SECOND OEUVRE	Commerce de gros	0,22
REXAL	Métallurgie et fabrication de produits métalliques	0,22
PARBAT / GETECH	Bâtiments et travaux de construction de bâtiments	0,21
TED AUTOS	Commerce de véhicules et pièces détachées	0,15
REUNION TOUS PNEUS	Commerce de véhicules et pièces détachées	0,14
FLASH PRIX	Commerce de détail en magasins spécialisés	0,14
DECABOSSE	Garages	0,14
VIDANCE REUNION	Collecte et traitement des eaux usées	0,12
ALUFAST	Métallurgie et fabrication de produits métalliques	0,09
ECOLYS	Collecte, traitement et Élimination des déchets	0,06
NATUREL D'ALIZEE	Fabrication de denrées alimentaires, de boissons et de produits Ó base de tabac	0,06



PRINCIPAUX RESULTATS DE L'ANALYSE DE LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE

Créée 13 ans après les deux premières zones industrielles de la commune de Saint-Louis, la ZI n°3 s'est implantée à proximité directe de ces dernières, formant aujourd'hui un véritable quartier économique sur le secteur de Bel Air.

La zone industrielle, à l'instar de la ZI n°2, a toutefois vu sa vocation première dévier au fil des années avec des activités commerciales qui occupent aujourd'hui la plus grande part de la surface parcellaire (30%). En effet, la localisation de la ZI n°3, proche de la Route Nationale 1, a attiré les enseignes commerciales.

L'attractivité de la zone industrielle est ainsi relativement bonne, bien que seuls 52% de sa surface parcellaire soit occupée par des activités économiques en 2016. En effet, une part significative de la ZI n°3 fait l'objet de projet d'implantation ou est constituée de parcelles en construction dû à l'extension de la zone qui prend forme peu à peu. Une fois les projets concrétisés, la surface occupée par des activités économiques pourrait alors atteindre jusqu'à 89%.

Toutefois, on observe encore trois parcelles en friche au sein de la zone industrielle, ce qui explique les 9% de la surface parcellaire classée dans cette catégorie.

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°3

ÉQUIPEMENTS



LES ESPACES PUBLICS

La voirie

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

Cette unique entrée permet d'emprunter la voie interne de la ZI n°3, à savoir la Rue de l'Étang et ainsi d'accéder à l'ensemble des parcelles qui la constituent.

La voie interne de la ZI n°3 se configure sous la forme d'une voie pour chaque sens de circulation. La largeur de la voirie est ainsi satisfaisante et permet aisément le croisement des poids lourds. Ces derniers sont relativement fréquents au sein de la zone industrielle.

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. Cette offre de stationnement limitée laisse ainsi observer une concentration de stationnements sauvages tout le long de la voie interne de la zone industrielle.

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°3.



La signalétique

Au sein de la Zone Industrielle n°3, on observe un manque de cohérence au niveau de la signalétique avec une multitude d'enseignes affichées en adoptant des formats hétérogènes.

On notera toutefois que la zone bénéficie d'une signalétique de localisation depuis l'Avenue de la Résistance mais également depuis la Route Nationale 1 ce qui permet une accessibilité facilitée à la zone industrielle. 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.

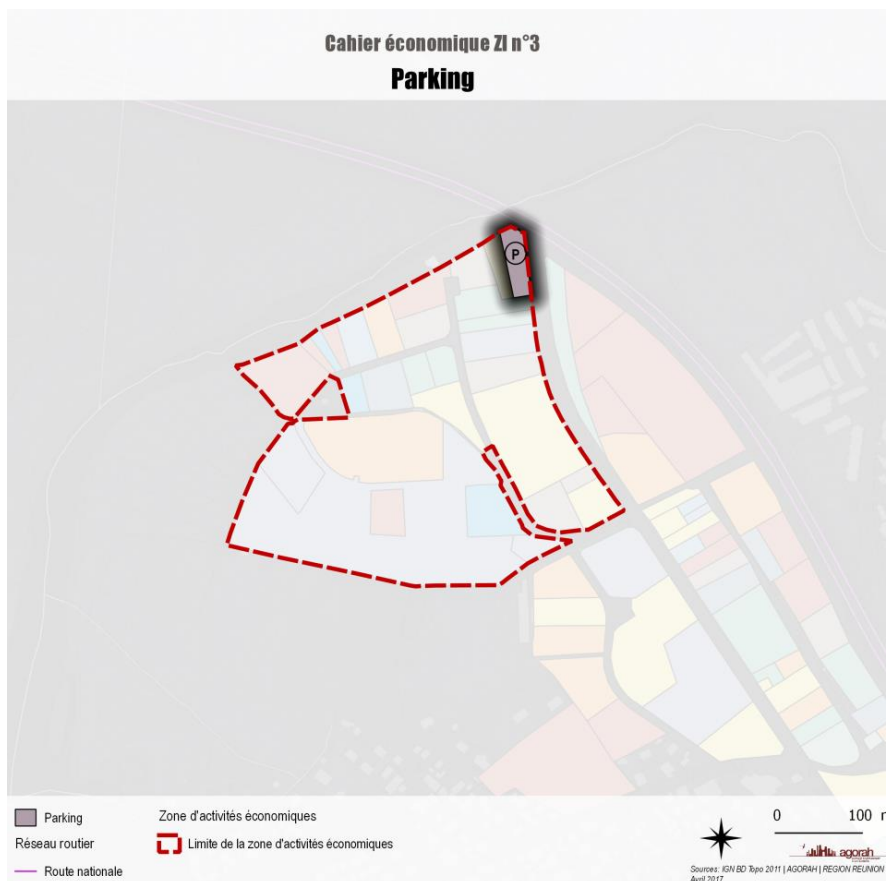
En matière d'éclairage public, celui-ci est assuré par des candélabres, de type routier, orientés vers le sol le long de la voirie, et implantés à distance régulière.

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°3 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.





GESTION DES DECHETS

Le service de collectes

La Zone Industrielle n°3 dispose d'un service de collecte des déchets assurant ainsi le ramassage des ordures ménagères à raison d'une fois par semaine, la collecte sélective deux fois par mois, mais également le ramassage des déchets végétaux (deux fois par mois) et des encombrants (deux fois par mois).

On notera la présence de bornes à verre à proximité de la ZI n°3, bien qu'aucune ne soit recensée sur son périmètre.

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. On notera également une déchetterie professionnelle à proximité, sur le quartier du Gol, permettant le dépôt de métaux.

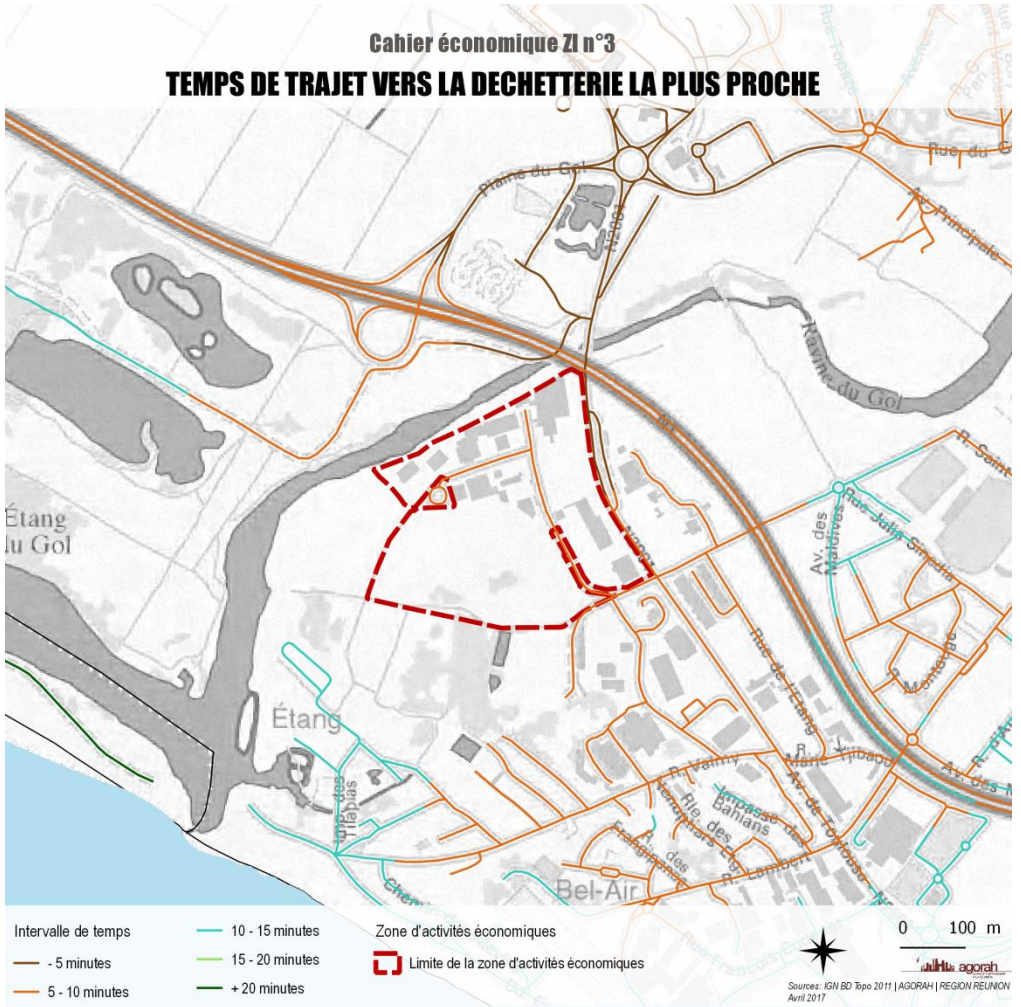
À travers la cartographie suivante, on note ainsi que la ZI n°3 se situe à une distance relativement proche de la déchetterie la plus proche (entre 5 et 10 minutes en voiture).

NUISANCES ET POLLUTION

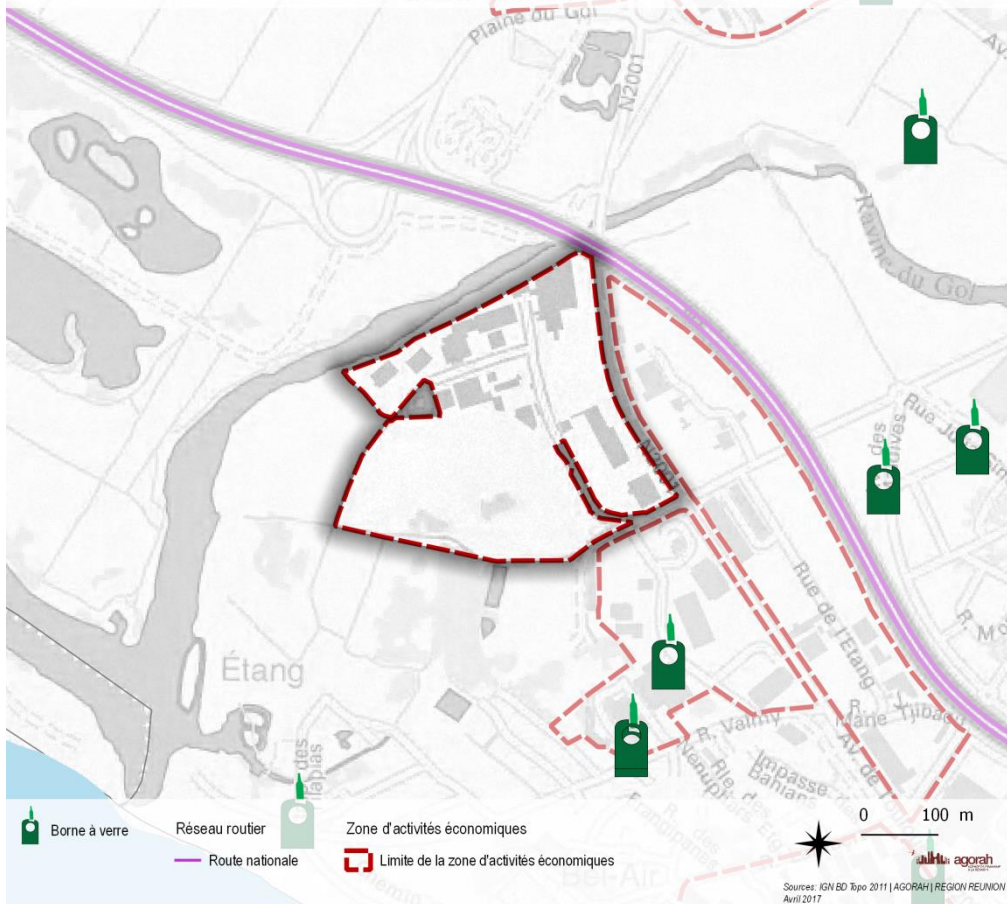
En matière de pollution et suite à l'interrogation des bases BASIAS et BASOL, on ne recense aucun site potentiellement pollué sur le périmètre de la Zone Industrielle n°3.

Cahier économique ZI n°3

TEMPS DE TRAJET VERS LA DECHETTERIE LA PLUS PROCHE



Cahier économique ZI n°3 BORNE A VERRE



ANIMATION ET SERVICES

La Zone Industrielle n°3 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°3 sont peu nombreux, toutefois on remarque la présence de commerces qui se localisent au sein même du périmètre de la zone industrielle, 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°3 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°3 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.

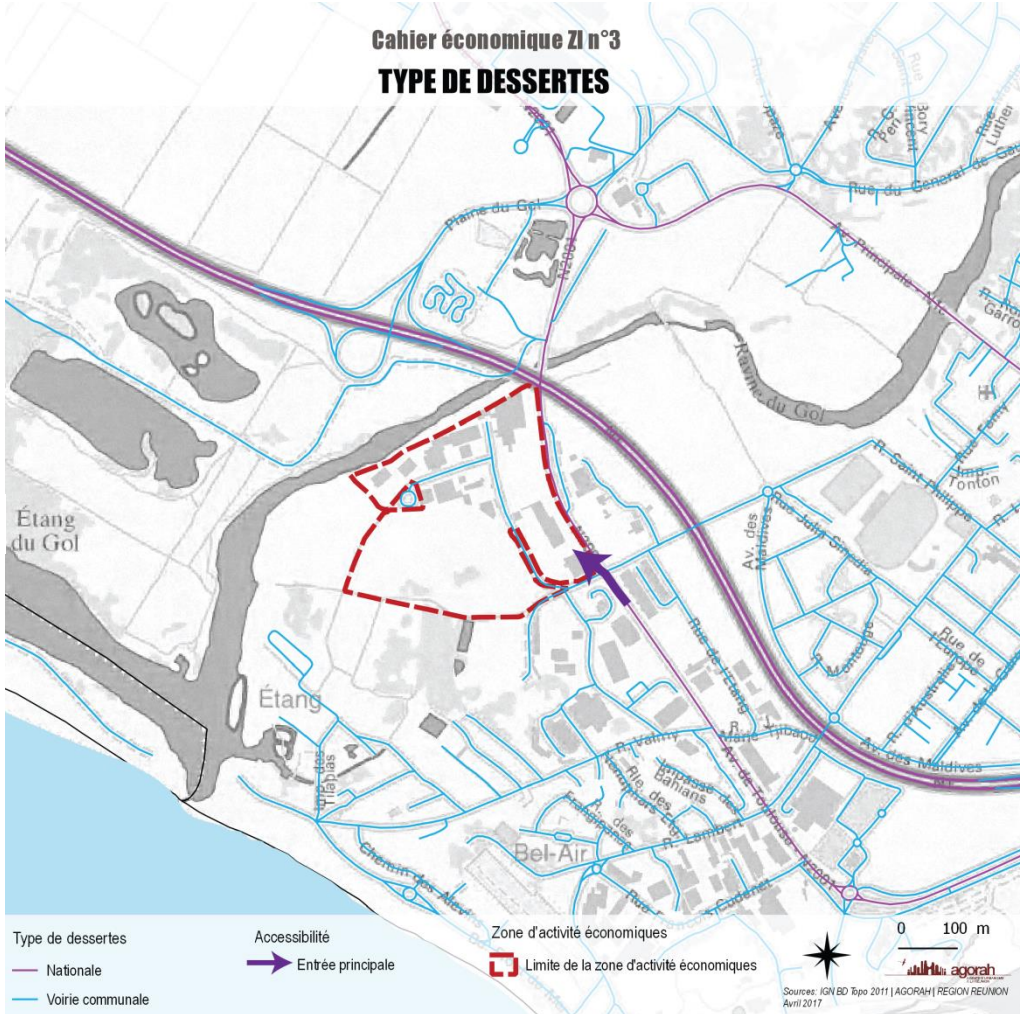
La ZI n°3 est reliée à la Route Nationale 1 par la voie principale du quartier de Bel Air, à savoir l'Avenue de la Résistance qui traverse ce dernier dans toute sa longueur. L'avenue permet également de desservir la zone industrielle à partir de laquelle on distingue l'entrée principale de la ZI n°3.

33 À l'intérieur de la zone industrielle, on dénombre une voie interne principale, à savoir la Rue de l'Étang. Cette dernière est ainsi reliée à l'Avenue de la Résistance et permet de desservir l'ensemble des parcelles de la zone industrielle.



Cahier économique ZI n°3

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°3 bénéficie d'une bonne desserte par transport en commun.

En effet, on note la présence de deux lignes de bus à proximité de la ZI n°3, à savoir 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 à proximité de son périmètre, sur une partie de l'Avenue de la Résistance.

Une seconde ligne de bus passe également à proximité directe de la zone industrielle, la ligne 23, permettant de relier le quartier du Gol à la gare routière de Saint-Louis, en passant par le quartier de Bel Air. Deux arrêts de bus pour cette ligne sont visibles sur la frontière Nord de la zone industrielle, permettant une accessibilité plus aisée que la ligne karlavil, avec des arrêts plus éloignés.

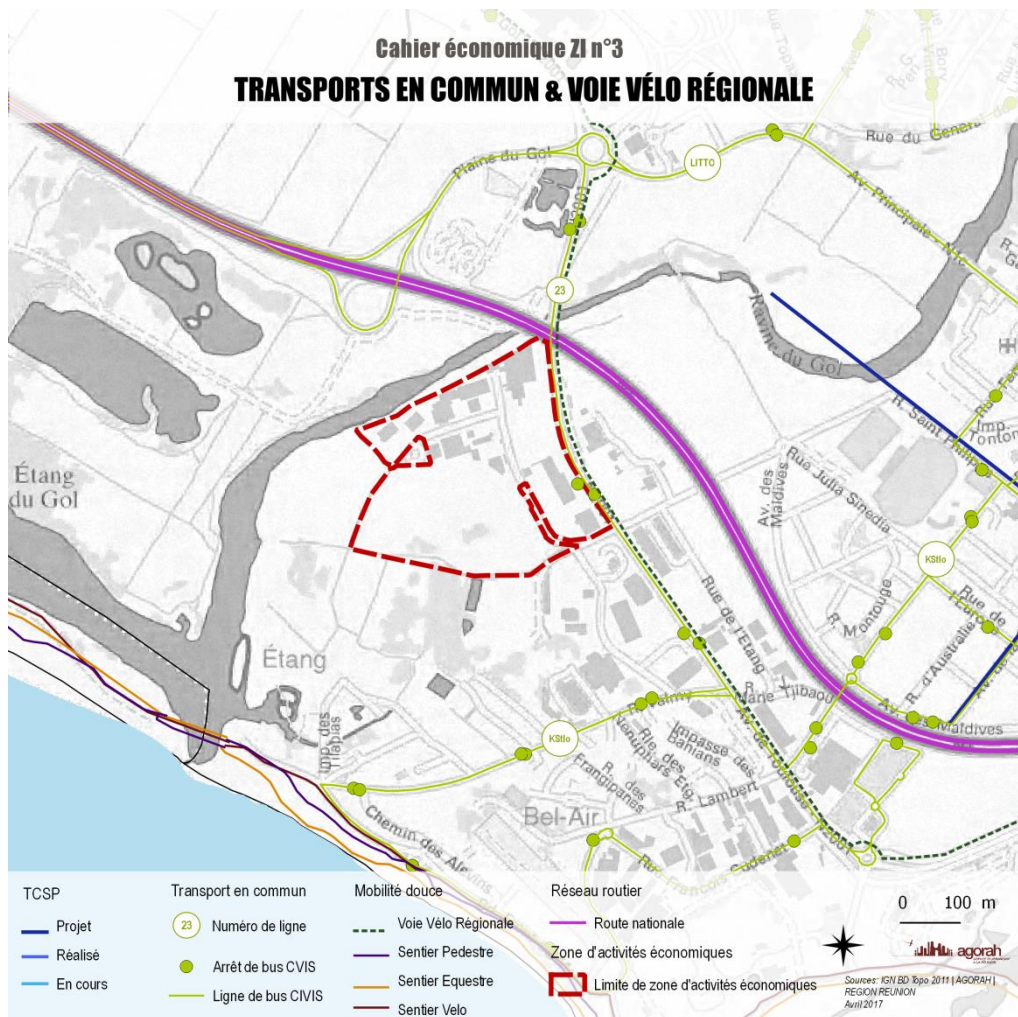
On notera que le tracé en projet du TCSP ne passera pas par le quartier de Bel-Air ne permettant pas aux différentes zones d'activités présentes, dont la ZI n°3, de profiter de cette accessibilité facilitée par transport en commun. Toutefois, ce tracé devrait passer par la gare routière de Saint-Louis à laquelle la ZI n°3 est reliée par le biais des lignes Karlavil et 23.

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°3 de profiter d'un accès facilité par déplacements à vélo. On notera toutefois l'absence de voie réservée à l'intérieur de la zone et une chaussée des voies internes relativement étroites, non adaptée à la pratique du vélo.



En plus du projet de VVR, on notera la présence d'un sentier vélo au Sud de la zone industrielle. De même, on peut observer le projet d'un sentier pédestre au Sud de la ZI n°3 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.



BILAN

Le tableau ci-contre permet de faire un rapide bilan de la ZI n°3 de la commune de Saint-Louis.

Plus la couleur s'oriente vers le vert, plus cela signifie que les aménagements sont qualitatifs et répondent aux besoins et aux caractéristiques du territoire identifié, plus la couleur est orange, plus cela signifie que des améliorations doivent être réalisées afin d'améliorer l'attractivité et la qualité de la ZAE. Enfin, la couleur rouge montre que la ZI n°3 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°3	
Surface	12,18 hectares
Date de création	1989 (28 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 28 ans, la ZI n°3 a été analysée sous des angles différents tout au long du document, ce qui permet de dresser un état des lieux de cette dernière.

Créée à la suite des deux premières zones industrielles implantées sur la commune de Saint-Louis, la ZI n°3 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 12 hectares, la ZI n°3 fait ainsi figure d'une des plus petites zones d'activités de la commune et est composée de parcelles de taille diverse. 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 commerciale qui occupent la plus grande part de la zone industrielle (30%).

La localisation de la ZI n°3, 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. Créées il y a près de 30 ans, certaines parcelles de la zone industrielle accueillent des bâtiments aujourd'hui dans un état de vétusté importante et nuit à l'image générale de la ZI n°3.

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 donc 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. De même, la ZI n°2 bénéficie d'une déchetterie à proximité de son périmètre. Toutefois, on remarquera l'absence de borne à verre au sein de la zone industrielle.

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.

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 industrielle. 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.+ Rénover le plan d'ensemble à l'entrée Sud de la zone et en créer un à l'entrée Nord afin d'améliorer sa lisibilité et faciliter l'orientation des usagers.+ 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 chaussées 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. + Rechercher une cohérence au niveau du mobilier urbain avec la ZI n°4 et son extension.
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

