

CAHIERS ÉCONOMIQUES 2017

Aire d'étude
ZI N°1
SAINT-PIERRE

SOMMAIRE

ZONE INDUSTRIELLE N°1 – SAINT-PIERRE	1
CONTEXTE DU TERRITOIRE	1
CONTEXTE DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES.....	2
PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DE LA ZONE INDUSTRIELLE N°1	3
CONTEXTE HISTORIQUE	5
DIAGNOSTIC REGLEMENTAIRE	7
SCHEMA D'AMENAGEMENT REGIONAL	7
PLAN LOCAL D'URBANISME	10
CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES	16
FONCIER ET DYNAMIQUE ECONOMIQUE	19
LES ENTREPRISES PRESENTES DANS LA ZI N°1	23
PRINCIPAUX RESULTATS DE L'ANALYSE DE LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE ...	24
ANALYSE QUALITATIVE	27
LES EQUIPEMENTS	27
LES ESPACES PUBLICS	29
L'OFFRE DE STATIONNEMENT	33
GESTION DES DECHETS	34
NUISANCES ET POLLUTION	34
ANIMATION ET SERVICES	37
MOBILITE ET ACCESSIBILITE.....	39
BILAN	43
TABLEAU DE SYNTHESE	44
CONCLUSION	45
PLAN D'ACTIONS	48

ZONE INDUSTRIELLE N°1 – SAINT-PIERRE

CONTEXTE DU TERRITOIRE

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

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

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

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



CONTEXTE DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

Localisée sur la commune de Saint-Pierre, la Zone Industrielle n°1 s'est développée sur le littoral du territoire, à son entrée Ouest. Caractéristique commune à de nombreuses zones d'activités, elle se situe à distance raisonnable des zones résidentielles bien que l'étalement urbain ait rapproché l'habitat de la ZI au fil des années.

La zone industrielle est accessible depuis la Route Nationale 1 (2x2 voies), ce qui lui permet d'être accessible facilement. La ZI bénéficie d'une superficie globale de près de 13 hectares (pour une surface parcellaire de 11,4 hectares), ce qui fait de cette dernière une zone de taille moyenne à l'échelle de la commune de Saint-Pierre.

Sa localisation et son accessibilité ont attiré les entreprises commerciales, et on observe depuis plusieurs années une évolution de la zone industrielle vers une zone mixte, au sein de laquelle les activités commerciales occupent d'ores et déjà une surface importante.

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DE LA ZONE INDUSTRIELLE N°1

Gestionnaire / Aménageur : **Ville de Saint-Pierre**

Date de création : **1968**

Surface globale de la zone d'activités : **12,96 ha**

Type de centralité urbaine du SAR : **Pôle principal**

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

Activités dominantes : **Activités commerciales**

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

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

Présence de service aux entreprises : **Présence de services de restauration, de commerce et services aux entreprises au sein de la zone**

Taux d'occupation : **73%**

Statut d'occupation : **Propriétaire**

Nombre d'entreprises : **41**

Densité d'entreprises : **3,2 entreprises/ha**

Niveau d'accès au numérique : **ADSL**

Surface concernée par une prescription du PPR : **1,8 ha**

Surface concernée par une interdiction du PPR : **1,5 ha**

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

Accessibilité : **Accessible par la Route Nationale 1
Accessible par transports en commun**



Cahier économique ZI n°1
LOCALISATION



Sources: IGN BD Topo 2011 | AGORAH | REGION REUNION
Janvier 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.

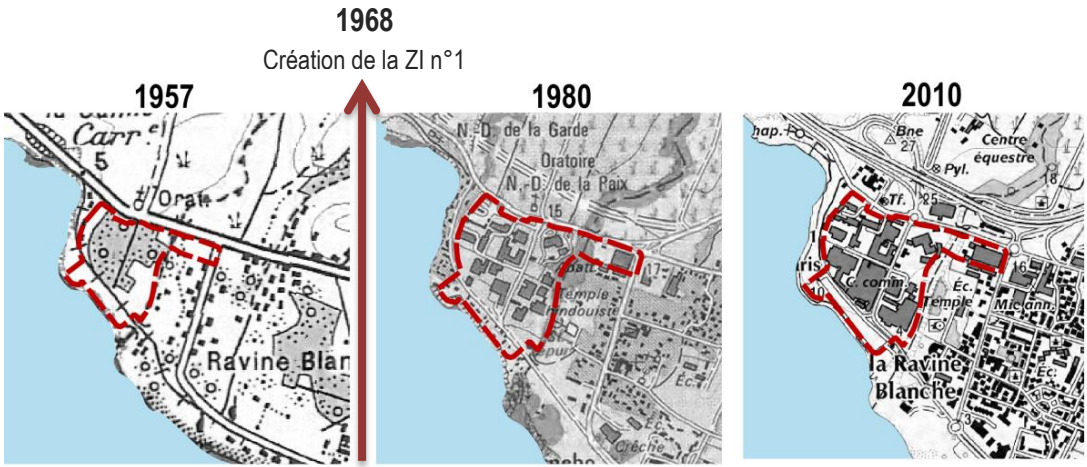
D'une manière générale, en 1957, peu de constructions sont présentes sur ce secteur de la commune de Saint-Pierre, bien qu'on repère certains bâtiments à proximité. En effet, Ravine Blanche constitue l'un des premiers quartiers urbanisés de Saint-Pierre. La ZI n°1 n'y figure pas puisqu'elle ne sera créée que 11 ans plus tard, en 1968. La zone représente toutefois la seconde ZAE créée à l'échelle de l'île, après la création de la ZIC n°1 sur la commune du Port en 1963.

5

12 ans après la création de la ZI n°1, on remarque sur le fond de carte suivant, pris en 1980, que la zone industrielle accueille d'ores et déjà de nombreux bâtiments. A proximité de la zone industrielle, les constructions sont déjà plus nombreuses qu'en 1957. Dès 1980, la ZI n°1 était particulièrement développée et la configuration de celle-ci est restée relativement similaire à ce qu'on observe aujourd'hui.

Cette analyse est confortée lorsqu'on observe le fond de carte suivant, qui représente la zone en 2010. Ainsi, le seul changement notable avec la cartographie précédente s'observe dans la dimension des bâtiments présents sur la ZI n°1 qui se sont agrandis, bien que la configuration générale de cette dernière n'ait que peu changé. On remarque également une véritable explosion de l'urbanisation du quartier avec de nombreuses constructions qui peuvent être observées à proximité de la zone industrielle.





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

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

7

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 a une vocation majoritairement urbaine. En effet, la ZI n°1 est classée presque entièrement (11,06 hectares) en tant qu'espace urbanisé à densifier.

Toutefois, une surface significative (1,88 hectare) de la zone d'activités se développe sur une zone classée en tant que continuité écologique. En effet, une aire de stationnement de taille importante, rattachée à un centre commercial, a été construite et se localise à proximité directe du littoral. On retrouve également, en amont de la ZI n°1, une surface plus restreinte classée en tant que continuité écologique. Cependant, cette dernière correspond au lit de la ravine qui borde la zone industrielle et n'accueille aucune construction.

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



Il est à noter que depuis peu, une partie de cette aire de stationnement accueille plusieurs établissements de restauration rapide qui se localisent au sein de cet espace classé en tant que continuité écologique au SAR.





La zone préférentielle d'urbanisation, définie par le SAR, englobe la totalité de la ZI n°1 qui se rattache au pôle principal de la micro-région Sud. Celle-ci englobe d'ailleurs presque entièrement la partie littorale de la commune de Saint-Pierre.






Ainsi, tout autour de la ZI n°1, on observe des espaces classés en tant que continuité écologique, ce qui est dû à la fois par la proximité de la côte et à la présence de la Ravine Blanche qui borde la frontière Est de la zone d'activités.

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



0 200 m

 agorah

Centre Ville Oues

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



PLAN LOCAL D'URBANISME

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) actuellement en vigueur sur la commune de Saint-Pierre s'applique sur le périmètre de la zone industrielle n°1. Il a été approuvé le 26 octobre 2005.

La grande majorité de la zone d'activités est classée en zone urbaine du PLU. En effet, 10,05 hectares de la zone d'activités, soit 78% de sa surface, sont rattachés au zonage U4fm. Selon le PLU, ce zonage couvre la ZI n°1 (Ravine Blanche) dont les dispositions réglementaires visent à garantir la mutation de cette zone en zone mixte regroupant de l'habitat, des activités tertiaires et de loisirs.

On recense également une part significative de la zone industrielle classée en tant que zone naturelle au PLU (2,75 hectares). On recense ainsi deux zonages distincts, à savoir Nto (1,72 hectare) et N (1,03 hectare).

Au regard du PLU, le zonage Nto correspond aux secteurs susceptibles d'accueillir une fréquentation touristique et/ou de loisirs. Cela reste donc cohérent avec la volonté de faire muter la ZI n°1 vers une zone mixte intégrant des activités de loisirs.

Enfin, la zone N couvre les secteurs naturels de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Ici, ce zonage correspond ainsi au lit de la Ravine Blanche qui borde la ZI n°1. Aucune construction n'est recensée au sein de ce secteur.

Le règlement applicable à la zone industrielle n°1 de la commune de Saint-Pierre correspond au zonage U4fm du Plan Local d'Urbanisme. On y retrouve ainsi des prescriptions relativement générales impactant notamment la qualité architecturale et paysagère de la zone.

Extrait du règlement du PLU approuvé en 2005

Art U4fm-3 – Accès et voirie	Les dimensions, formes, caractéristiques techniques et urbaines des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de collecte des ordures ménagères. Elles doivent avoir une largeur minimale de 3,50 mètres.
Art U4fm-6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Les constructions doivent être implantées en retrait de la voie ou de l'emprise publique. Le retrait de la construction, compté horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction (exception faite des balcons, éléments de modénature, débords de toiture, descente d'eaux pluviales et autres aménagements de façade) au point le plus proche de la limite de la voie, est de 4,00 mètres minimum.
Art U4fm-7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. Toutefois, les constructions doivent obligatoirement être implantées en retrait de toute limite séparative jouant le rôle d'une limite de zone urbaine (U1, U2 et U3) ou de zone à urbaniser à destination principale d'habitat.
Art U4fm-9 - Emprise au sol des constructions	L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 75% de la superficie de l'unité foncière.
Art U4fm-10 - Hauteur maximale des constructions	La hauteur maximale des constructions est fixée à : - 15,50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère, - 20 mètres au faitage.



Art U4fm-11 - Façades	<p>Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s'intégrer dans le paysage urbain environnant. La conception des façades présentant des disparités manifestes entre elles, ouverture, rythme, profil, matériaux, etc.) est interdite.</p> <p>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.</p>
Art U4fm-11 - Toitures	<p>Les couvertures et bardages en tôle non peinte sont interdits. Les constructions doivent avoir une architecture de toit à pente couvrant au moins 60% du volume bâti.</p>
Art U4fm-11 - Clôtures	<p>L'aspect et les matériaux des clôtures sur voie doivent être choisis en fonction de la construction principale. Par ailleurs, l'utilisation brute des matériaux destinés à être enduits ou peints est interdite.</p>
Art U4fm-12 - aires de stationnement	<ol style="list-style-type: none"> 1. Pour les constructions à destination d'habitation autorisées dans la zone : 1,5 place de stationnement par logement, arrondi à l'entier inférieur. 2. Pour les constructions à destination de commerces : une surface affectée au stationnement au moins égale à 100% de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement non compris l'espace de stockage. 3. Pour les autres constructions à destination d'activités : une surface affectée au stationnement au moins égale à 50% de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement non compris l'espace de stockage. 4. Pour les locaux de stockage sans activités commerciales : 1 place de stationnement pour 2 emplois. 5. Pour les constructions à destination d'hôtellerie et/ou de restauration : 1 place de stationnement

pour deux chambres ; 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant. La plus contraignante de ces deux normes sera seule appliquée en cas d'hôtel-restaurant.

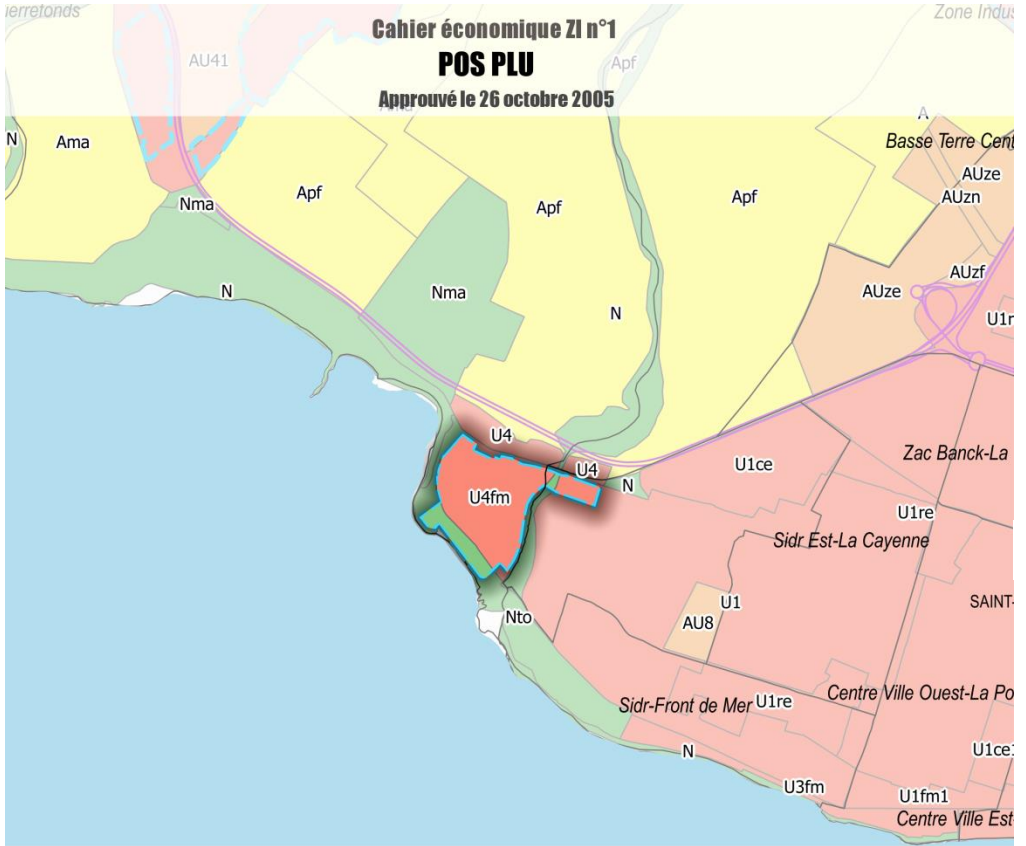
**Art U4fm-13 -
espaces libres,
aires de jeux et
de loisirs, et
plantations**

Au minimum 25% de la superficie totale de l'unité foncière doit être perméable, le sol des aires de stationnement sera donc, si nécessaire, traité de façon à le rester.

Des haies vives ou un rideau d'arbres d'une hauteur minimale de 1,50 mètre doivent être plantées dans la marge d'isolement par rapport aux voies et aux limites des zones urbaines (U1, U2 et U3) ou à urbaniser à destination principale d'habitat.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre d'une hauteur minimale de 1,50 mètre, pour 4 places de stationnement.





POS PLU

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

Réseau routier

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

0 200 m



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



CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES

Le Plan de Prévention des Risques Inondations et Mouvements de Terrain (PPRIMT) de la commune de Saint-Pierre a été approuvé le 1^{er} avril 2016. D'une manière générale, on observe que la ZI n°1 est impactée par ce document réglementaire, ce qui signifie que certaines parties de la zone d'activités sont soumises à des risques naturels (inondations et/ou mouvements de terrain).

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

Ainsi, sur la ZI n°1, on observe 1,8 hectare qui fait l'objet d'une prescription au PPR et 1,6 hectare classé en zone d'interdiction. Cela est principalement lié au lit de la Ravine Blanche à proximité immédiate de la ZI n°1. Bien qu'une part importante de la surface inscrite au PPR corresponde à l'aire de stationnement où aucune construction n'est recensée, une partie de la zone industrielle classée en zone urbanisable est également soumise aux risques naturels.

Deux parcelles sont alors classées en tant que zone d'interdiction au PPR. 7 parcelles sont, quant à elles, soumises à des prescriptions particulières pour leur construction. Il est à noter que l'ensemble de ces parcelles ont été construites avant l'approbation du PPR de la commune de Saint-Pierre. Ces dernières restent toutefois soumises à des risques naturels et ne disposent pas, pour la plupart d'entre elles, d'une construction adaptée.

Enfin, on notera que la frontière Sud de la ZI n°1 est concernée par un aléa trait de côte mais également un aléa submersion marine. Cette partie de la ZI n°1 n'accueille aucune construction mis à part une aire de stationnement.

Cahier économique ZI n°1 SUBMERSION MARINE



Risques naturels

- Aléas littoral recul trait de cote
- Aléas littoral submersion marine

Réseau routier

- Route nationale

Zone d'activités économiques

- Limite de la zone d'activités économiques



0 150 m

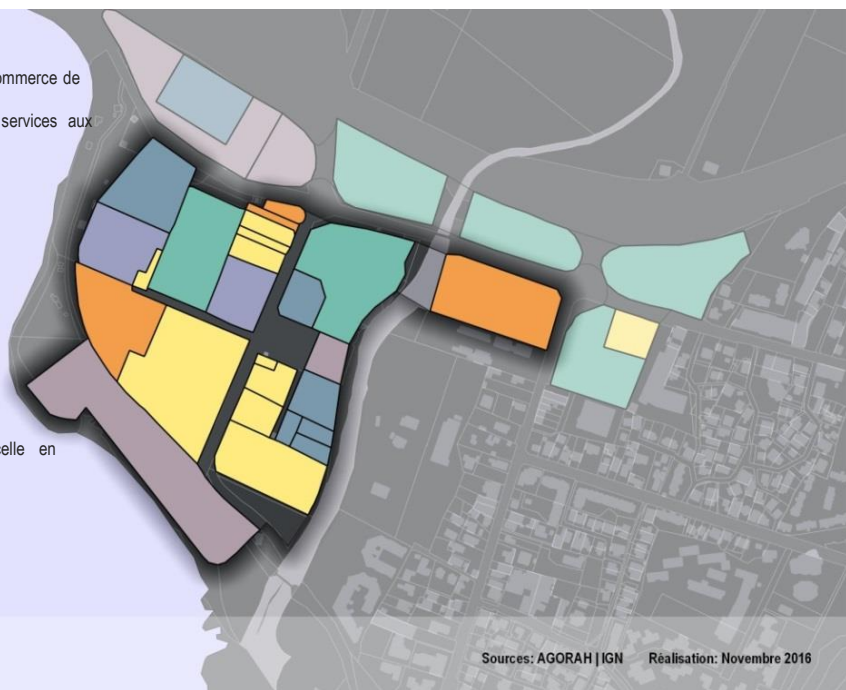


Sources: IGN BD Topo 2011 | AGORAH | REGION REUNION
Février 2017

FONCIER ET DYNAMIQUE ECONOMIQUE

ZONE INDUSTRIELLE N°1

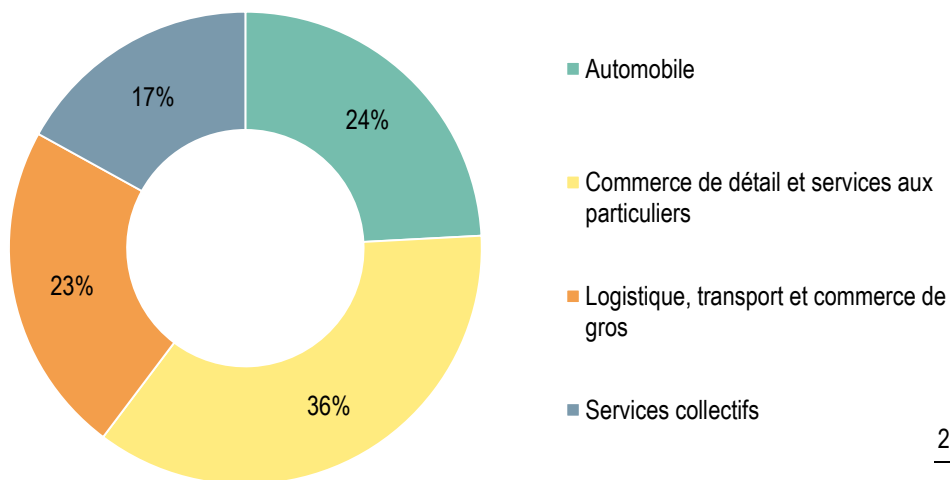
-  Production
-  Logistique, transport et commerce de gros
-  Commerce de détail et services aux particuliers
-  Automobile
-  Culture, loisirs, tourisme
-  Fonctions supports
-  Services collectifs
-  BTP
-  Tertiaire qualifié
-  Eau, énergie, déchets
-  Friche, nu ou désaffecté
-  Projet identifié ou parcelle en construction
-  Habitation
-  Vacant
-  Parking



Sources: AGORAH | IGN Réalisation: Novembre 2016

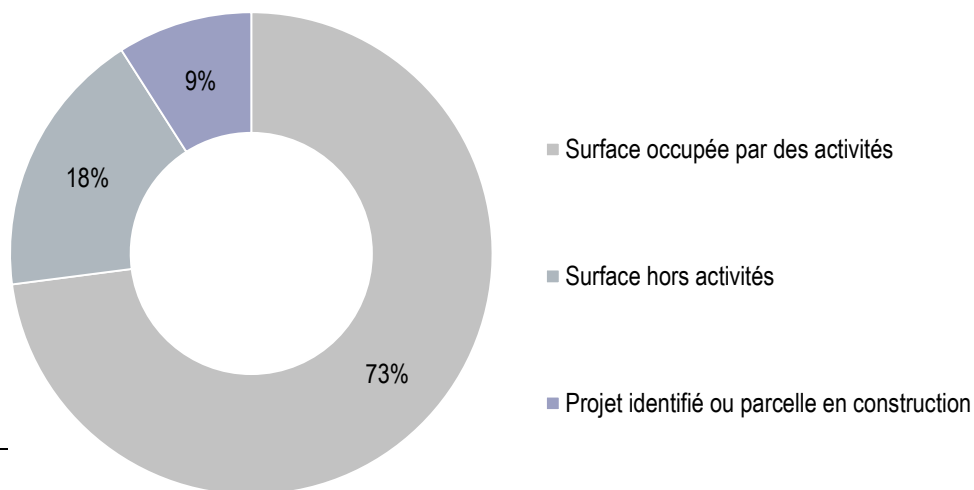


Graphique 1 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans la zone d'activités en 2016



La Zone Industrielle n°1 tend à changer de vocation en accueillant de plus en plus des entreprises du secteur commercial, avec notamment l'implantation du centre commercial Grand Large. Ainsi en 2016, bien que la filière «Logistique, transport et commerce de gros» occupe une grande part de la surface parcellaire (23%) de la ZI n°1, on observe que les entreprises du secteur commercial bénéficient de la surface dédiée la plus importante avec un taux s'élevant à 36% en 2016. L'«Automobile» a également une place importante sur la zone (24% de la surface dédiée). Enfin, on note l'implantation de quelques associations et des services de l'Etat, ce qui explique les 17% de la surface dédiée aux services collectifs.

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

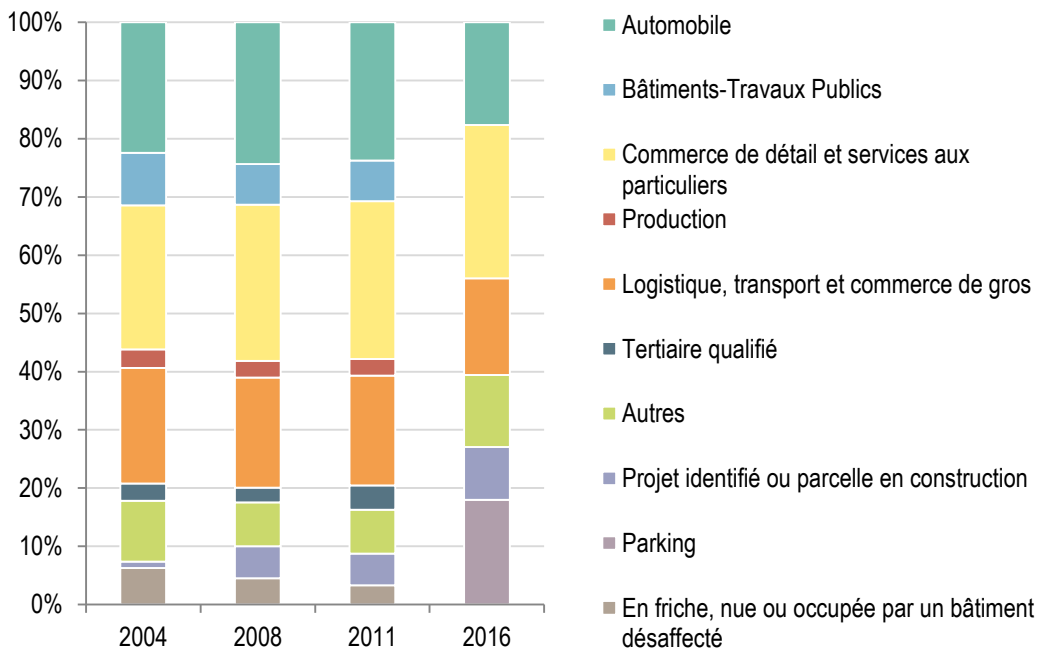


Lorsqu'on s'intéresse à la surface dédiée aux activités (hors espaces publics), on note que la ZI n°1 est réellement occupée à 73% par des activités économiques. Toutefois, la surface hors activités reste relativement importante (18%) et correspond principalement à la présence d'un parking au sein de la zone, dédié au centre commercial.

On ne recense aucune parcelle en friche, nue, ou occupée par un bâtiment désaffecté, toutefois quelques parcelles de taille importante sont actuellement en construction au sein de la ZI n°1 et représentent ainsi 9% de la surface parcellaire.



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



Lorsqu'on s'intéresse à l'évolution de la ZI n°1 sur la période 2004-2016, on observe que les deux filières dominantes sont restées les mêmes, à savoir «Logistique, transport et commerce de gros» et «Commerce de détail et services aux particuliers». La première de ces filières a toutefois connu une diminution significative en 2016.

Un certain nombre d'autres filières ont, quant à elles, connu une diminution de la surface qui leur était dédiée comme pour la filière «Automobile» qui reste toutefois un secteur d'activités important sur la zone. D'autres encore ont complètement disparu : les filières «Production», «Tertiaire qualifié» et «BTP». Il est également à noter la disparition des parcelles en friche, nues, ou occupées par un bâtiment désaffecté en 2016 au profit de la catégorie «Projet identifié ou parcelle en construction».

LES ENTREPRISES PRESENTES DANS LA ZI N°1

Nom de l'entreprise	Filière d'activités	Surface dédiée (en hectares)
Centre Commercial Grand Large	Commerce de détail en magasins spécialisés	1,44
CMM Automobile	Commerce de véhicules et pièces détachées	1,11
Groupe SIPR	Commerce de gros	0,99
Groupe Caille	Commerce de véhicules et pièces détachées	0,89
Sis	Commerce de gros	0,76
Atlas	Commerce de détail en magasins spécialisés	0,75
Syndicat Des Artisans Du Bâtiment Réunionnais	Autres services collectifs	0,23
Userca	Autres services collectifs	0,23
Amobis	Commerce de détail en magasins spécialisés	0,19
Sport 2000	Commerce de détail en magasins spécialisés	0,18
La Vie Claire	Commerce de détail en magasins spécialisés	0,15
Gifi	Commerce de détail en magasins spécialisés	0,12
Bureau Vallée	Commerce de détail en magasins spécialisés	0,06
Piscines Sopel	Commerce de détail en magasins spécialisés	0,05
Robin Gautier	Services personnels	0,02



PRINCIPAUX RESULTATS DE L'ANALYSE DE LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE

La zone industrielle n°1 de la commune de Saint-Pierre fait donc office de cas particulier. Seconde zone d'activités réalisée à La Réunion, en 1968, sa vocation industrielle s'est peu à peu effacée au profit de l'installation de plusieurs entreprises exerçant une activité commerciale, dont un centre commercial.

La localisation de la ZI n°1 et son accessibilité sont ses deux points forts et lui permettent aujourd'hui de bénéficier d'une forte attractivité, en atteste l'absence de parcelles en friche, nues ou occupées par un bâtiment désaffecté. De même, on ne recense aucune parcelle disponible à la vente et/ou à la location sur la zone industrielle.

La zone a toutefois connu certaines évolutions marquantes depuis 2004, avec plusieurs filières d'activités qui ont disparu au fil des années. Cela reste cohérent avec la volonté de faire muter la zone d'activités en zone commerciale et de loisirs. En effet, les filières qui ont disparu sont généralement les principales filières qu'on retrouve au sein des zones d'activités économiques, à savoir le «BTP» et la «Production». Parallèlement, la filière commerciale est de plus en plus présente sur la zone. La partie «loisirs» se développe également, bien qu'en dehors du périmètre de la ZI n°1, avec la réalisation d'un skate park en limite de la zone.

On recense également deux parcelles de taille importante qui étaient en cours de construction en 2016. L'une d'entre elle est sur le point d'être livrée et accueillera un magasin spécialisé dans le prêt-à-porter, accentuant ainsi la surface allouée au commerce. L'enseigne, récemment arrivé sur le territoire réunionnais, devrait ainsi permettre à la zone de garder une bonne attractivité.

L'accessibilité de la zone par deux voies depuis le centre urbain de la commune de Saint-Pierre ainsi que sa proximité avec la Route Nationale

1, nécessiteront toutefois un réaménagement de l'espace public, qui occupe environ 12% de sa surface, afin de permettre à la ZI n°1 d'absorber un flux de véhicules de plus en plus important. A titre d'exemple, à l'échelle de la commune de Saint-Pierre, les espaces publics occupent 17% des ZAE, ce qui est relativement élevé. Ce taux est plus faible sur la ZI n°1 mais devrait tout de même permettre les évolutions nécessaires.

Bien qu'en cours de mutation, il est à noter que, suivant la prescription n°14.1 du SAR de 2011, les nouvelles zones d'activités économiques doivent « faire l'objet d'une approche urbanistique et architecturale soignée afin de s'intégrer dans le paysage urbain ou naturel ». Ainsi, on note une place plus importante dédiée aux espaces publics au sein des nouvelles zones d'activités, permettant la réalisation d'espaces de respiration et une meilleure lisibilité de la zone.

Les aires de stationnement occupent un espace important, avec notamment la présence du parking relié au centre commercial.





ANALYSE QUALITATIVE

LES EQUIPEMENTS

A proximité du centre urbain de la commune de Saint-Pierre, la zone industrielle bénéficie d'un nombre d'équipements important qui se localisent à des distances relativement proches de son périmètre.

On recense tout d'abord plusieurs établissements scolaires (de la maternelle au lycée) à proximité de la ZI n°1, ainsi qu'une crèche. Ces équipements apportent ainsi une plus-value non négligeable à la zone d'activités. En effet, les entreprises, de plus en plus attentives au bien-être de leurs salariés, prennent aujourd'hui en compte les services existants à proximité, dans leur choix d'implantation. La présence d'une crèche permet par exemple, aux salariés de mieux conjuguer horaires de travail et vie familiale. De même, on note plusieurs équipements sportifs proches de la zone d'activités.

On dénombre également plusieurs établissements administratifs proches de la zone, dont plusieurs services déconcentrés de la commune de Saint-Pierre. Ces équipements restent également importants dans la vie d'une entreprise, souvent amenée à réaliser des démarches auprès de ce type d'établissements.

Plus éloignée de la ZI n°1, on note la présence de l'aéroport de Pierrefonds. De même, on recense le centre de tri de Pierrefonds à proximité de la ZI n°1 et, un peu plus loin, le Centre de Traitement et de Valorisation des Déchets de la Rivière Saint-Etienne.



Cahier économique ZI n°1

ÉQUIPEMENTS



LES ESPACES PUBLICS

La voirie

La zone industrielle est composée d'une voie principale à double sens, la rue de la Poudrière, qui la traverse par son milieu et permet de desservir la grande majorité des parcelles qui constituent la ZI n°1. Les entreprises situées plus à l'Ouest de la zone sont, quant à elles, desservies par une voie secondaire, la Rue du Commerce. Il est également noté que certaines parcelles bénéficient d'un accès direct par la Rue Marius et Ary Leblond, constituant une des voies principales du centre urbain de Saint-Pierre.

Ainsi, l'accessibilité des différentes parcelles de la ZI n°1 se fait par l'intermédiaire de 3 voies de circulation. L'état de la voirie est à certains endroits relativement dégradé, notamment sur la Rue de la Poudrière, où on note la présence de plusieurs nids de poule et de bosses. Une parcelle de taille importante était en construction durant une partie de l'année 2016, ce qui a eu des répercussions sur la voirie. La livraison prochaine de cette parcelle devrait permettre de retrouver une voie en meilleur état.

La Rue Marius et Ary Leblond bénéficie d'un accès direct par la Route Nationale 1 (2x2), ce qui facilite l'accès à la zone industrielle. Cette voie principale est de bonne qualité et accueille la voie réservée au TCSP, permettant également une bonne accessibilité de la zone par les transports en commun.

La voie secondaire recensée à l'intérieur de la ZI n°1, la rue du Commerce, se termine par une impasse une fois arrivée à la dernière parcelle qu'elle dessert, et bénéficie d'un état général relativement bon. Toutefois, on notera l'absence de marquage au sol, tandis que les deux autres voies principales en disposent.

Les trottoirs ne sont que peu présents au sein de la zone industrielle. La Rue Marius et Ary Leblond dispose de trottoirs de largeur satisfaisante, toutefois le



long de la rue de la Poudrière, les trottoirs restent peu nombreux et étroits, et ce malgré une circulation piétonne particulièrement présente.

On observe deux aires de stationnement principales sur la zone industrielle, l'une publique et l'autre rattachée au centre commercial. Toutefois, la zone accueillant aujourd'hui de nombreuses activités commerciales, les aires de stationnement sont bien souvent saturées et laissent apparaître de nombreux stationnements sauvages de part et d'autre de la voie principale qui traverse la zone. Ce phénomène aggrave alors les risques lors des déplacements doux et un sentiment d'aménagements non adaptés.

La voie de circulation principale reste relativement étroite par rapport au flux de véhicules qu'elle accueille. La circulation des poids lourds reste néanmoins possible. L'étroitesse de la voie est amplifiée par les stationnements sauvages qui empiètent parfois sur la chaussée. En ce sens, on observe une congestion importante aux deux entrées principales de la zone industrielle, notamment aux heures de pointe.

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



La signalétique

La ZI n°1 bénéficie d'une signalétique de localisation depuis la Route Nationale 1, ce qui permet une accessibilité facilitée à la zone industrielle. Une fois sur site, la signalisation est toutefois limitée. On notera ainsi l'absence d'un plan d'ensemble de la zone à ses deux entrées, ne permettant pas une vision d'ensemble de la ZI n°1 et des entreprises qui y sont présentes.

On remarque une multitude d'affichages publicitaires, qui permet une bonne identification des entreprises, mais qui restent très hétérogènes entre eux. Ce manque de cohérence se retrouve également au sein des différentes parcelles de la zone industrielle, où chacune a adopté une architecture très différenciée.

L'architecture des bâtiments occupant les parcelles donnant sur la rue Marius et Ary Leblond est plus qualitative. Ces derniers sont en effet plus récents et une homogénéité avec le mobilier urbain présent sur cette voie principale a été recherchée. La qualité architecturale des parcelles plus anciennes reste toutefois limitée et la différenciation entre bâtiments récents et anciens est particulièrement visible.

Malgré la présence de nombreux panneaux publicitaires, sur certaines parcelles, l'identification de l'entreprise implantée reste difficile due à l'absence de toute signalétique.



Le mobilier urbain et l'éclairage public

Le mobilier urbain sur la zone industrielle n°1 est limité et particulièrement hétérogène d'une parcelle à l'autre. Ainsi, chaque parcelle est délimitée de manière différente (type de clôture et couleur différente). On recense toutefois une partie de la zone qui regroupe des constructions relativement récentes et homogènes au niveau du mobilier urbain. Cette partie propose d'ailleurs un espace relativement large pour la circulation piétonne. On notera également l'implantation d'un arrêt de bus au niveau de ce secteur, agrémenté d'un banc. Toutefois, cette zone reste restreinte et ne regroupe que 4 entreprises.

En matière de qualité paysagère, on ne recense que peu de végétaux au sein de la zone industrielle. On notera toutefois quelques parties engazonnées de part et d'autre de la chaussée de la voie principale. De même, 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 plantations et une absence de couvert végétal et d'arbres d'alignement.

32

La localisation de la ZI n°1 à proximité directe de la côte, apporte toutefois une ouverture sur le grand paysage (mer). On remarque, en ce sens, certains usagers se promenant sur cette partie de la zone qui se localise au niveau du parking du centre commercial. Le projet de liaison de la ZI n°1 avec le sentier littoral de la CIVIS permettra alors de proposer aux usagers un lieu de promenade tout le long du front de mer de Saint-Pierre.

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. On retrouve ainsi le même type de mobilier urbain, concernant l'éclairage public, sur l'ensemble de la zone. Toutefois, on notera que ce type de candélabre n'est pas adapté aux déplacements piétons et n'est pas pour la zone en mutation.

L'OFFRE DE STATIONNEMENT

On dénombre trois aires de stationnement à l'intérieur et à proximité du périmètre de la ZI n°1 susceptible d'accueillir les véhicules. Malgré ce nombre relativement confortable, et l'existence de l'aire de stationnement important relié au centre commercial, les parkings restent aujourd'hui insuffisants sur la zone industrielle. En effet, il n'est pas rare que ces derniers soient saturés aux heures de pointe et le week-end. Les places longitudinales de part et d'autre de la voie principale n'ont pas été prévues pour cet usage et font l'objet aujourd'hui de stationnements sauvages.



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 de deux fois par semaine, la collecte sélective une fois par semaine, mais également le ramassage des déchets végétaux (deux fois par mois) et des encombrants (deux fois par mois). On dénombre également plusieurs bornes à verre disposées à proximité de la ZI n°1 ainsi qu'une à l'intérieur même du périmètre de la zone industrielle.

Toutefois, il n'existe pas, sur la ZI n°1, d'un plan de mutualisation de gestion des déchets.

Les déchetteries

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

À travers la cartographie suivante, on note ainsi que la ZI n°1 se situe à moins de 5 minutes de la déchetterie la plus proche.

NUISANCES ET POLLUTION

En matière de nuisance et de pollution, et selon la base de données BASOL, on n'identifie aucune parcelle au sein de la zone industrielle n°1 recensée comme étant un site pollué.



Toutefois, selon la base de données BASIAS, on recense une parcelle au sein de la zone industrielle qui accueillait un site industriel susceptible d'avoir engendré une pollution de l'environnement. En effet, le site industriel exerçait une activité de minoterie et de limonaderie et se localisait à la place de l'actuel centre commercial. Son activité est aujourd'hui terminée.

Cahier économique ZI n°1

TEMPS DE TRAJET VERS LA DECHETTERIE LA PLUS PROCHE



- Intervalle de temps
- 10 - 15 minutes
 - 5 minutes
 - 5 - 10 minutes
 - 15 - 20 minutes
 - + 20 minutes

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

0 150 m



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



ANIMATION ET SERVICES

Comme la plupart des zones d'activités de La Réunion, la ZI n°1 ne dispose pas d'une association dédiée afin d'assurer son animation et une communication directe avec les entreprises présentes sur son périmètre.

En matière de services aux entreprises, la mutation de la zone industrielle en zone commerciale met à disposition de ces dernières un nombre important de services de restauration. On peut également noter la présence d'une crèche à proximité de la zone d'activités qui reste un service apportant une véritable valeur-ajoutée à cette dernière.





MOBILITE ET ACCESSIBILITE

Desserte

Localisée sur la partie littorale de la commune de Saint-Pierre, à proximité directe de la côte, la zone industrielle n°1 bénéficie d'une bonne accessibilité. En effet, on observe que celle-ci se situe juste en aval d'une bretelle de sortie de la Route Nationale 1, permettant un accès direct depuis cet axe principal, reliant Saint-Pierre à la région Ouest de La Réunion.

Depuis la bretelle de la RN 1, on emprunte la rue Marius et Ary Leblond, traversant le centre urbain de Saint-Pierre dans toute sa longueur et qui a fait l'objet d'un réaménagement récent afin d'accueillir le passage du TCSP. Cette voie principale se rapproche de la configuration d'un boulevard sur certaines portions, bénéficiant de deux voies pour chaque sens de circulation. La Rue de la Poudrière se rattache ainsi à la rue Marius et Ary Leblond, et permet de traverser la zone industrielle n°1 dans toute sa longueur. Celle-ci bénéficie d'une voie pour chaque sens de circulation et mériterait d'être élargie afin d'absorber le flux de circulation quotidien, important aux heures de pointe.

On observe également la présence de la Rue du Commerce au sein de la zone industrielle n°1, qui permet de desservir les parcelles les plus à l'Ouest de la zone. Celle-ci dispose de la même configuration que la rue de la Poudrière, mais reste beaucoup moins passante, étant donné qu'elle se termine par une impasse.

La ZI n°1 peut également être accessible par son aval, via le boulevard Hubert Delisle qui bénéficie de deux voies pour chaque sens de circulation et permet de traverser le centre urbain de Saint-Pierre par son front de mer. Le boulevard est ainsi relié à la rue de la Poudrière. Finalement, la ZI n°1 est reliée à deux axes de circulation majeurs de la commune de Saint-Pierre, mais la Rue de la Poudrière reste sous-dimensionnée par rapport à ces deux axes, ce qui participe aux congestions qu'il est fréquent d'observer aux deux entrées de la zone.



Cahier économique ZI n°1

TYPE DE DESSERTES



Transports en commun & modes doux

La zone industrielle n°1 bénéficie d'un bon accès par transports en commun. En effet, sa localisation au milieu de deux axes routiers majeurs de la commune de Saint-Pierre, lui permet de compter plusieurs lignes de bus qui passent à proximité de son périmètre mais également qui la traversent.

De plus, on note un nombre important d'arrêts de bus sur la zone, puisqu'on dénombre 3 arrêts, lui permettant d'être reliée au reste du centre urbain jusqu'aux mi-pentes de la commune. On observe également le passage d'une ligne reliant l'ensemble du littoral du territoire de la CIVIS, juste en amont de la ZI n°1.

Enfin, il est à noter le passage du TCSP par la Rue Marius et Ary Leblond et qui dispose d'un arrêt à proximité directe de la zone industrielle.

41

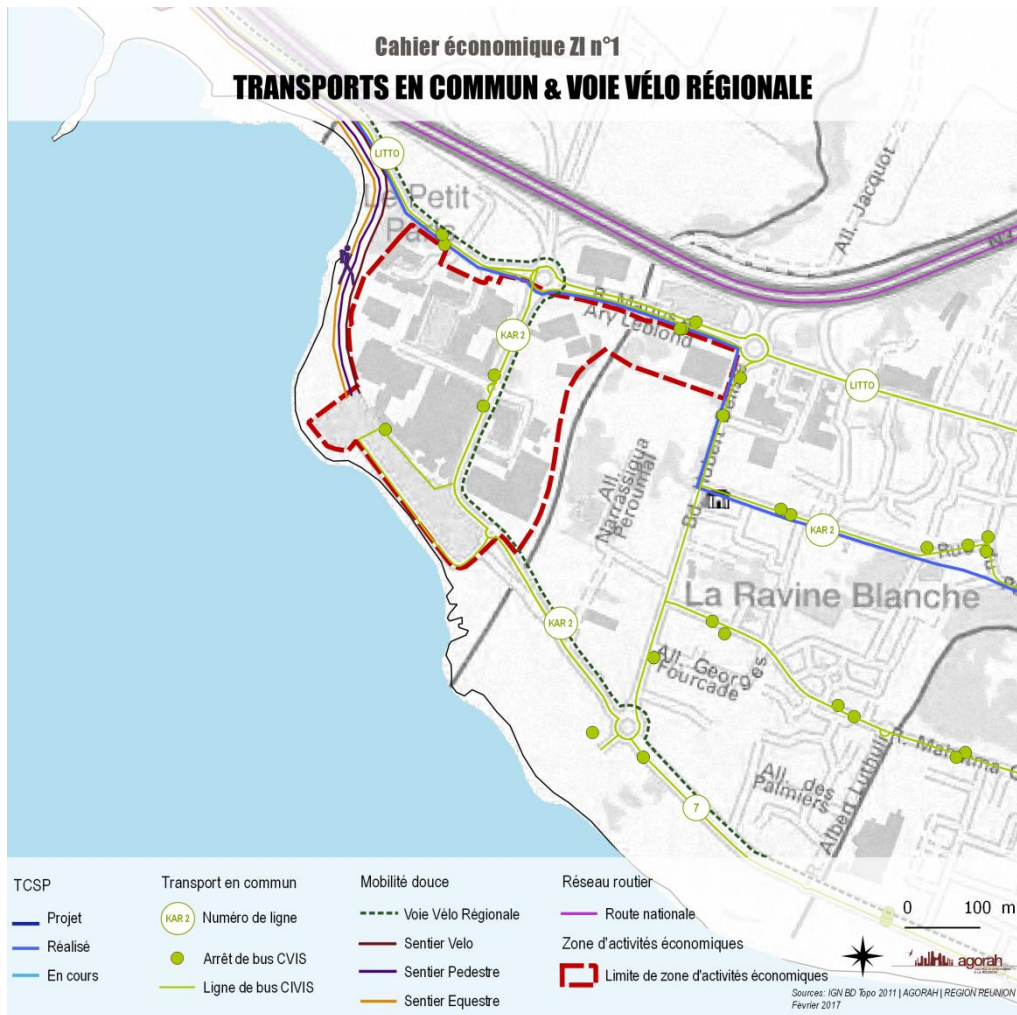
L'accessibilité de la ZI n°1 par mode doux, et notamment par vélo, est également bonne. En effet, on observe le passage de la Voie Vélo Régionale par la Rue de la Poudrière, qui traverse la zone industrielle sur toute sa longueur, et relie cette dernière au reste du centre urbain de la commune de Saint-Pierre.

Cette accessibilité est toutefois à relativiser de par l'étroitesse de la Rue de la Poudrière, qui ne dispose pas de voie vélo réservée et sur laquelle les stationnements sauvages sont également nombreux et peuvent rendre dangereux les déplacements par modes doux, piétons et vélos.

Des déplacements par transports en commun et modes doux plus nombreux pourraient toutefois permettre une baisse des stationnements sauvages sur la zone industrielle, ce qui contribuerait également à une baisse de la congestion.



En cohérence avec sa mutation vers une zone notamment de loisirs, on notera le projet de liaison de la ZI n°1 au sentier littoral de la CIVIS qui permettra alors d'offrir une vraie promenade tout le long du front de mer de la commune de Saint-Pierre



BILAN

Le tableau ci-contre permet de faire un rapide bilan de la zone industrielle n°1 de la commune de Saint-Pierre.

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

43

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, tout en prenant en compte sa mutation en cours.



TABLEAU DE SYNTHÈSE

ZONE INDUSTRIELLE N°1	
Surface (ha)	12,96 hectares
Date de création	1968 (49 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

Au vu des résultats du tableau, on peut conclure que la ZI n°1 de la commune de Saint-Pierre a été créée il y a près de 50 ans et a connu, en ce sens, des évolutions particulièrement importantes. La proximité directe de la côte, avec une vue directe sur le grand paysage (Océan Indien), ainsi que sa localisation dans le prolongement du front de mer et sa liaison avec le sentier littoral, font aujourd'hui de sa mutation un choix cohérent et judicieux.

D'une superficie moyenne, la ZI n°1 évolue ainsi peu à peu vers une zone commerciale et de loisirs. Les activités de production trouveront toutefois une compensation au sein des ZAE d'envergure en cours de construction sur la commune de Saint-Pierre, avec notamment la ZAC Roland HOAREAU et l'extension de la ZI n°4.

Il est à noter que la ZI n°1 voit certaines de ses parcelles impactées par des risques naturels faibles à modérés qui viennent poser des contraintes de construction sur ces dernières. On recense également des parcelles impactées par un risque naturel fort où les constructions sont aujourd'hui interdites.

La zone est très attractive et sa surface parcellaire est occupée à hauteur de 73% par des activités économiques. Ce taux devrait prochainement augmenter suite à la livraison des deux grandes parcelles en cours de construction. Aucune parcelle n'est aujourd'hui disponible pour l'implantation d'entreprises supplémentaires sur la zone.

En matière d'équipements, la zone industrielle n°1 est relativement bien dotée avec un nombre important d'équipements recensés à proximité de la zone, avec notamment la présence de l'aéroport de Pierrefonds à une distance relativement courte. En cohérence avec sa mutation en cours, on recense également des équipements sportifs et de loisirs à proximité.

L'état des voiries au sein de la ZI n°1 constitue un point faible de la zone. En effet, ces dernières restent à certains endroits en mauvais état. La voie



principale est aujourd'hui trop étroite afin d'absorber le flux très important de véhicules qui traverse la ZI n°1, et une congestion a tendance à se former aux deux entrées de la zone, aux heures de pointe. Les stationnements sauvages de part et d'autre de la voie principale représentent également une problématique majeure.

En matière de signalétique, la ZI n°1 est bien indiquée, avec la présence d'une signalisation directement sur la Route Nationale 1, au niveau de la bretelle de sortie. La plupart des entreprises présentes sur la zone sont facilement identifiables. Cependant, les affichages publicitaires sont particulièrement nombreux et manquent d'homogénéité entre eux.

Le mobilier urbain est très limité et hétérogène sur la ZI n°1. En ce sens, sa mutation vers une zone commerciale et de loisirs nécessitera de repenser l'espace public afin d'agréments celui-ci de bancs, d'espaces de respiration, de partie ombragée, etc... L'éclairage public est satisfaisant avec la présence de candélabres sur l'ensemble de la zone. Le mobilier urbain en matière d'éclairage est homogène grâce à l'utilisation d'un seul modèle de candélabre implanté à distance régulière sur toute la voie principale qui traverse la zone.

Malgré l'absence de plan de mutualisation de gestion des déchets, on note la présence d'un service de collecte des déchets sur la zone industrielle ainsi qu'une déchetterie à proximité.

Autre point faible de la zone et récurrent sur la plupart des ZAE de La Réunion, la ZI n°1 ne bénéficie pas d'animateur dédié qui pourrait assurer une réelle animation de la zone et créer une synergie entre les différentes entreprises qui y sont implantées.

Reliée à deux voies principales qui traversent le centre urbain de la commune de Saint-Pierre, et à proximité de la Route Nationale 1, la ZI n°1 est facilement accessible. Cependant, la voie principale traversant la zone reste sous-dimensionnée par rapport aux voies qui permettent d'y accéder, créant automatiquement un goulot d'étranglement aux deux entrées de la zone.

La voie principale en amont de la ZI n°1, la Rue Marius et Ary Leblond, accueille le tracé du TCSP et assure ainsi une bonne desserte de la zone par transports en commun. De même, plusieurs arrêts de bus ont été recensés au sein même de la zone d'activités. Cependant, en lien avec l'état de la voirie et malgré le passage de la voie vélo régionale, la rue de la Poudrière ne permet pas aujourd'hui une circulation piétonne et à vélo sécurisée.



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 et ainsi accompagner au mieux sa mutation vers une zone mixte. 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 deux entrées 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">+ Adapter la largeur de la voirie au flux de circulation plus important que connaît la zone dû à sa mutation.+ 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.

Déplacements doux	<ul style="list-style-type: none">+ Hiérarchiser la voirie afin d'affecter une portion exclusivement réservée à la circulation piétonne et à vélo.+ Assurer le déploiement de trottoirs le long de la voie principale qui traverse la zone.
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.+ Traiter la zone impactée par une interdiction du PPR de façon à créer un espace de respiration.+ 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">+ Favoriser le déploiement de bancs, notamment sur le secteur bénéficiant d'une vue sur le grand paysage, et en lien avec le skate-park, afin de permettre aux usagers des temps d'arrêt au sein de la zone.+ 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.



	<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.
Mixité fonctionnelle	<ul style="list-style-type: none"> + Assurer l'accroche de la zone d'activités avec le centre urbain de la commune à proximité, en développant une mixité fonctionnelle au sein de la zone.
Plantation et qualité paysagère	<ul style="list-style-type: none"> + Mettre en valeur la vue sur le grand paysage par le biais d'un aménagement spécifique le long de la côte, à la frontière Sud de la zone. + Proposer un cheminement par modes doux le long de la côte qui pourrait être relié au front de mer du territoire. + 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.
Qualité architecturale	<ul style="list-style-type: none"> + Encourager la modernisation et la rénovation des vitrines commerciales vieillissantes. + 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

