

CAHIERS ÉCONOMIQUES 2017

Aire d'étude
ZI N°2
SAINT-PIERRE

SOMMAIRE

ZONE INDUSTRIELLE N°2 – SAINT-PIERRE	1
CONTEXTE DU TERRITOIRE	1
CONTEXTE DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES.....	2
PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DE LA ZONE INDUSTRIELLE N°2	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°2	19
PRINCIPAUX RESULTATS DE L'ANALYSE DE LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE	24
ANALYSE QUALITATIVE	25
LES EQUIPEMENTS	25
LES ESPACES PUBLICS.....	27
L'OFFRE DE STATIONNEMENT	30
GESTION DES DECHETS	31
NUISANCES ET POLLUTION	32
ANIMATION ET SERVICES	35
MOBILITE ET ACCESSIBILITE.....	37
BILAN	41
TABLEAU DE SYNTHESE	42
CONCLUSION	43
PLAN D' ACTIONS	46

ZONE INDUSTRIELLE N°2 – 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

La Zone Industrielle n°2 se localise sur la commune de Saint-Pierre. Comme la plupart des zones d'activités économiques du territoire, elle se situe sur sa partie littorale, en amont de son centre urbain.

On observe toutefois une forte urbanisation tout autour de la zone industrielle qui est donc aujourd'hui encerclée par des habitations, malgré son caractère industriel et les nuisances, tant sonores qu'olfactives, que peuvent générer ce type d'activités.

La ZI n°2 profite d'une bonne accessibilité grâce au lien direct dont elle bénéficie avec la Route Nationale 3 (2x2 voies). Elle profite également d'une superficie globale importante, qui s'élève à 38,7 hectares (35,01 hectares en matière de surface parcellaire), et s'impose aujourd'hui comme la plus grande zone d'activités économiques de la commune de Saint-Pierre. Sa proximité avec la Route Nationale 3 permet à la ZI n°2 de bénéficier d'une bonne visibilité depuis cette voie principale.

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DE LA ZONE INDUSTRIELLE N°2

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

Date de création : **1974**

Surface globale de la zone d'activités : **38,7 ha**

Surface dédiée aux activités (hors espaces publics) : **35,02 ha**

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

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'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 à proximité**

Taux d'occupation : **93%**

Statut d'occupation : **Propriétaire**

Nombre d'entreprises : **100**

Densité d'entreprises : **2,58 entreprises/ha**

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

Surface concernée par une prescription du PPR : **1,4 ha**

Surface concernée par une interdiction du PPR : **10,5 ha**

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

Accessibilité : **Accessible par la Route Nationale 3
Accessible par transports en commun**



Cahier économique ZI n°2
LOCALISATION



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



CONTEXTE HISTORIQUE

Afin de suivre l'évolution de la Zonelindustrielle n°2 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.

En observant la première cartographie datant de 1957, on s'aperçoit que le quartier dans lequel s'inscrit la ZI n°2 n'était que très peu urbanisé et correspondait davantage à des espaces agricoles, où on recense quelques constructions éparpillées, prenant place également au sein du futur périmètre de la zone industrielle. Ces dernières correspondaient probablement à des bâtiments agricoles.

La seconde cartographie nous offre une représentation du même quartier en 1980. Cette année, la zone industrielle est déjà créée depuis 6 ans. On observe toutefois peu de parcelles construites, qui se regroupent sur la partie Sud-Est de la zone. On observe une urbanisation qui commence à se former à proximité de cette dernière. Toutefois, la densité reste relativement faible au sein du quartier, bien que certaines habitations se regroupent à proximité directe de la zone industrielle et ce, malgré les nuisances potentielles pouvant être émises par cette dernière.

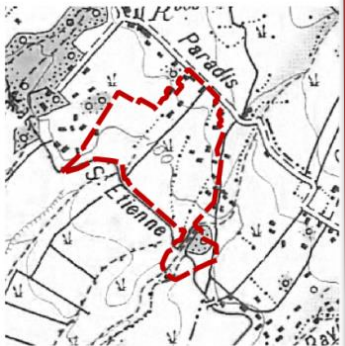
En 2010, l'urbanisation du quartier est particulièrement importante et s'est formée tout autour de la zone industrielle. La densité est ici plus importante qu'en 1980, ce qui aggrave les risques de nuisances que produit la zone industrielle. À l'intérieur de la zone, on observe que l'ensemble des parcelles ont été construites.



1974
Création de la ZI n°2



1957



1980



2010



Zone d'activités économique ZI n°2

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* ».

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°2 est majoritairement classée en tant que zone urbaine. De manière plus précise, 38,63 hectares (soit 99% de la zone industrielle) sont répertoriés en tant qu'espace urbanisé à densifier au sein du document réglementaire.

On observe également une part relativement faible du périmètre de la ZI n°2 (0,07 hectare) classée en tant qu'espace agricole au SAR. Cette surface ne concerne qu'une parcelle de la zone industrielle, accueillant un établissement de restauration.

La zone préférentielle d'urbanisation, définie par le SAR, englobe la totalité de la ZI n°2 qui se rattache au pôle principal de la microrégion Sud. Celle-ci englobe d'ailleurs presque entièrement la partie littorale de la commune de Saint-Pierre.

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



Cahier économique ZI n°2
SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT RÉGIONAL
 Approuvé le 22 novembre 2011

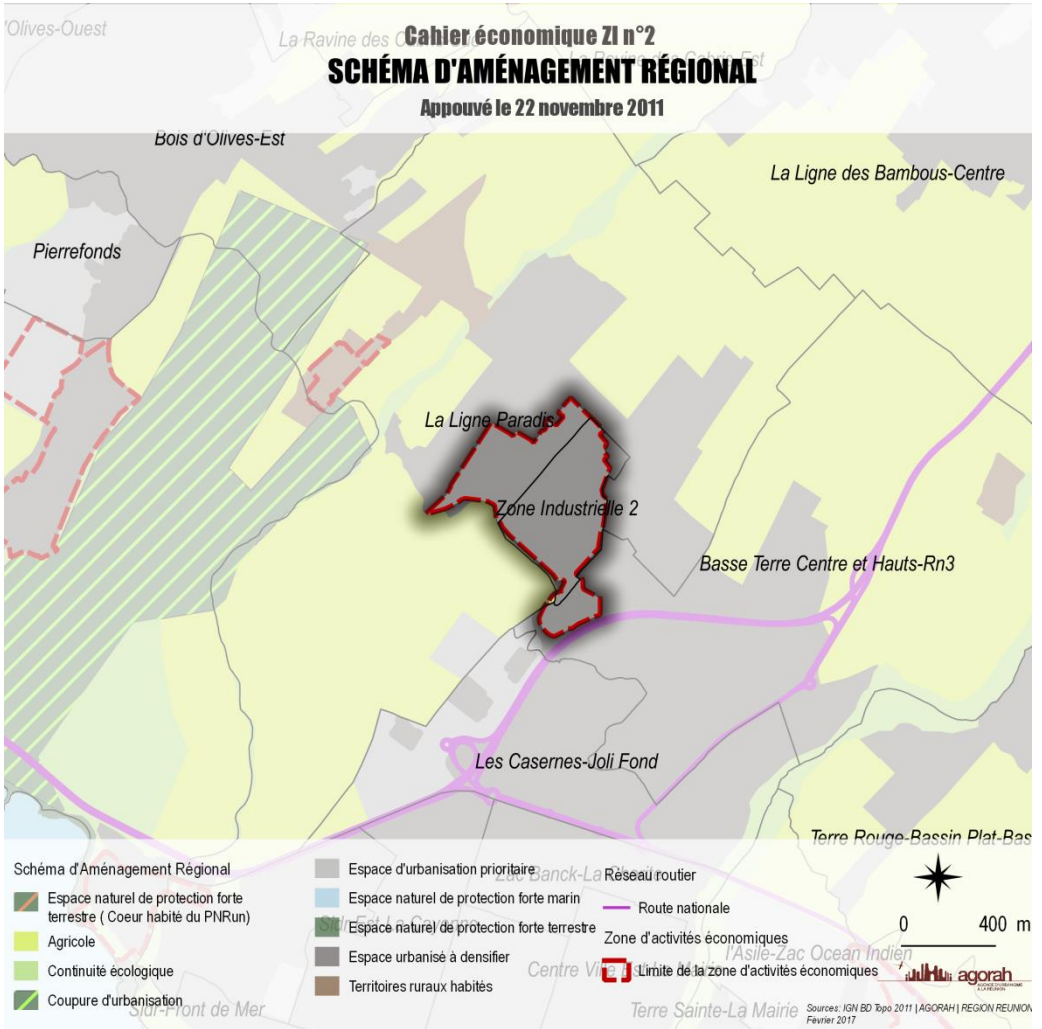


Schéma d'Aménagement Régional

- 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



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°2. Il a été approuvé le 26 octobre 2005.

Ainsi, on observe que la totalité de la Zone Industrielle n°2 est comprise au sein du zonage U4 du document réglementaire de la commune. Selon celui-ci, ce zonage couvre l'ensemble des espaces dont l'occupation et l'utilisation des sols est spécialisée. Il s'agit essentiellement des zones d'activités économiques correspondant aux zones industrielles, artisanales et commerciales.

Il est à noter que le zonage autorise une diversité d'activités économiques pouvant s'y implanter. On peut donc retrouver aussi bien des activités commerciales que de production au sein d'une même zone d'activités.

Aussi, et 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°2, on recense environ 9% de sa surface occupée par des activités commerciales. Toutefois cette prescription ne s'applique qu'aux ZAE réalisées après 2011.

Le règlement applicable à la Zone Industrielle n°2 correspond donc au zonage U4 du Plan Local d'Urbanisme. On retrouve également des prescriptions relativement générales impactant notamment la qualité architecturale et paysagère de la zone.



Extrait du règlement du PLU approuvé en 2005

Art U4-3 – 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 U4-6 - 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 U4-7 - 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 U4-9 - Emprise au sol des constructions	L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 75% de la superficie de l'unité foncière.
Art U4-10 - 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 faîtage.

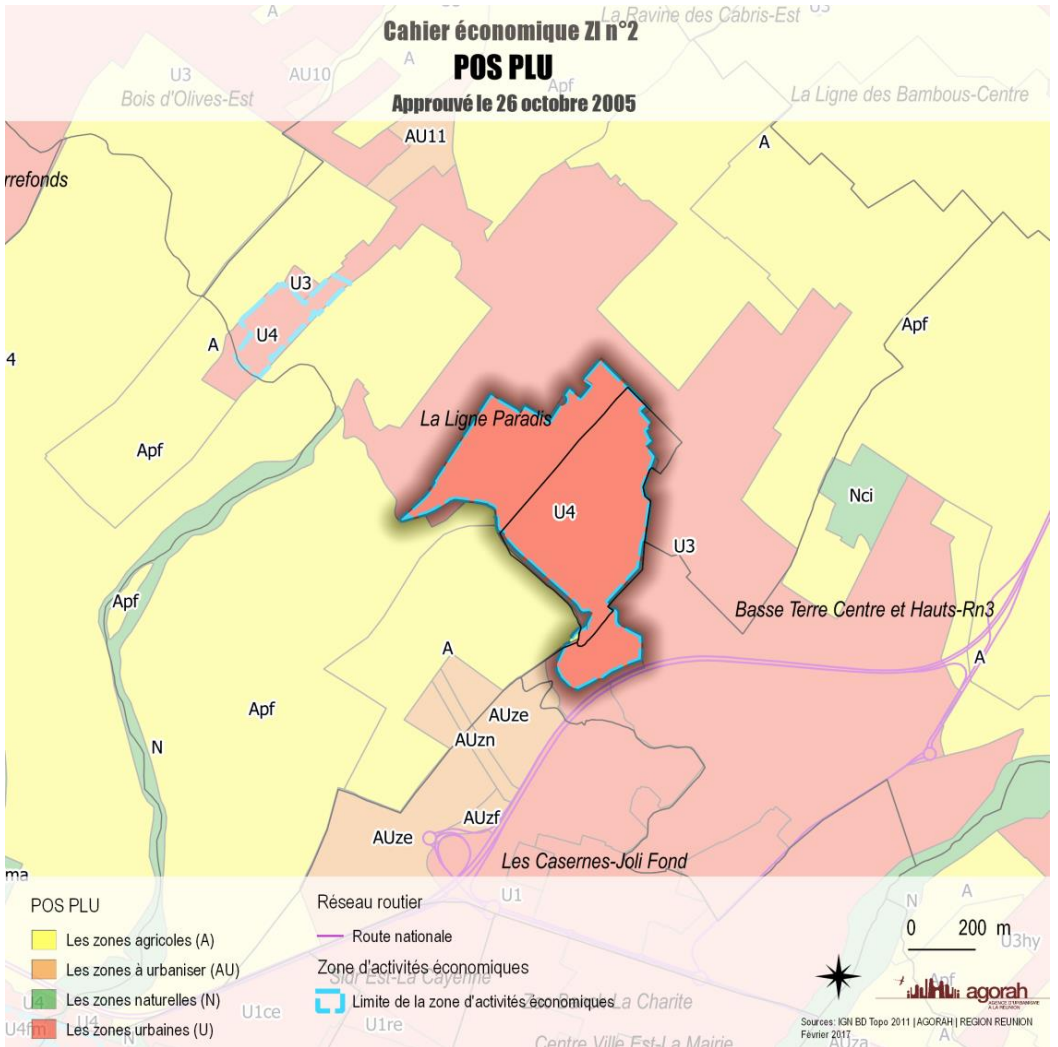
Art U4-11 - Façades	Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s'intégrer dans le paysage urbain environnant. La conception des façades présentant des disparités manifestes entre elles (ouverture, rythme, profil, matériaux, etc.) est interdite
Art U4-11 - Toitures	Les couvertures et bardages en tôle non peinte sont interdits.
Art U4-11 - Clôtures	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.
Art U4-12 - Aires de stationnement	<p>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 oeuvre nette de l'établissement non compris l'espace de stockage.</p> <p>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 oeuvre nette de l'établissement non compris l'espace de stockage.</p> <p>4. Pour les locaux de stockage sans activités commerciales : 1 place de stationnement pour 2 emplois.</p> <p>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.</p>
Art U4-13 - espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations	<p>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.</p> <p>Des haies vives ou un rideau d'arbres d'une hauteur minimale de 1,50 mètre doivent être plantés 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.</p>



Cahier économique ZI n°2

POS PLU

Approuvé le 26 octobre 2005



CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES

Le Plan de Prévention des Risques Inondations et Mouvements de Terrain (PPRIMT) de la commune de Saint-Pierre a été approuvé le 1er avril 2016. D'une manière générale, on observe que la ZI n°2 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.

Les deux classifications du PPR se retrouvent sur la ZI n°2. On observe ainsi 1,41 hectare (soit 3,5%) identifié en zonage d'interdiction. De même, on recense une surface particulièrement importante (10,47 hectares, soit 27%) faisant l'objet d'une prescription du PPR.

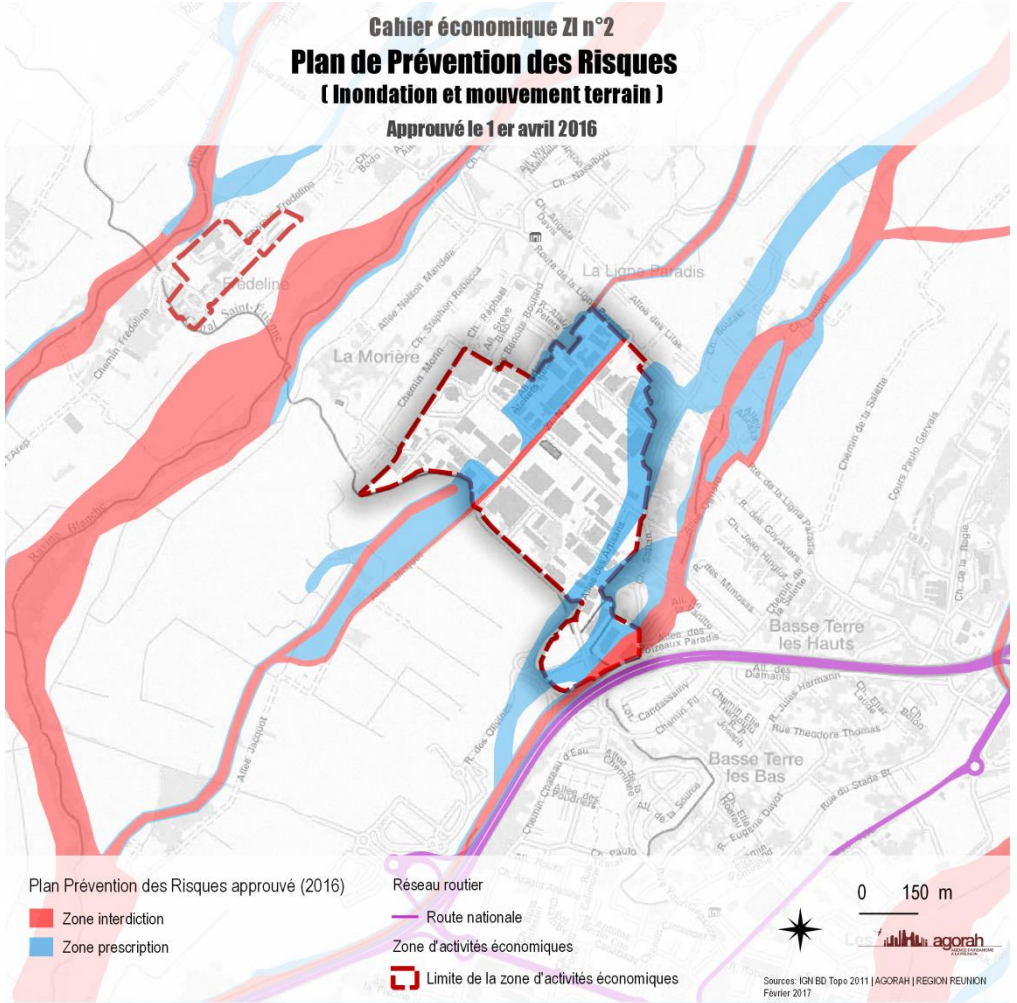
Deux secteurs distincts de la zone industrielle sont impactés par une interdiction du PPR. La première zone peut être identifiée le long de l'Allée de la Zone, traversant la ZI n°2 du Nord au Sud. Ainsi, sur ce secteur, aucune construction n'est recensée puisqu'elle est entièrement dédiée à la voirie.

La seconde zone impactée par une interdiction du PPR se localise à l'extrême Est de la zone industrielle. Sur ce secteur, elle impacte plusieurs parcelles sur lesquelles des constructions sont présentes. On recense une salle de sport, deux entreprises d'ameublement, et un parking. En aval de ces parcelles, on recense également une partie de la ZI n°2 actuellement en friche, et impactée par ce zonage d'interdiction, ce qui ne permet pas sa construction.



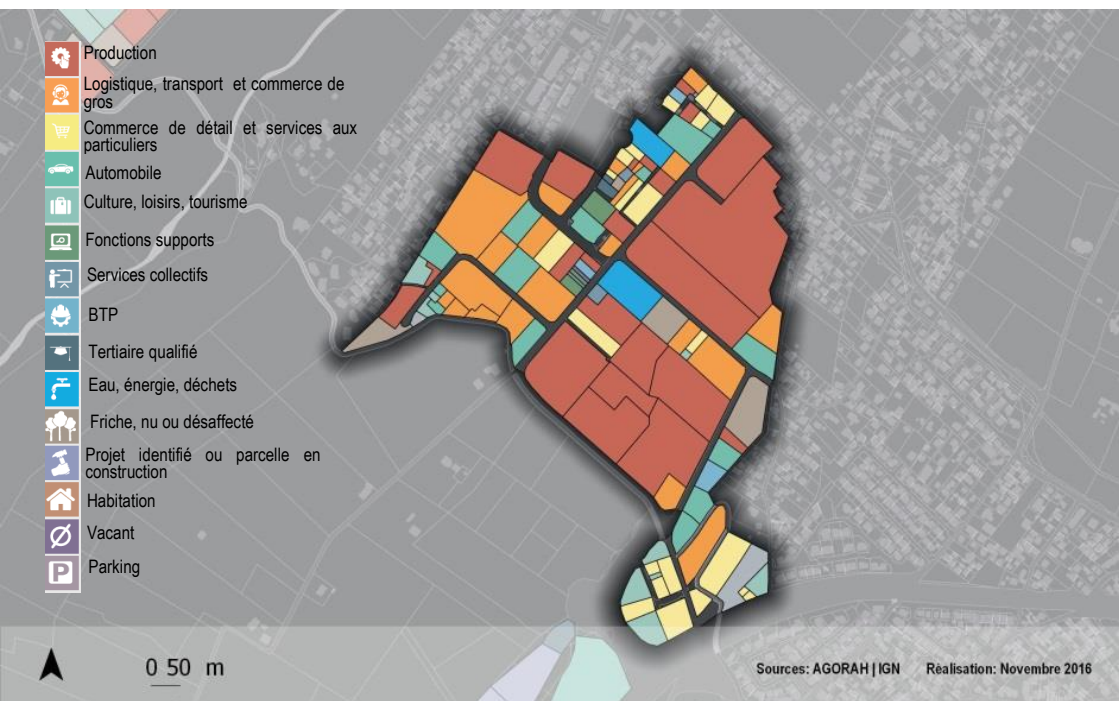
Cahier économique ZI n°2 Plan de Prévention des Risques (Inondation et mouvement terrain)

Approuvé le 1er avril 2016

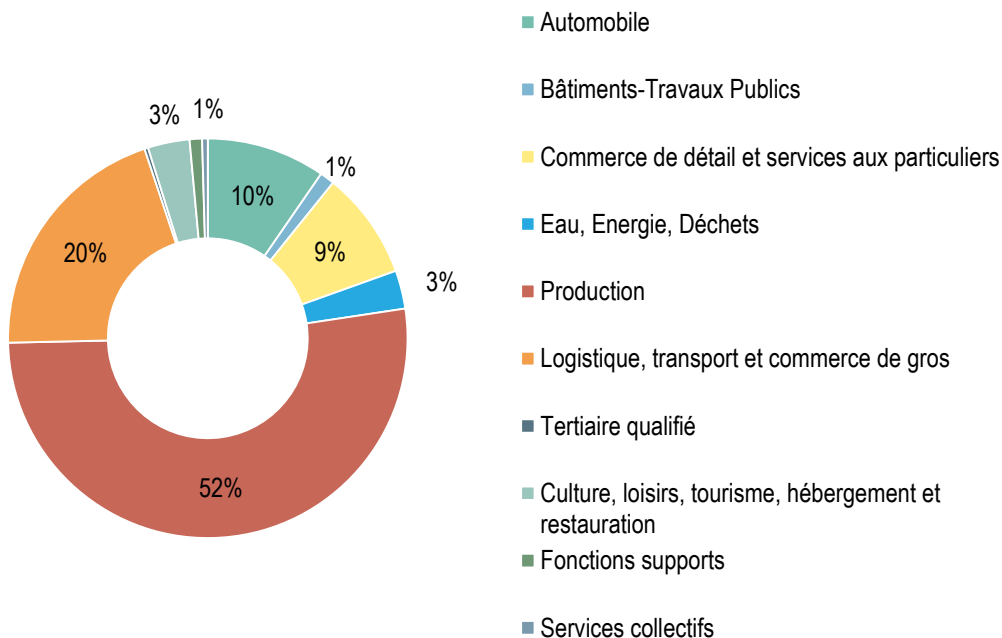


FONCIER ET DYNAMIQUE ECONOMIQUE

ZONE INDUSTRIELLE N°2



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

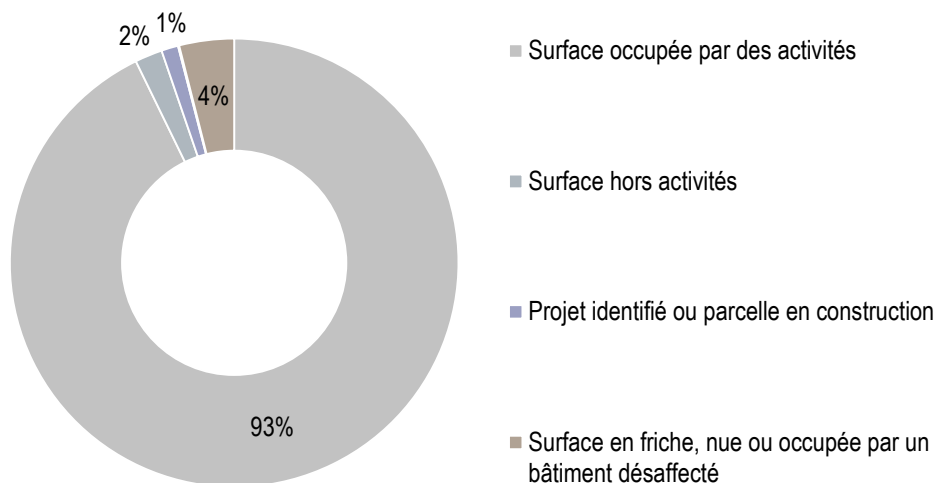


La ZI n°2 est caractérisée par une forte présence du secteur « Production » qui représente plus de la moitié (52%) de sa surface totale. En effet, on enregistre un nombre important d'entreprises spécialisées dans la fabrication de denrées alimentaires et de boissons.

On note également la présence significative d'entreprises du secteur « Logistique, transport et commerce de gros » (20%), relativement nombreuses et occupant des surfaces importantes.

A elles deux, ces filières d'activités occupent ainsi plus de 70% de la zone industrielle en 2016.

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

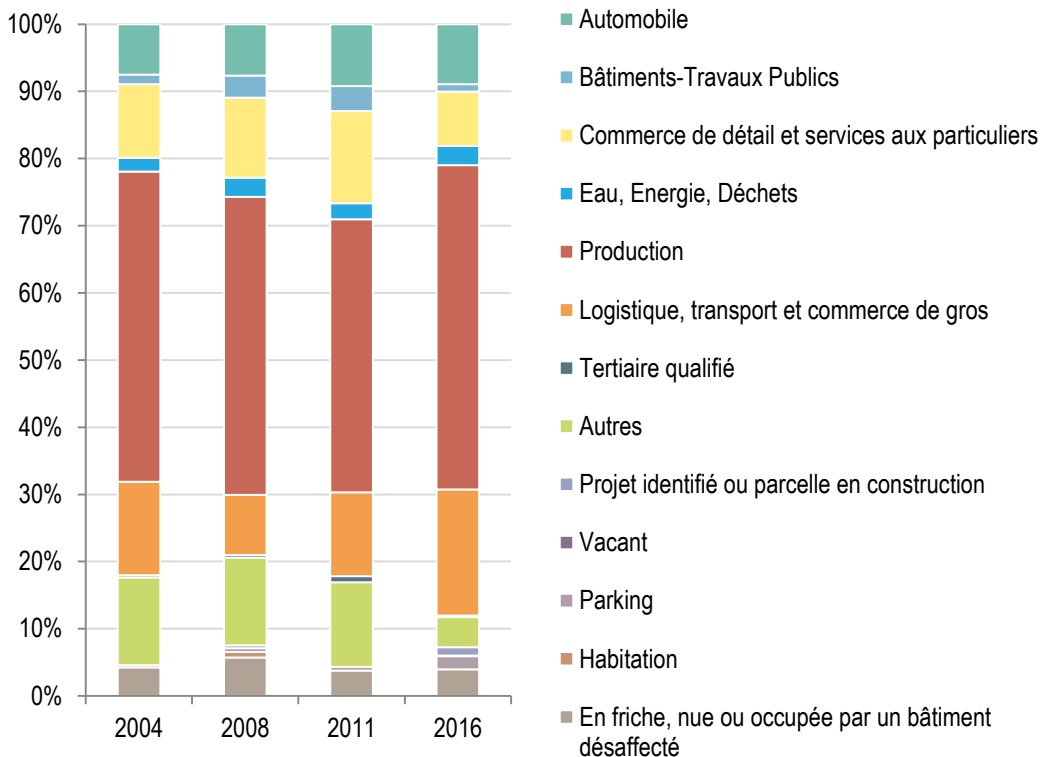


Lorsqu'on s'intéresse à la surface dédiée aux activités de la ZI n°2, c'est-à-dire la surface hors espaces publics, on note que celle-ci est réellement occupée par des activités économiques à hauteur de 93%. La surface hors activités reste donc marginale et ne représente que 2% de la surface totale, correspondant à la présence d'un parking.

Finalement, la ZI n°2 connaît une occupation forte de son espace par les entreprises, la surface en friche, nue ou désaffectée est ainsi marginale (4% de la surface totale dédiée aux activités). On note également un projet identifié sur une parcelle représentant 0,08% de la surface dédiée aux activités de la ZI n°2.



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°2 sur la période 2004-2016, on observe qu'en 2004 la majorité de la surface de la zone d'activités était constituée de parcelles occupées par la filière « Production ». Cette tendance se vérifie d'ailleurs sur l'ensemble de la période où la filière dominante est restée la même. Finalement, on note une certaine stabilité de la part occupée par chaque filière d'activités sur la période 2004-2016. On note toutefois une augmentation de la part de la surface dédiée à la « Production » (de 14,9 ha en 2004 à 17,11 ha en 2016) et à la « Logistique, transport et commerce de gros » (de 4,5 ha en 2004 à 6,65 ha en 2016).

Les parcelles en friche, nues, ou occupées par un bâtiment désaffecté ont, quant à elles, retrouvé en 2016 leur même niveau qu'en 2004 et restent ainsi marginales.

LES ENTREPRISES PRESENTES DANS LA ZI N°2

Nom de l'entreprise		Surface dédiée (en ha)
CILAM	Fabrication de denrées alimentaires, de boissons et de produits Ó base de tabac	3,84
FROMAGERIE DE LA REUNION / GLACES BOURBON	Fabrication de denrées alimentaires, de boissons et de produits Ó base de tabac	2,12
ISOPLAST	Fabrication d'autres produits industriels	1,59
SEMITTEL - ALTERNEO	Transport terrestre et aérien	1,51
CORETAB	Fabrication de denrées alimentaires, de boissons et de produits Ó base de tabac	1,49
SETAA	Fabrication de denrées alimentaires, de boissons et de produits Ó base de tabac	1,33
COGEDAL	Fabrication de denrées alimentaires, de boissons et de produits Ó base de tabac	1,18
S.P.B.H	Fabrication de denrées alimentaires, de boissons et de produits Ó base de tabac	1,07
SORETOLE	Métallurgie et fabrication de produits métalliques	0,86
PROMONET - LOCATE	Commerce de gros	0,73
CARTONNERIE DE LA REUNION	Fabrication d'autres produits industriels	0,71
CARRO DEPOT	Commerce de gros	0,67
SUPERCASH	Commerce de gros	0,64
SUD CONCEPT PLV PACK OI	Fabrication d'autres produits industriels	0,64
PETRIGEL	Fabrication de denrées alimentaires, de boissons et de produits Ó base de tabac	0,59
PROMOCASH	Commerce de gros	0,56



SOREPRO	Commerce de détail en magasins spécialisés	0,56
SORETOLE	Métallurgie et fabrication de produits métalliques	0,54
GENIUS CENTRE AUTO	Garages	0,53
RENAULT TRUCKS	Commerce de véhicules et pièces détachées	0,51
REUNION FILTRES	Commerce de véhicules et pièces détachées	0,48
VEOLIA	Captage, traitement et distribution d'eau	0,48
GAUTIER/CHATEAU D'AXE/REVE D'AILLEURS	Commerce de détail en magasins spécialisés	0,40
SEMITTEL - ALTERNEO	Transport terrestre et aérien	0,38
CKC IMPRIMERIE	Travaux d'impressions	0,36
ESPACE REVETEMENT	Commerce de détail en magasins spécialisés	0,35
ATLAS	Entreposage et stockage	0,33
HELDER	Commerce de gros	0,32
GARAGE FIVE STAR / SCOTT PROSHOP / GLASS AUTO SERVICE	Garages	0,32
LES 3 BRASSEURS	Hébergement et restauration	0,32
FOYAM MUSIC MOTO	Commerce de détail en magasins spécialisés	0,30
SOPSAR TP	Commerce de détail en magasins spécialisés	0,29
PROPHARM / PROMEDICAL	Commerce de gros	0,29
FONTAINE SERVICES	Garages	0,29
TOP MOTEUR OI	Garages	0,29
ATELIER LES TI DALONS	Garages	0,28
NPK AGRO	Commerce de gros	0,28
QUICK	Hébergement et restauration	0,28
AUTO SERVICES	Garages	0,27
RAVATE PROFESSIONNEL	Commerce de gros	0,26

ALGECO REUNION	Services financiers, immobiliers, de location et d'assurance	0,24
RTS	Garages	0,24
TROPILEGUMES	Fabrication de denrées alimentaires, de boissons et de produits Ó base de tabac	0,23
CTPOI	Travaux de construction spécialisés	0,23
SERVICE OCEAN INDIEN INOX	Commerce de gros	0,22
AUDIO +	Commerce de détail en magasins spécialisés	0,22
AMBIANCE & TRADITION	Hébergement et restauration	0,21
IMMEUBLE ATRIUM : KEEP COOL / FENIX CONSULTING / FENIX EQUIPEMENTS / VACANT / VACANT / CENTURY 21 / EXPERT COMPTABLE / C2K / PO SUBLIM / PROFIL OI / ADIDAS / BOULANGERIE PATISSERIE / CHARCUTERIE BOUCHERIE / MIDI PARADIS / LEZARD CREATIF / EDELWEISS FLEUR		0,21
ZOOMANIA	Commerce de détail en magasins spécialisés	0,20
ADAMELEC	Commerce de gros	0,19
MOVING	Activités sportives, récréatives et de loisirs	0,19
SILF	Fabrication d'autres produits industriels	0,19
LA CLYROPHENE	Hébergement et restauration	0,18
BPA	Commerce de détail en magasins spécialisés	0,18
COREDIME	Commerce de gros	0,17
NERF	Fabrication d'équipements électriques, Électroniques, informatiques, fabrication de machines	0,17
SYNDICAT MIXTE DE PIERREFONDS	Commerce de gros	0,16
DIAMS	Commerce de détail en magasins spécialisés	0,16



CARIC	Commerce de gros	0,13
FREDERIC M	Commerce de gros	0,13
ALBO IRRIGATION	Commerce de détail en magasins spécialisés	0,12
EQUIP AUTO	Commerce de détail en magasins spécialisés	0,12
DMP	Services financiers, immobiliers, de location et d'assurance	0,11
MVH MENUISERIE	Fabrication d'autres produits industriels	0,11
ALTISHOP	Commerce de gros	0,11
FEDERATION REGIONALE DES COOPERATIVES AGRICOLES DE LA REUNION (FRCA)	Autres services collectifs	0,10
PISCINE SUD SERVICES	Commerce de détail en magasins spécialisés	0,10
CABINET COMPTABLE HOARAU MARIE LOUISE	Activités juridiques, comptables et de gestion	0,09
SARL SUD ECHAPPEMENT INOX	Commerce de véhicules et pièces détachées	0,09
CPA SUD	Commerce de véhicules et pièces détachés	0,09
TOITURE CGR	Travaux de construction spécialisés	0,08
HAPPY WOOD	Commerce de détail en magasins spécialisés	0,08
SCCB	Commerce de détail en magasins spécialisés	0,08
ELECTRICITE EGOI	Fabrication d'équipements électriques, électroniques, informatiques, fabrication de machines	0,08
SNACK OI	Hébergement et restauration	0,08
PYRAMIDE	Métallurgie et fabrication de produits métalliques	0,07
CITEC	Commerce de gros	0,07
RIVIERE SCHINDLER	Commerce de gros	0,07
ZOLPAN REVUNION	Commerce de détail en magasins spécialisés	0,07
RUN PROJECTION	Travaux de construction spécialisés	0,07

CFER	Métallurgie et fabrication de produits métalliques	0,06
PC UNIVERS	Commerce de détail en magasins spécialisés	0,06
CAROSSERIE PROMECATCHINK	Garages	0,06
SOREFROID	Fabrication d'équipements électriques, électroniques, informatiques, fabrication de machines	0,06
CARPOLISH	Garages	0,06
ASSOCIATION FREDERIC LEVASSEUR	Actions sociales	0,06
COMPTOIR DE VENTE TOUTES PIECES DETACHEES	Commerce de véhicules et pièces détachées	0,06
EUROPCAR	Services financiers, immobiliers, de location et d'assurance	0,06
		0,05
SNACK OI	Hébergement et restauration	0,05
MAISON DE LA LITERIE	Commerce de détail en magasins spécialisés	0,05
LA CANNE A SUCRE 2	Hébergement et restauration	0,05
EGOI	Enseignement	0,05
ALBO IRRIGATION	Commerce de détail en magasins spécialisés	0,04
ELP ENSEIGNES	Fabrication d'équipements électriques, électroniques, informatiques, fabrication de machines	0,04
GAMME API		0,04
S.C.C.S OUTILLAGE PRO	Commerce de gros	0,03
ATLAS CUISINES	Commerce de détail en magasins spécialisés	0,03
CURVES / PLACE DE LA LITERIE	Activités sportives, récréatives et de loisirs	0,03
KEREOS	Travaux de construction spécialisés	0,03



PRINCIPAUX RESULTATS DE L'ANALYSE DE LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE

Livrée il y a plus de 40 ans, la Zone Industrielle n°2 bénéficie d'une superficie non négligeable, et représente actuellement la plus importante zone d'activités économiques de la commune de Saint-Pierre.

Malgré son ancienneté, la ZI n°2 a su garder sa vocation première et accueille de nombreuses entreprises exerçant des activités de production et/ou de logistique. De même, elle affiche une forte attractivité, en atteste son taux d'occupation qui dépasse la barre des 90%. On ne recense aucune parcelle disponible à la vente et/ou à la location, signe d'une certaine saturation de la zone industrielle. Enfin, on note quelques parcelles en friche, nues ou occupées par un bâtiment désaffecté, potentiellement mobilisable à moyen/long terme, mais ces dernières restent marginales.

Outre sa superficie importante, la composition de la zone a permis de favoriser l'implantation de complexes de production industriels. En effet, la ZI n°2 offre plusieurs parcelles de grande taille, recherchées par ce type d'activités. La zone industrielle a ainsi peu évolué depuis le premier recensement de l'observatoire en 2004, signe d'un faible turnover des entreprises.

La localisation de la zone et son accessibilité sont également des points forts grâce à sa proximité avec la Route Nationale 3 (2x2 voies).

Les aires de stationnement restent peu nombreuses au sein de la zone d'activités et ne représentent que 2% de la surface de la zone. La majorité des entreprises dispose de quelques places de stationnement privées.

Les parcelles en cours de construction ou faisant l'objet d'un projet d'implantation restent également peu nombreuses étant donné la forte occupation de la ZI n°2.

ANALYSE QUALITATIVE

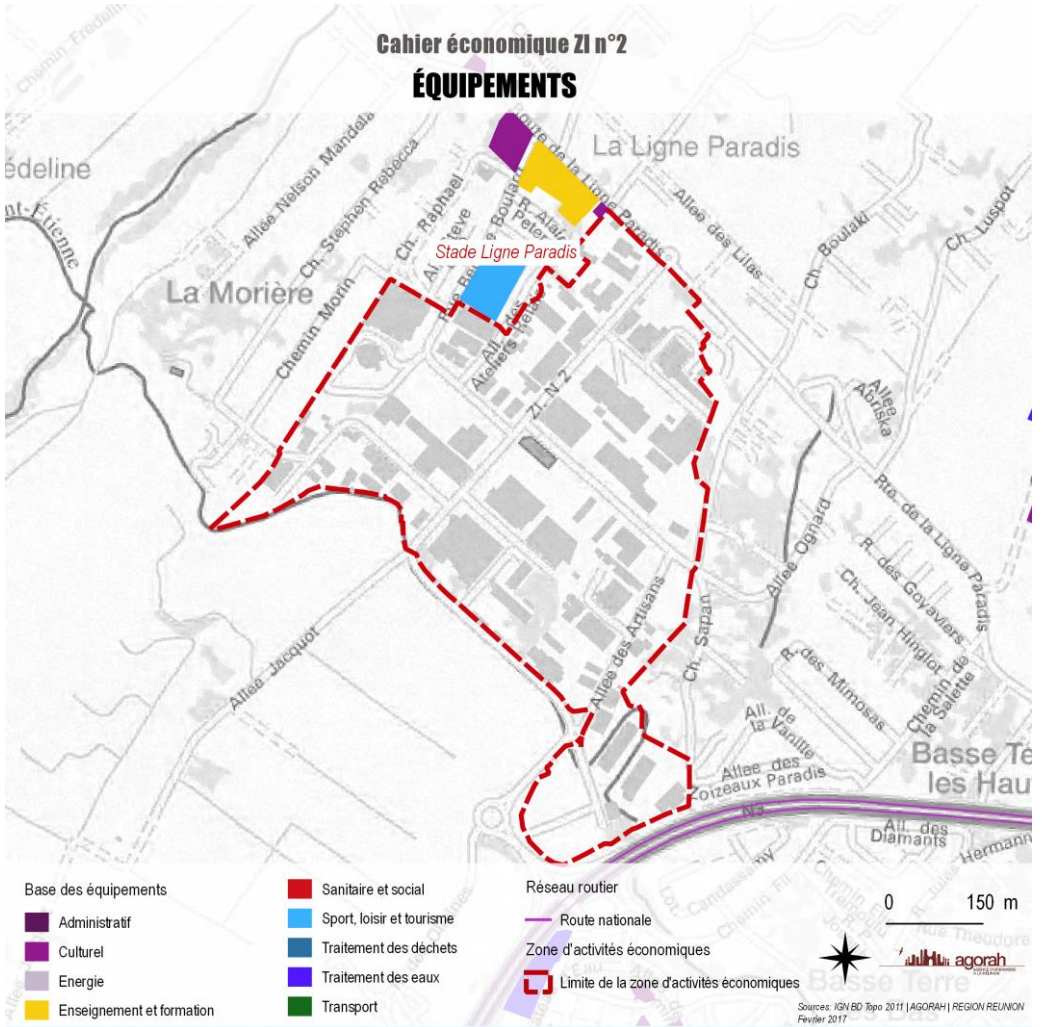
LES EQUIPEMENTS

À proximité de la Zone Industrielle n°2, on ne retrouve que peu d'équipements, ce qui est lié notamment à sa localisation en périphérie du centre urbain de la commune de Saint-Pierre, sur lequel on recense un nombre particulièrement important d'équipements. Cependant, ce nombre diminue fortement dès qu'on s'en éloigne.

Toutefois, on notera un équipement sportif à proximité directe de la ZI n°2. Ce dernier correspond à un stade destiné à la pratique du football. Un peu plus en amont, on note également la présence d'un groupe scolaire correspondant à une école maternelle et primaire. Enfin, on recense un lieu de culte à l'Ouest du groupe scolaire, correspondant à une église.



Cahier économique ZI n°2 ÉQUIPEMENTS



LES ESPACES PUBLICS

La voirie

D'une superficie importante, la Zone Industrielle n°2 se voit traverser par plusieurs voies de circulation permettant de desservir l'ensemble des parcelles.

On distingue une voie de circulation principale, l'Allée de la Zone, qui permet de relier le Nord au Sud de la zone industrielle. L'état de cet axe de circulation est satisfaisant et relativement bien entretenu. On note également la présence de trottoirs tout le long de cet axe, uniquement sur le côté Est de la voie. Malgré cela, les déplacements piétons restent rares sur la zone industrielle. Cette vocation est en effet peu propice aux déplacements doux, en raison du trafic important de poids lourds et de véhicules utilitaires qui entrent et sortent des différentes parcelles de part et d'autre de la voie principale.

À cela s'ajoute les stationnements sauvages qui sont récurrents sur toute la longueur de la voie principale et occupent ainsi les trottoirs, obligeant les piétons à déborder sur la chaussée, ce qui rend ces déplacements dangereux. Enfin, le manque important de couvert végétal sur la zone rend les déplacements doux pénibles mais participe également à un rendu très minéral de la zone industrielle.

Les axes de circulation secondaires de la ZI n°2 affichent une dégradation importante et sont peu entretenus par rapport à la voie principale. Le passage répétitif des poids lourds peut expliquer l'état de la chaussée. De même, si sur l'Allée de la Zone on observe la présence de trottoirs, les voies secondaires en sont totalement dépourvues et restent dédiées principalement à la circulation des véhicules motorisés.

Sur ces voies secondaires, le stationnement sauvage est également récurrent sur toute leur longueur. Le manque d'aires de stationnement, malgré les nombreux parkings privés visibles sur une majorité des parcelles, se révèle



être une problématique majeure sur la zone industrielle. De même, les déplacements doux n'ont pas été prévus dans l'aménagement de la zone, qui reste dédiée aux déplacements motorisés.

L'axe principal de la zone ainsi que les axes secondaires, bénéficiant d'une double voie de circulation, profitent d'une largeur satisfaisante permettant le croisement de poids lourds. Cependant, les parcelles de part et d'autre des voies ne sont pas toujours proportionnées pour la réception de tels engins et ne disposent pas toutes d'espace de livraison. En ce sens, il n'est pas rare d'observer des stationnements en double file, entraînant des congestions parfois importantes, notamment sur la voie principale.

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

La signalétique

La ZI n°2 bénéficie d'une signalétique de localisation depuis deux axes routiers majeurs du Sud de l'île, à savoir la Route Nationale 1 et la Route Nationale 3, 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 différentes entrées, ne permettant pas une vision d'ensemble de la ZI n°2 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. On observe également des publicités en dehors des parcelles privées. En effet, on note de nombreuses signalétiques accrochées aux murets, aux différentes entrées de la zone, indiquant la présence de certaines entreprises. Ces affiches, réalisées par les entreprises privées et selon leur propre charte graphique, renforcent l'impression d'hétérogénéité du traitement de la signalétique et viennent créer une pollution visuelle au sein de la zone industrielle.

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 suivi permet d'observer aujourd'hui des bâtiments aux coloris et formes très hétérogènes. Certains bâtiments, datant de plusieurs décennies, affichent un réel manque d'entretien tandis que des constructions plus récentes profitent d'une architecture plus moderne. Ce décalage entre bâtiments anciens et récents accentue alors ce manque de cohérence dans l'organisation de la zone industrielle.

Le mobilier urbain et l'éclairage public

Concernant le mobilier urbain sur la ZI n°2, 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 observe quelques plantations, qui restent d'ailleurs hétérogènes d'une parcelle à l'autre.

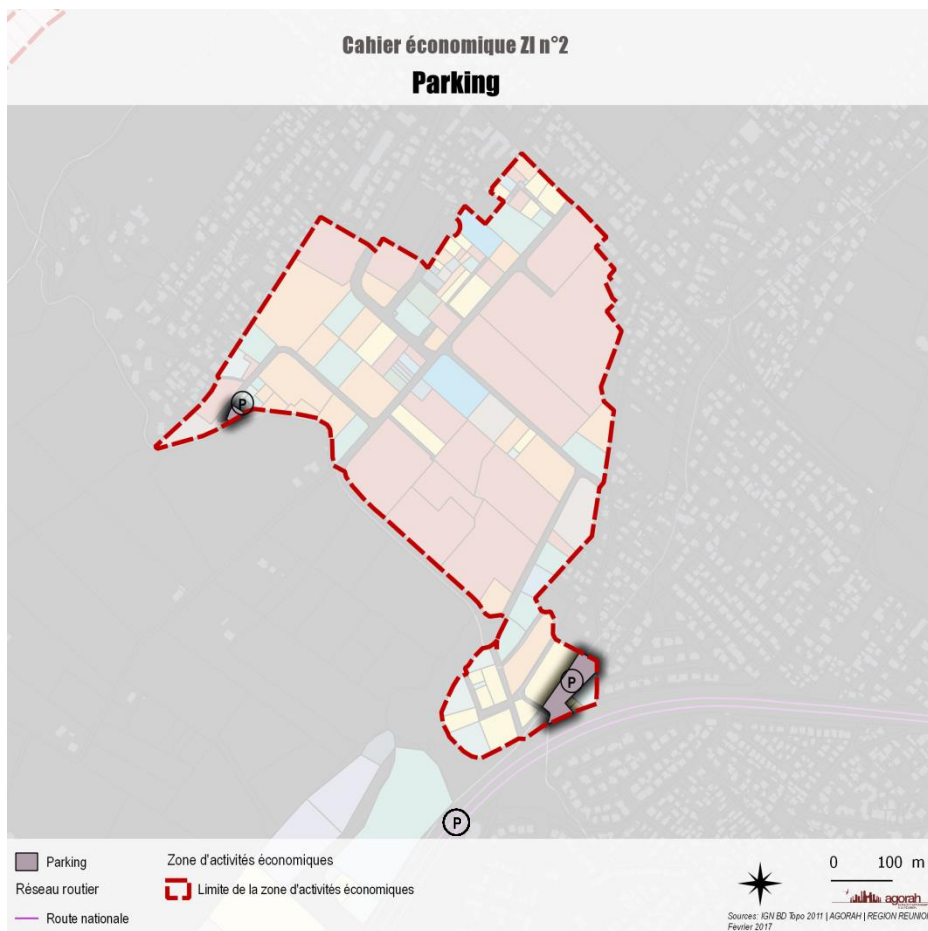
D'une manière générale, on constate ainsi une faible densité de plantation et une absence de couvert végétal et d'arbres d'alignement.

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. On retrouve ainsi le même type de mobilier urbain, concernant l'éclairage public, sur l'ensemble de la zone. Toutefois, il est à noter qu'un nombre important de candélabres de la zone industrielle sont aujourd'hui endommagés et ne permettent plus d'éclairer certains secteurs de la zone d'activités.



L'OFFRE DE STATIONNEMENT

On dénombre trois aires de stationnement publiques à l'intérieur de la ZI n°2 susceptibles d'accueillir les véhicules. Ces dernières sont de taille particulièrement restreinte et ne suffisent pas à satisfaire l'ensemble des véhicules qui stationnent sur la zone. Conséquence directe, on observe des stationnements sauvages sur l'ensemble de la zone industrielle.



GESTION DES DECHETS

Le service de collectes

La Zone Industrielle n°2 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 note également un nombre significatif de bornes à verre à proximité de la zone mais également au sein de son périmètre.

Toutefois, il n'existe pas, sur la ZI n°2, 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.

Ainsi, la partie Sud de la ZI n°2 se situe entre 5 et 10 minutes de la déchetterie la plus proche. La partie Est, quant à elle, est un peu plus éloignée et nécessite 5 à 10 minutes de trajet afin de rejoindre la première déchetterie. La Partie Ouest est la plus éloignée des déchetteries et demande 15 à 20 minutes de route.



NUISANCES ET POLLUTION

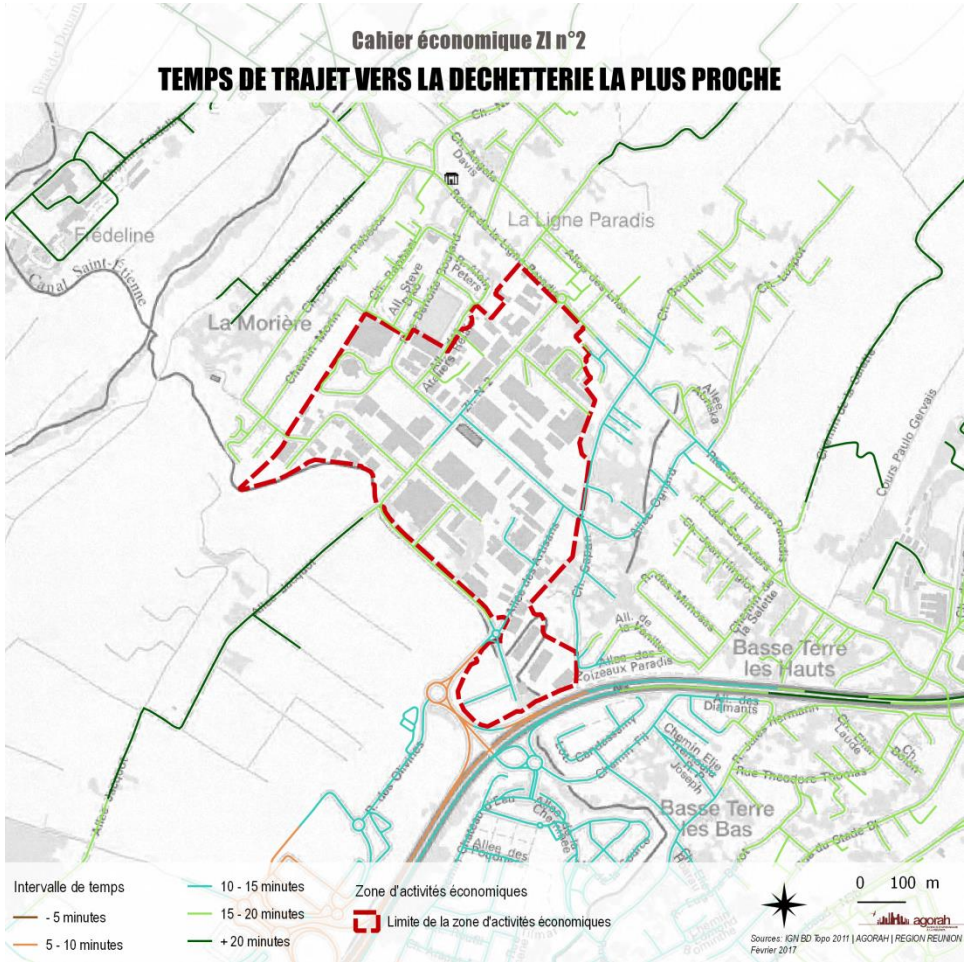
Lorsqu'on interroge la base de données BASIAS, celle-ci recense trois activités potentiellement polluantes au sein de la Zone Industrielle n°2. Sur ces trois sites, l'activité est aujourd'hui terminée. Il s'agissait d'un bâtiment de stockage de pneus et de deux garages automobiles. Il est à noter que sur le site de l'un des garages automobiles, la pollution est avérée. Le site est donc inscrit dans l'inventaire des sites et sols pollués.

Aussi, lorsqu'on s'intéresse à la base de données BASOL, on retrouve le même site occupé par le garage automobile, inventorié en tant que site pollué. En effet, on observe un ancien dépôt d'amiante qui est issu de l'activité de fabrication de garnitures de freins.

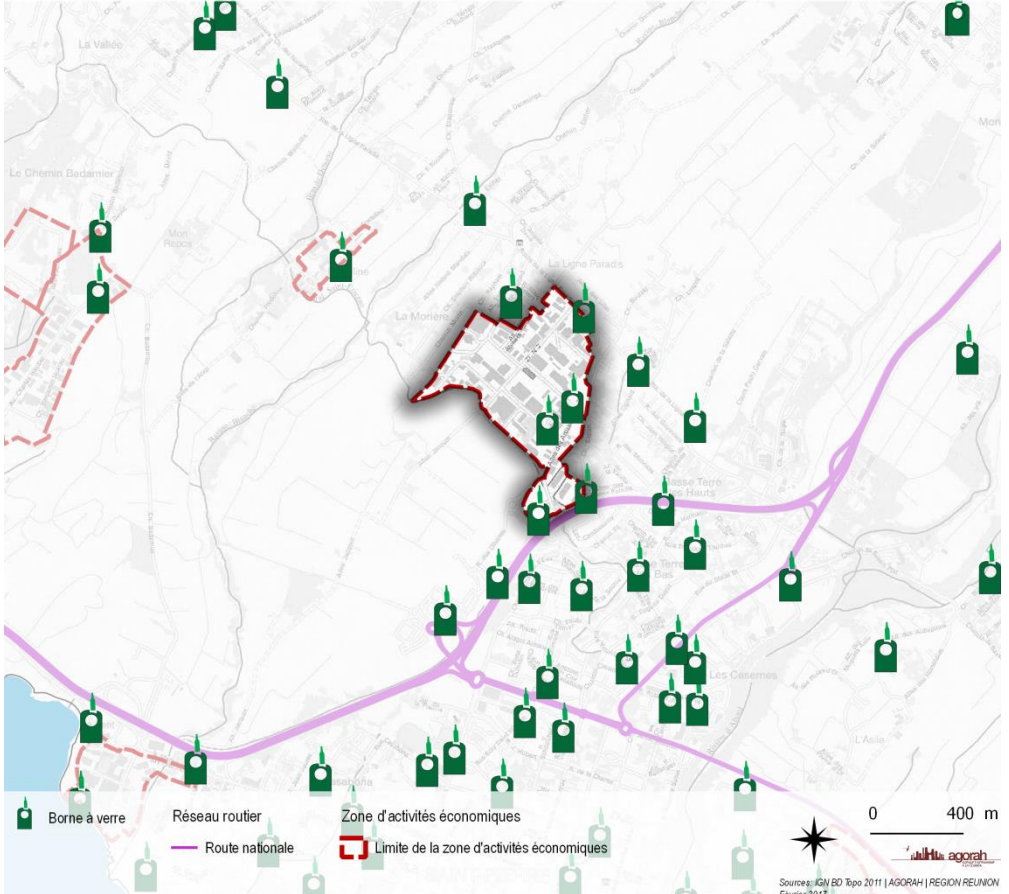
Les nuisances olfactives et sonores sont importantes sur la zone dues notamment à la présence de plusieurs complexes productifs. Ces dernières sont d'autant plus importantes que de nombreuses habitations peuvent être observées à proximité directe.

Cahier économique ZI n°2

TEMPS DE TRAJET VERS LA DECHETTERIE LA PLUS PROCHE



Cahier économique ZI n°2 BORNE A VERRE



ANIMATION ET SERVICES

La ZI n°2 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 zone industrielle sont peu nombreux, toutefois en amont de la ZI n°2, on remarque la présence de plusieurs services de proximité qui peuvent également profiter à la zone. De même, au Sud de cette dernière, on recense plusieurs établissements de restauration.





MOBILITE ET ACCESSIBILITE

Desserte

La zone industrielle est localisée à proximité directe de la Route Nationale 3 (2x2 voies) ce qui lui permet de bénéficier d'une bonne accessibilité.

La ZI est composée d'une voie principale, l'Allée de la Zone, qui offre une voie dans chaque sens de circulation, permettant de traverser cette dernière du Sud au Nord, en passant par son centre. Afin de desservir les parcelles plus à l'Ouest et à l'Est de la voie principale, on observe plusieurs voies secondaires se rattachant à cette dernière.

La voie principale est reliée, en aval de la ZI n°2, à la Route Nationale 3 grâce à la présence d'une bretelle de sortie au niveau de la zone industrielle. En amont, l'Allée de la Zone se rattache à la Route Départementale 38, plus communément appelée la Ligne Paradis.

Les voies secondaires offrent chacune une voie pour chaque sens de circulation et sont relativement nombreuses au sein de la zone industrielle. Certaines d'entre elles permettent également un accès à la zone depuis la RD 38.

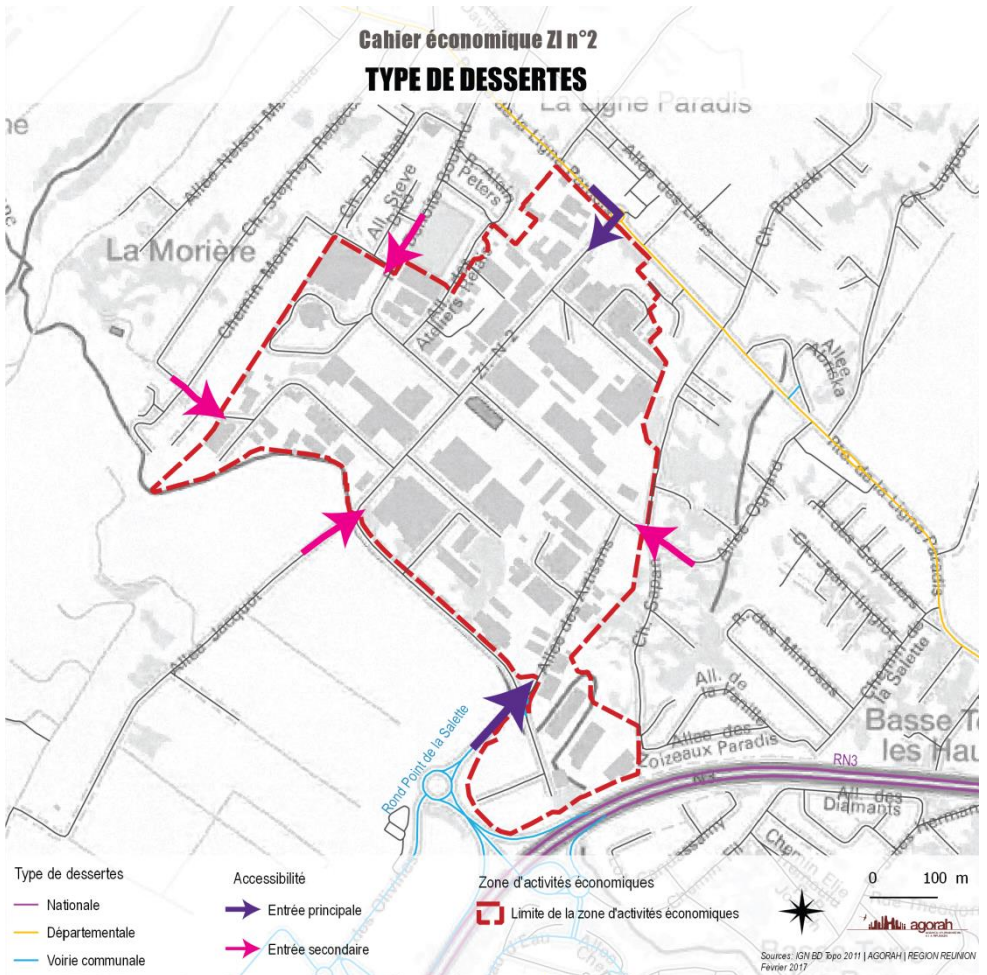
La voie principale connaît un flux de circulation relativement important ce qui peut provoquer quelques ralentissements aux heures de pointe. Toutefois, la voie bénéficie d'une largeur confortable, ce qui lui permet d'absorber la majeure partie du flux de véhicules.

Sur les différentes voies de circulation à l'intérieur de la zone industrielle, il n'est pas rare de croiser des poids lourds, mais aussi des bus liés à l'implantation du siège d'une compagnie de transport. Toutefois, les différentes voies sont relativement bien adaptées à la circulation de ces engins.

De manière générale, les voies internes de la zone sont donc adaptées au trafic qui s'y opère.



Cahier économique ZI n°2 TYPE DE DESSERTES



Transports en commun & modes doux

La ZI n°2 bénéficie d'une bonne desserte en transports en commun. On distingue deux lignes de bus CIVIS permettant de se déplacer jusqu'à la zone industrielle.

Ainsi, la ligne 4 longe la zone industrielle à sa frontière Nord, et emprunte la Route Départementale 38. Par cette ligne, la zone industrielle est alors reliée aux différents quartiers à proximité mais également au boulevard Bank, voie principale de circulation de la commune traversant le centre urbain par son amont.

La ligne 3, quant à elle, traverse la zone industrielle en empruntant la Rue Benoît Boulard avant de rejoindre la voie principale de la ZI n°2, l'Allée de la Zone, et de poursuivre vers la ZAC Canabady et le Boulevard Bank.

On dénombre au sein de la zone d'activités un nombre relativement important d'arrêts de bus. Au total, ce sont donc 7 arrêts qui sont recensés à l'intérieur du périmètre de la zone ainsi qu'à sa frontière Nord et Sud.

En matière de modes doux, on notera tout d'abord que le tracé de la Voie Vélo Régionale ne passe pas par la zone industrielle. La topographie de la zone, avec une pente relativement forte afin de rallier le Sud au Nord, ne rend pas les déplacements à vélo aisés.

La présence de trottoirs n'est pas systématique sur la zone industrielle et les nombreuses sorties et entrées de véhicules vers les parcelles de part et d'autres de la voie de circulation amplifient la dangerosité des déplacements piétons, qui restent rares sur la ZI n°2.



BILAN

Le tableau ci-contre permet de faire un rapide bilan de la Zone Industrielle n°2 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°2 affiche une faiblesse importante en matière d'aménagements et/ou d'attractivité.

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



TABLEAU DE SYNTHÈSE



ZONE INDUSTRIELLE N°2	
Surface	38,7 hectares
Date de création	1974 (43 ans)
SAR	
PLU	
Aléas	
Surface occupée	
Friche	
Vacance	
Équipement	
Voirie	
Signalétique	
Mobilier	
Éclairage	
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	

CONCLUSION

Les différentes analyses menées tout au long du document permettent de mettre en évidence les caractéristiques principales de la Zone Industrielle n°2.

Seconde zone d'activités créée sur le territoire de Saint-Pierre, il y a désormais plus de 40 ans, la ZI n°2 a su sauvegarder sa vocation première et accueille sur son périmètre des complexes industriels importants et bénéficiant d'un rayonnement régional, notamment en matière de production de produits alimentaires.

Ces complexes productifs et le caractère industriel de la zone sont générateurs de nuisances importantes tant sonores qu'olfactives. En ce sens, les nombreuses habitations construites tout autour de la zone sont aujourd'hui directement impactées par ces nuisances. Bien que la mixité fonctionnelle est de plus en plus recherchée et affiche de nombreux bénéfices, les zones d'activités de ce type permettent difficilement une cohabitation avec les zones résidentielles et doivent rester en périphérie de ces dernières, ce qui passe notamment par la limitation de l'étalement urbain.

La ZI n°2 correspond à la zone d'activités économique la plus importante, en matière de superficie, de la commune de Saint-Pierre avec plus de 38 hectares qui lui sont dédiés. Les parcelles offertes aux entreprises sont ainsi de taille importante, ce qui a facilité l'installation des complexes industriels. Une partie relativement importante de la zone est toutefois soumise aux prescriptions du PPRIMT, imposant d'adapter les constructions à ces risques. Ces dernières restent toutefois nombreuses à ne pas respecter ces prescriptions. En effet, les constructions ont, pour la plupart d'entre elles, été construites il y a plus d'une dizaine d'années alors que le PPRIMT a été approuvé en avril 2016.

La zone industrielle est particulièrement attractive, cela se vérifie par un taux d'occupation important qui dépasse, en 2016, les 90%. Quelques parcelles en



friche pourront être mobilisées sur le court/moyen terme afin d'offrir un espace d'implantation pour de nouvelles entreprises.

Les équipements à proximité de la zone industrielle restent peu nombreux en raison de la localisation en périphérie du centre urbain de la commune de Saint-Pierre.

Les voies internes de la zone industrielle affichent une largeur de chaussée satisfaisante. On note une différence entre elles au niveau de leur état et de leur entretien. Ainsi, si la voie principale profite de trottoirs sur toute sa longueur et d'un bon état, les voies secondaires ne disposent pas de trottoirs et le passage répétitif des poids lourds a abimé la chaussée, aujourd'hui relativement dégradée. Les stationnements sauvages sont récurrents sur l'ensemble de la zone et ne permettent pas de promouvoir des déplacements doux sécurisés.

Le nombre particulièrement important d'affichages publicitaires au sein des parcelles privées et sur l'espace public a fini par provoquer une pollution visuelle, et ont ainsi perdu de leur efficacité à orienter les usagers.

Le mobilier urbain est très restreint au sein de la zone et ne se limite qu'à quelques poubelles, des bornes à verre et des arrêts de bus présents au sein de son périmètre. Certains de ces derniers bénéficient d'un abribus agrémenté d'un banc, d'autres ne sont signalés que par un poteau et ne bénéficie d'aucun ombrage.

Le manque de plantation et de couvert végétal accentue la perception minérale de la zone industrielle et la chaleur ressenti en pleine journée.

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 que plusieurs centres de gestion des déchets à proximité.

L'accessibilité est un point fort de la zone industrielle, grâce à sa liaison directe avec la Route Nationale 3, depuis laquelle elle profite d'une bonne visibilité et d'une bonne signalétique.

La desserte par transports en commun est également satisfaisante, puisqu'on récence plusieurs lignes qui permettent de rejoindre la ZI n°2, dont une qui traverse la zone industrielle agrémentée d'arrêts au sein même de son périmètre. Les déplacements doux restent toutefois inadaptés à la configuration actuelle de la zone avec l'absence de trottoirs sur une grande partie des voies internes et de voies dédiées aux vélos. Cependant, la nécessité de tels aménagements peut être questionnée au vu du caractère industriel de la zone.



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. + Prévoir la création d'un plan d'ensemble de la zone aux entrées principales afin d'améliorer sa lisibilité et faciliter l'orientation des usagers. + Limiter la pollution lumineuse et proposer un plan d'éclairage d'ensemble sur la zone.
Voirie	<ul style="list-style-type: none">+ Rénover la voirie des voies secondaires de la zone industrielle et prévoir des trottoirs de part et d'autre de la chaussée. + 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.

	<ul style="list-style-type: none"> + 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. + 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. + Développer des arrêts de bus équipé d'abris et de banc afin de réduire la pénibilité de l'attente.
Animation de la zone	<ul style="list-style-type: none"> + Encourager la création d'une gestion de proximité et/ou la formation d'une association d'entreprises afin de créer une synergie et faciliter la recherche d'homogénéité au sein de la zone.
Plantation et qualité paysagère	<ul style="list-style-type: none"> + Imposer un revêtement végétal obligatoire sur chaque parcelle ainsi qu'un revêtement végétal facultatif. + Limiter les types de végétaux autorisés en prenant en compte l'environnement de la zone afin d'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** + Rechercher une harmonie entre les bâtiments en limitant les couleurs, les formes et les matériaux utilisés pour le traitement des façades.
- + Encourager la modernisation et la rénovation des façades des bâtiments vieillissants.



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

