

CAHIERS ÉCONOMIQUES 2017

Aire d'étude
ZI N°3
SAINT-PIERRE

SOMMAIRE

ZONE INDUSTRIELLE N°3 – SAINT-PIERRE	1
CONTEXTE DU TERRITOIRE	1
CONTEXTE DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES.....	2
PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DE LA ZONE INDUSTRIELLE N°3	3
CONTEXTE HISTORIQUE	5
DIAGNOSTIC REGLEMENTAIRE	7
SCHEMA D'AMENAGEMENT REGIONAL	7
PLAN LOCAL D'URBANISME	9
CONSTRAINTES ENVIRONNEMENTALES	13
FONCIER ET DYNAMIQUE ECONOMIQUE	15
LES ENTREPRISES PRESENTES DANS LA ZI N°3	19
PRINCIPAUX RESULTATS DE L'ANALYSE DE LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE ..	23
ANALYSE QUALITATIVE.....	25
LES EQUIPEMENTS.....	25
LES ESPACES PUBLICS.....	27
OFFRE DE STATIONNEMENT	29
GESTION DES DECHETS	30
NUISANCES ET POLLUTION	30
ANIMATION ET SERVICES	33
MOBILITE ET ACCESSIBILITE.....	35
BILAN.....	39
TABLEAU DE SYNTHESE	40
CONCLUSION.....	41
PLAN D'ACTIONS	44

ZONE INDUSTRIELLE N°3 – 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 font 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

Créée en 1990, sur la commune de Saint-Pierre, la Zone Industrielle n°3 profite d'une localisation privilégiée, sur le littoral du territoire, lui permettant de bénéficier d'une bonne accessibilité. En effet, la zone profite d'un accès direct par la Route Nationale 1 (2x2 voies) et d'une bonne visibilité depuis cet axe routier majeur qui permet de relier la commune de Saint-Pierre à la région Ouest du territoire.

En aval du quartier de Bois d'Olives, la zone industrielle reste assez éloignée des secteurs résidentiels de la commune. En effet, sa vocation industrielle est peu compatible avec l'habitation, en raison des nuisances olfactives et sonores que peuvent générer ce type d'activités.

La Zone Industrielle n°3 bénéficie d'une superficie importante et développe ainsi plus de 33 hectares (27,8 hectares de surface parcellaire). Elle constitue avec la ZI n°2 et la future ZAC Roland HOAREAU les plus importantes zones d'activités économiques de la commune de Saint-Pierre mais également de l'ensemble de la région Sud de l'île.

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DE LA ZONE INDUSTRIELLE N°3

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

Date de création : **1990**

Surface globale de la zone d'activités : **33,21 ha**

Surface dédiée aux activités (hors espaces publics) : **27,8 ha**

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

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

Activités dominantes : **Logistique, transport et commerce de gros / 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 : **92%**

Statut d'occupation : **Propriétaire**

Nombre d'entreprises : **75**

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

Niveau d'accès au numérique : **Fibre optique**

Surface concernée par une prescription du PPR : **0,3 ha**

Surface concernée par une interdiction du PPR : **1,7 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°3
LOCALISATION



CONTEXTE HISTORIQUE

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

Sur la première cartographie, datant de 1957, on s'aperçoit qu'aucune construction n'est visible que ce soit au sein du périmètre de la future zone industrielle ou à proximité. Les terrains ont à cette date principalement une vocation agricole.

En 1980, on note peu de changements par rapport à la précédente cartographie, et aucune construction n'est recensée 10 ans avant la livraison de la ZI n°3.

5 En 2010, cela fait 20 ans que la zone industrielle a été livrée et on remarque que la plupart des parcelles de la zone sont construites. On remarquera toutefois qu'à cette date, les parcelles les plus au Sud n'accueillent pas encore de constructions.

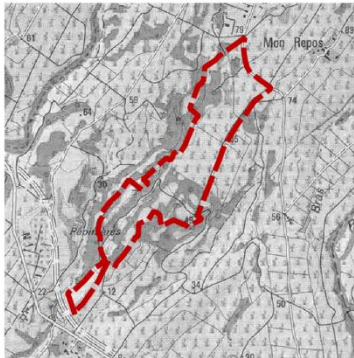
À proximité de la zone, l'urbanisation reste relativement faible et celle-ci demeure entourée de nombreux terrains agricoles. À l'Ouest de la zone, on observe la formation de la ZI n°4 et au Sud, la ZAE Pépinière. Enfin, en amont de la zone, l'urbanisation du quartier de Bois d'Olives peut être observée.



1957



1980

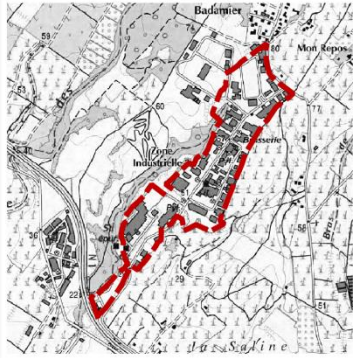


1990

Création de la ZI n°3



2010



Zone d'activités économiques 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 ».

7

Au regard de la destination générale des sols définie dans le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) du 22 novembre 2011, la Zone Industrielle n°3 voit la grande majorité de sa superficie (32,7 hectares, soit 98%) classée en tant qu'espace urbanisé à densifier.

De manière marginale, on notera certaines parcelles de la zone industrielle à la frontière d'espaces classés en tant qu'espace d'urbanisation prioritaire, continuité écologique ou encore coupure d'urbanisation.

L'ensemble de la Zone Industrielle n°3 est intégrée au sein du pôle principal de la zone préférentielle d'urbanisation définie par le document réglementaire.

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



Bois Cahier économique ZI n°3

La Ravine des Cabris-Sud

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT RÉGIONAL

Approuvé le 22 novembre 2011

Bois d'Olives-Est

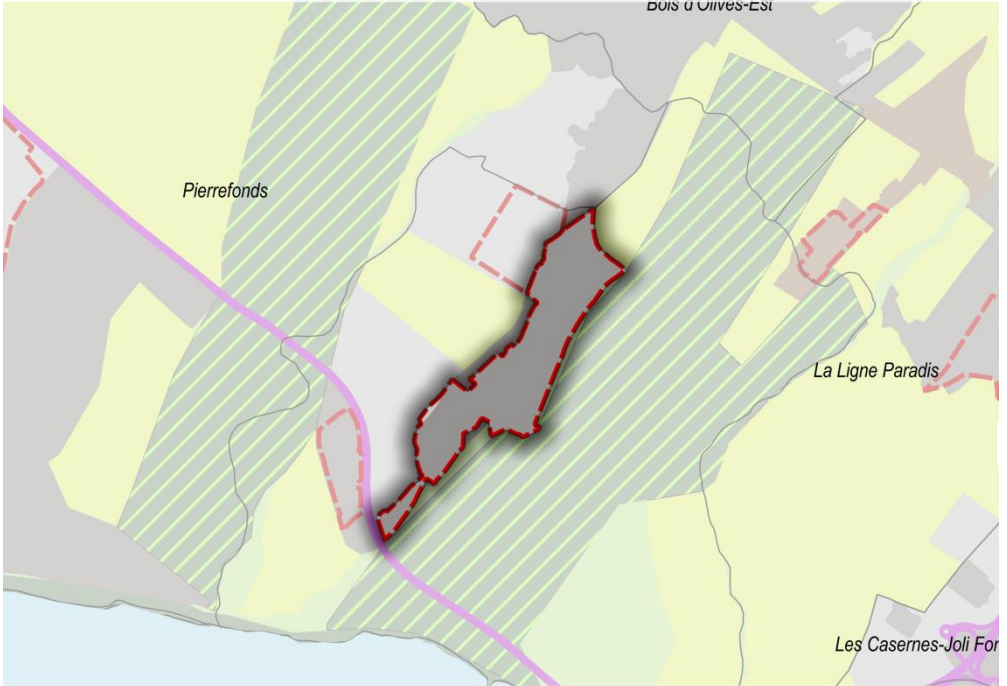


Schéma d'Aménagement Régional

- 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



agorah

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°3. Il a été approuvé le 26 octobre 2005. La commune de Saint-Pierre a engagé une procédure de révision de son document d'urbanisme actuellement en cours, afin de répondre aux exigences législatives. Selon le planning prévisionnel de la collectivité, une approbation du projet de PLU pourrait être attendue à partir du second semestre 2017.

En cohérence avec la classification du SAR, la quasi-totalité de la Zone Industrielle n°3 est classée en zone urbaine au sein du document réglementaire de la commune de Saint-Pierre. En effet, la ZI n°3 voit son périmètre englobé dans le zonage U4 du PLU. Selon ce dernier, ce secteur 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.

9

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°3, on recense environ 11% 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°3 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.



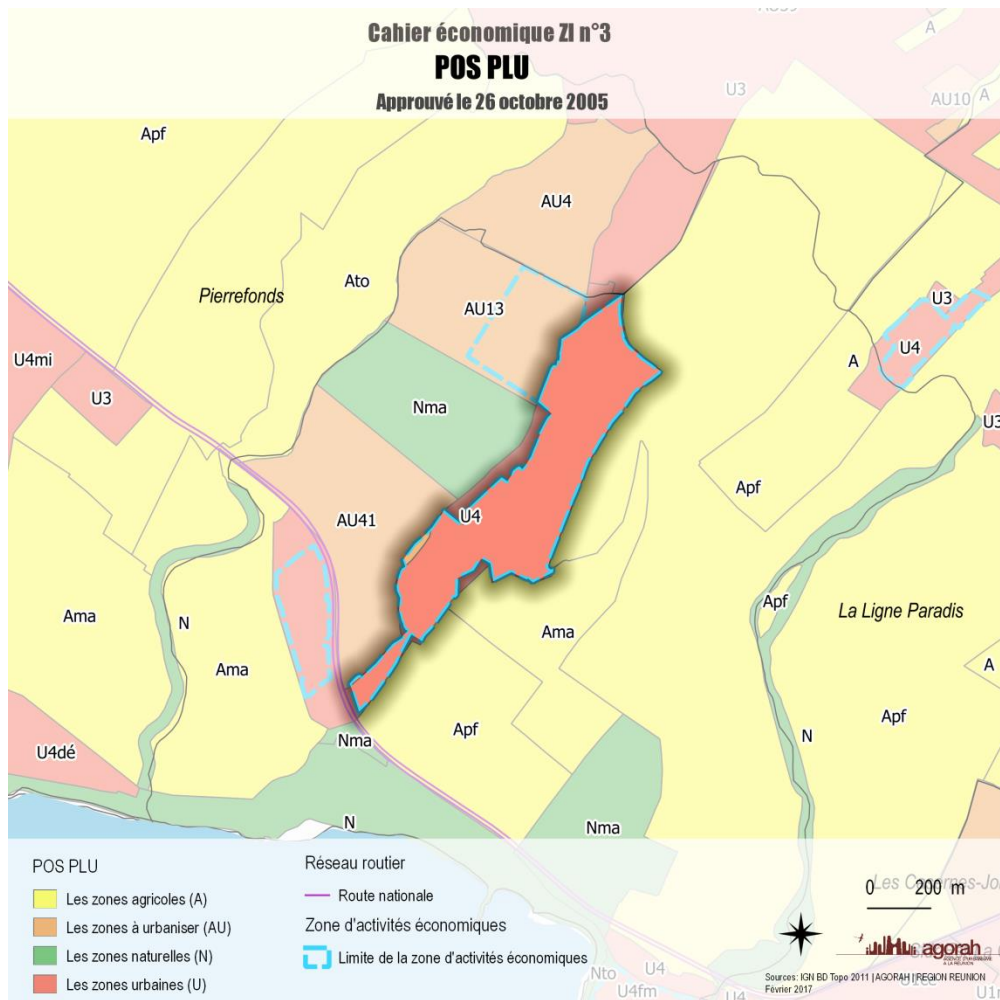
Extrait du règlement du PLU approuvé en 2005

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	<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 oeuvre 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 oeuvre 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 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°3
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 1^{er} avril 2016. D'une manière générale, on observe que la ZI n°3 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.

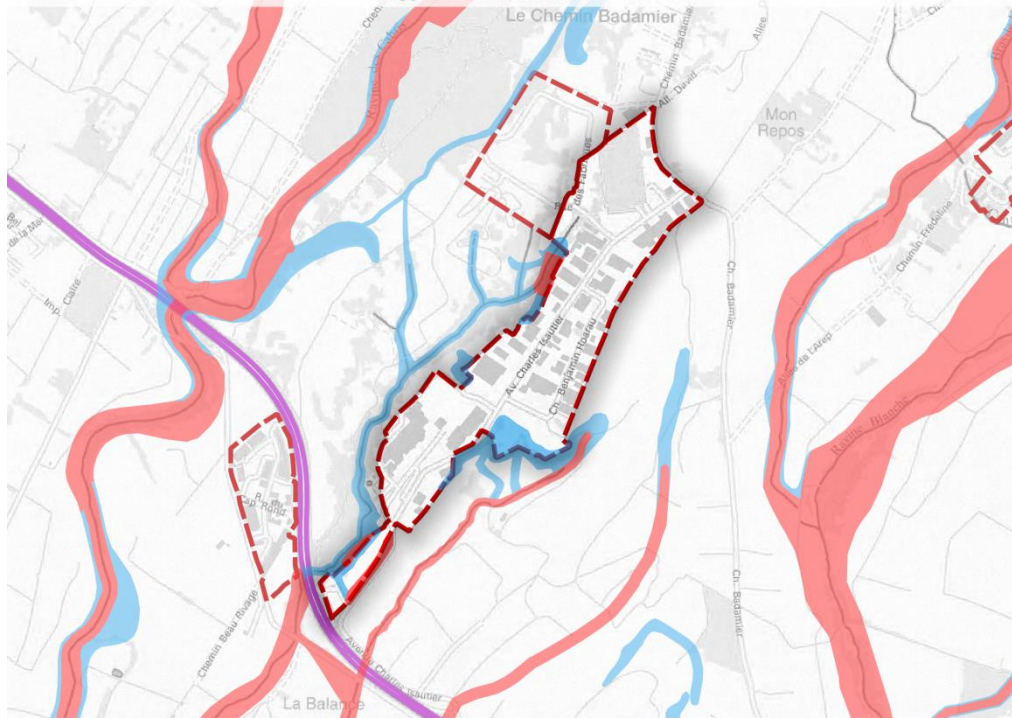
Au sein de la ZI n°3, les deux niveaux de classification du PPR sont observés. Ainsi, on recense 1,67 hectare, soit 5% de la ZI, classé en tant que surface soumise à un risque faible à modéré. On recense deux principaux secteurs affectés par cette prescription, à savoir le centre bas de la ZI n°3 où quatre parcelles sont touchées. Il est à noter que trois d'entre elles sont construites et accueillent des activités économiques tandis qu'une dernière est actuellement à l'état de friche. A la frontière Sud de la ZI n°3, on recense également deux parcelles affectées par une prescription du PPR.

Concernant les parcelles impactées par une interdiction du PPR, ces dernières se localisent au Sud de la ZI n°3. Au total, ce sont deux parcelles toutes deux construites qui sont affectées. De manière plus marginale, on recense trois parcelles en amont de la ZI n°3 situées à la frontière d'une zone d'interdiction du PPR.



Cahier économique ZI n°3 Plan de Prévention des Risques (Inondation et mouvement terrain)

Approuvé le 1er avril 2016



Plan Prévention des Risques approuvé (2016)

- Zone interdiction
- Zone prescription

Réseau routier

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

0 150 m



agorah

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

FONCIER ET DYNAMIQUE ECONOMIQUE

ZONE INDUSTRIELLE N°3

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

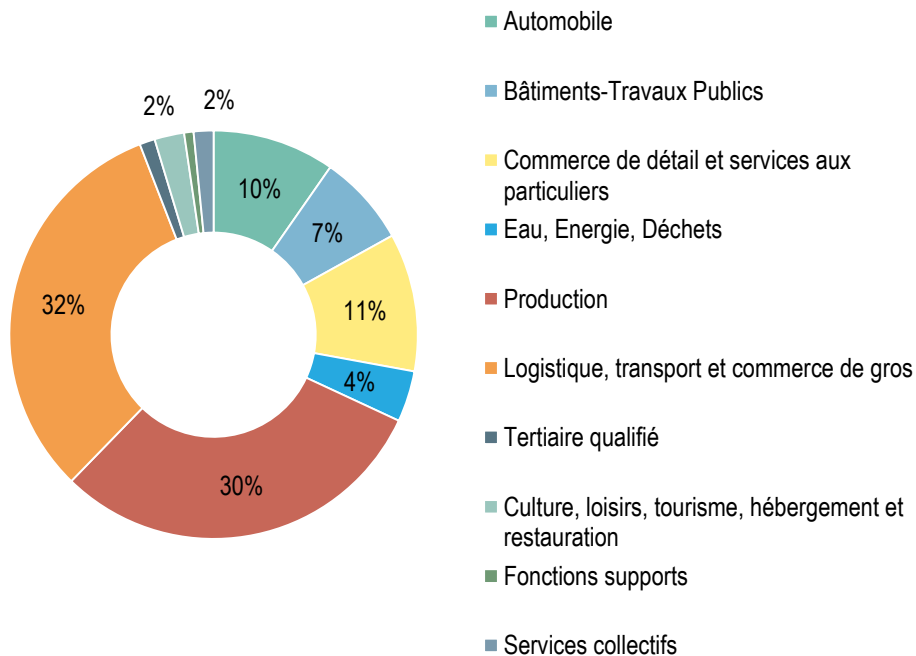


050 m

Sources: AGORAH | IGN Réalisation: Novembre 2016



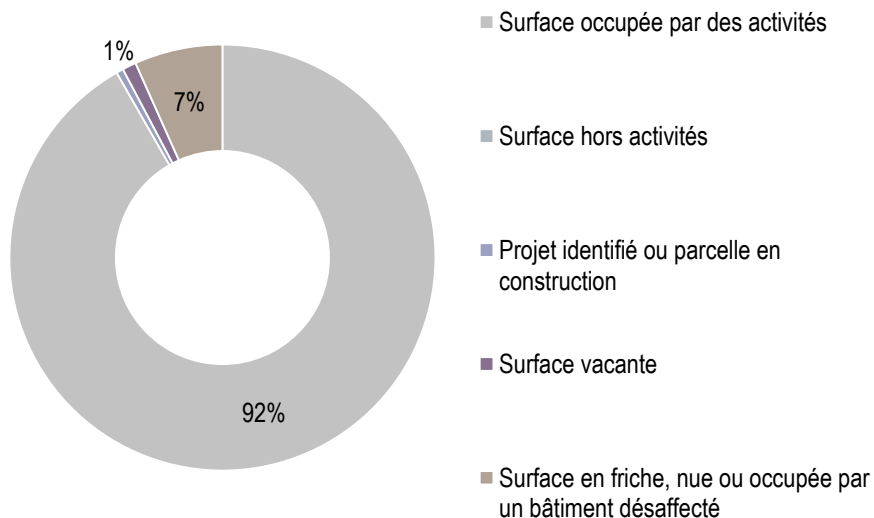
Graphique 1 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans la zone d'activités en 2016



La Zone Industrielle n°3 est caractérisée par une forte présence des secteurs «Logistique, transport et commerce de gros» et «Production» qui occupent ainsi plus de 60% de sa surface totale. Deux autres filières d'activités se distinguent par la surface qu'elles occupent, à savoir les filières d'activités «Commerce de détail et services aux particuliers» et «Automobile».

On note également la présence significative d'entreprises du secteur du «BTP» (7%) et de l'«Eau, énergie, déchets» (4%). On retrouve une certaine diversification des filières d'activités présentes sur la ZI n°3, toutefois celles-ci occupent des surfaces relativement restreintes.

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

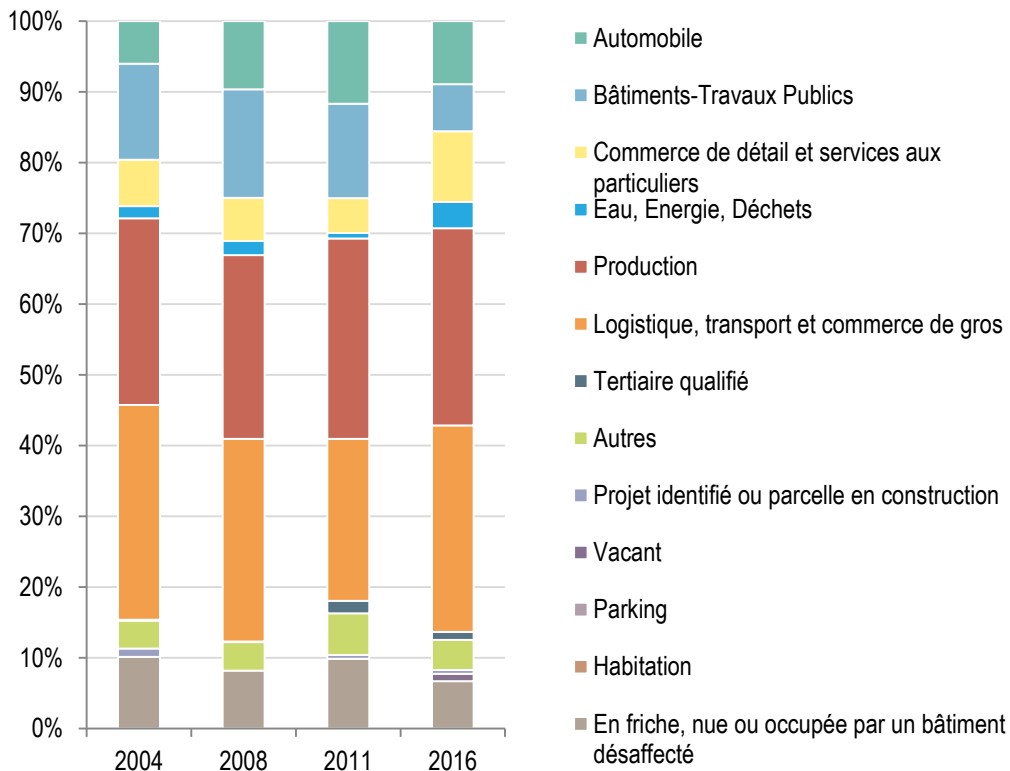


Lorsqu'on s'intéresse à la surface dédiée aux activités de la ZI n°3, c'est-à-dire la surface hors espaces publics, on note que celle-ci est réellement occupée par des activités économiques à hauteur de 92%. La surface hors activités reste donc marginale et ne représente que 0,54% de la surface totale et correspond à la présence d'un parking.

Finalement la ZI n°3 connaît une occupation forte de son espace par les entreprises, la surface en friche, nue ou désaffectée reste ainsi faible avec 7% de la surface totale dédiée aux activités. On note toutefois quelques parcelles recensées comme vacantes sur la zone industrielle et disponibles à la location. Ainsi que d'autres faisant l'objet d'un projet identifié.



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°3 sur la période 2004- 2016, on observe une certaine stabilité des filières d'activités présentes sur la zone, avec quelle que soit l'année d'observation une dominance des secteurs «Logistique, transport et commerce de gros» et «Production». On note cependant une diminution relativement importante de la surface occupée par le «BTP» et la «Production» entre 2004 et 2016 au profit de la filière «Logistique, transport et commerce de gros» qui a vu son poids augmenter durant cette même période.

De même, on note l'apparition de la filière «Tertiaire qualifié» à partir de 2011, ainsi que l'augmentation de la surface occupée par les filières «Commerce de détail et services aux particuliers» et «Eau, énergie, déchets».

LES ENTREPRISES PRESENTES DANS LA ZI N°3

Nom de l'entreprise	Filière d'activités	Surface dédiée (en hectares)
ABATTOIR	Fabrication de denrées alimentaires, de boissons et de produits à base de tabac	3,56
MARCHE AU GROS	Commerce de gros	2,97
SALAISONS DE BOURBON	Fabrication de denrées alimentaires, de boissons et de produits à base de tabac	1,37
INDUSTRIE BOURBON BOIS	Bâtiments et travaux de construction de bâtiments	1,36
RAVATE PROFESSIONNEL	Commerce de détail en magasins spécialisés	1,35
STOCKAGE	Entreposage et stockage	1,26
BRASSERIES DE BOURBON	Fabrication de denrées alimentaires, de boissons et de produits à base de tabac	0,79
BOURBON ISOLATION ECOLOGIQUE	Collecte, traitement et élimination des déchets	0,59
CAROSSERIE MINATCHY	Garages	0,56
JEY AGRI FAREM	Fabrication d'équipements électriques, électroniques, informatiques, fabrication de machines	0,46
HCB - HCE	Collecte, traitement et élimination des déchets	0,44
TAMOIL	Commerce de détail en magasins spécialisés	0,38
HORTIBEL	Commerce de gros	0,36
GARAGE ARAYAPEN	Garages	0,36
SICA TERRE REUNIONNAISE	Entreposage et stockage	0,35
MAUVILLAC	Fabrication d'autres produits industriels	0,35
COOPER PNEUS CENTRE PNEUMATIQUE	Commerce de véhicules et pièces détachées	0,35
STOCKAGE	Entreposage et stockage	0,33
PIZZA EXPRESS	Hébergement et restauration	0,31
ESPACE ALUMINIUM / ARTEC / ARIA CUISINES	Commerce de gros	0,29



BALAYA TRANSPORTS	Transport terrestre et aérien	0,29
CUISINE DU SUD	Fabrication de denrées alimentaires, de boissons et de produits à base de tabac	0,28
ACTENIUM / CEGELEC	Travaux de construction spécialisés	0,27
AXE PIECES AUTOS	Commerce de véhicules et pièces détachées	0,27
SA AFFEJEE	Commerce de gros	0,26
REUNION MOTEURS	Garages	0,24
GALVA SERVICES REUNION SUD	Fabrication d'autres produits industriels	0,21
SOS ALTERNATEURS / DIESEL STATION	Garages	0,21
DIJOUX VITRERIE	Fabrication d'autres produits industriels	0,21
EXTRAVAGANCE	Commerce de gros	0,21
EVA PHOTOVOLTAIQUE	Activités d'ingénierie, de contrôle et d'analyses techniques	0,20
POMPES FUNEBRES PF2	Services personnels	0,19
DEM	Commerce de gros	0,19
REP	Garages	0,19
PRO MOB	Fabrication d'autres produits industriels	0,18
DIMEXOI	Commerce de détail en magasins spécialisés	0,18
PLOMBERIE REUNION SERVICES		0,17
RUN IMPORT EXPORT	Commerce de gros	0,17
RESTAURANT BAR DU MARCHE AU GROS	Hébergement et restauration	0,17
GIE ACTIV	Autres services collectifs	0,17
P.N.R	Commerce de détail en magasins spécialisés	0,16
OMNIPLAST	Commerce de gros	0,16
RUN SUD AUTOS	Commerce de véhicules et pièces détachées	0,15
AAPE GIED FERNAND SANGLIER	Autres services collectifs	0,15

ESPACE ALUMINIUM	Métallurgie et fabrication de produits métalliques	0,15
FRAIS IMPORT	Commerce de gros	0,14
LE SAINT-RAPHAEL	Hébergement et restauration	0,14
SEIGNEURIE	Commerce de détail en magasins spécialisés	0,14
O'TI PAIN CARRY	Hébergement et restauration	0,13
ROUXEL	Commerce de gros	0,13
MALAURIE PRIMEUR PRO EMBALL	Commerce de détail en magasins spécialisés	0,12
SYMBIOSE MEDICAL	Commerce de gros	0,11
SOREDIP EUROPHARMA	Commerce de gros	0,11
TAMA TRANSPORTS	Transport terrestre et aérien	0,10
GAIA CHAUFFE EAU SOLAIRE	Travaux de construction spécialisés	0,10
REUNIPOOL / CEFOI	Commerce de gros	0,10
UNIVERS AQUATIQUE	Commerce de détail en magasins spécialisés	0,10
PROMAT LOCATION	Services financiers, immobiliers, de location et d'assurance	0,09
KERRY PRODUITS JAEGER	Fabrication de denrées alimentaires, de boissons et de produits à base de tabac	0,09
COREX SOLAR	Activités d'ingénierie, de contrôle et d'analyses techniques	0,09
S.A.E	Commerce de gros	0,09
KDR ELECTRICITE	Commerce de détail en magasins spécialisés	0,08
EGLISE FLAMME DE VIE	Autres services collectifs	0,07
CONCEPT HABITAT BOIS INDUSTRIE - CHBI	Bâtiments et travaux de construction de bâtiments	0,07
FOOT INDOOR EVOLUTION	Activités sportives, récréatives et de loisirs	0,06
GBC CONCEPT	Commerce de véhicules et pièces détachées	0,05
UNIVERS AQUATIQUE	Commerce de détail en magasins spécialisés	0,05



AUSTRAL RESTAURANT ET TRAITEUR	Hébergement et restauration	0,04
EURO 4X4 PARTS	Commerce de véhicules et pièces détachées	0,04
SOLAMI	Travaux de construction spécialisés	0,03
RIOU GLASS	Fabrication d'autres produits industriels	0,02
SDS LOCATION	Services financiers, immobiliers, de location et d'assurance	0,02
CER France	Activités juridiques, comptables et de gestion	0,01

PRINCIPAUX RESULTATS DE L'ANALYSE DE LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE

Créée au début des années 90, la Zone Industrielle n°3 est tout d'abord apparue comme un nouvel espace d'implantation pour les entreprises suite à la livraison et au développement des ZI n°1 et n°2.

Comme les deux premières zones industrielles, la ZI n°3 possède une excellente accessibilité grâce à sa liaison directe avec la Route Nationale 1 (2x2 voies). Elle bénéficie également d'une bonne visibilité depuis cet axe majeur. Ces différents atouts expliquent la forte attractivité de la Zone Industrielle n°3 dont la surface réellement occupée par des activités économiques atteint 92% en 2016.

La vocation première de la zone, à savoir industrielle, est restée la même en 2016. Les activités de logistique, de transport et de commerce de gros sont ainsi les plus représentées au sein de la zone industrielle, au même titre que les activités de production. Les parcelles de grande taille proposées sur la ZI sont en effet propices à l'implantation de ce type d'activités.

Certaines parcelles sont disponibles à la vente et/ou à la location sur la zone industrielle, ces dernières sont toutefois très peu nombreuses et ne représentent qu'un peu moins de 1% de la zone en 2016. Cela peut alors être le signe d'une certaine saturation de la ZI n°3. Toutefois, on notera encore quelques parcelles en friche qui pourraient être mobilisées sur le moyen/long terme et permettre l'implantation de quelques entreprises supplémentaires.

On ne recense aucune aire de stationnement publique au sein de la Zone Industrielle n°3. On notera toutefois que plusieurs entreprises proposent des places de stationnement au sein de leur parcelle privée.





ANALYSE QUALITATIVE

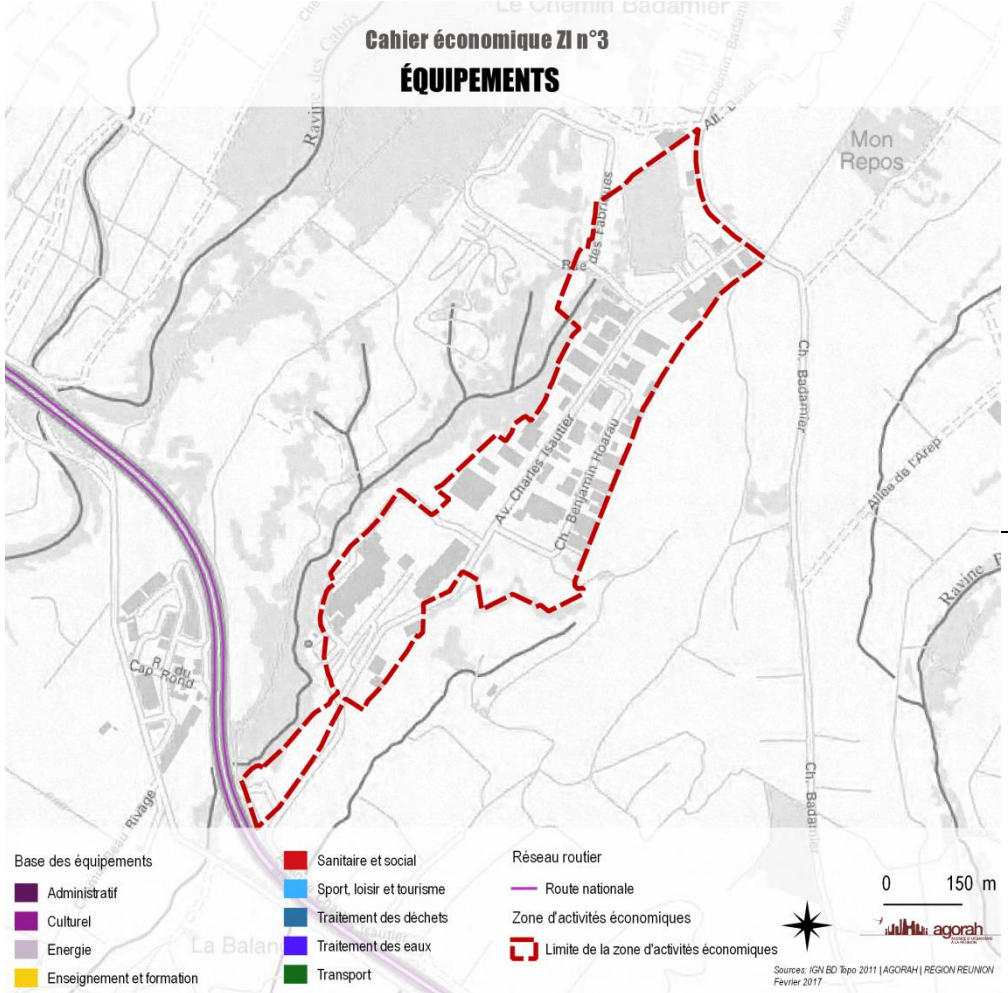
LES EQUIPEMENTS

À proximité de la Zone Industrielle n°3, on observe très peu d'équipements. On pourra toutefois noter la présence d'une salle de sport au sein de la ZAE Pépinière, située en contrebas de la ZI n°3.

Au sein de la zone industrielle, on notera la présence du marché de gros, qui peut également être considéré comme un équipement.



Cahier économique ZI n°3 ÉQUIPEMENTS



LES ESPACES PUBLICS

La voirie

La Zone Industrielle n°3 est desservie par une voie de circulation principale, l'Avenue Charles Isautier, permettant de traverser cette dernière dans toute sa longueur, du Nord au Sud.

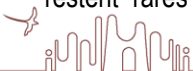
D'une manière générale, la voirie est en bon état bien qu'à plusieurs endroits on note une dégradation de celle-ci. Bénéficiant d'une large chaussée, l'Avenue Charles Isautier permet de se déplacer facilement au sein de la zone industrielle. Les poids lourds sont nombreux sur la zone et leur croisement est aisé sur cette voie principale.

En plus d'une largeur de chaussée importante, la voie principale de la ZI n°3 profite de trottoirs confortables de part et d'autre de la voie. Toutefois, les stationnements sauvages sont particulièrement importants sur toute sa longueur et occupent la majeure partie des trottoirs. On observe à plusieurs endroits des panneaux de signalisation interdisant les stationnements, sans que cela ne soit réellement efficace.

Ainsi, malgré les larges trottoirs, les déplacements doux, et notamment piétons, sont gênés par les voitures stationnées de part et d'autre de la chaussée. Aussi, ces derniers ne disposent plus d'espaces dédiés, les obligeant à emprunter la chaussée et rendant ainsi leurs déplacements dangereux.

On note également la présence d'une voie secondaire, la Rue Benjamin Hoareau, au sein de la zone industrielle permettant de desservir les parcelles les plus à l'Est. Celle-ci présente une chaussée plus étroite que la voie principale. Toutefois, la rue dispose également de larges trottoirs de part et d'autres de la chaussée. Là encore, les stationnements sauvages sont nombreux et occupent l'essentiel des trottoirs.

D'une manière générale, les déplacements doux, piétons comme à vélo, restent rares sur la zone. La topographie de la zone industrielle, assez



pentue, peut également apparaître comme un frein à ce type de déplacement. La vocation industrielle de la zone reste peu compatible avec ces modes doux en raison de la présence d'un important trafic de poids lourds.

Enfin, la très faible présence de plantation et l'absence de couvert végétal sur la ZI n°3 rendent les déplacements non motorisés particulièrement inconfortables en pleine journée.

La signalétique

La ZI n°3 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.

A l'instar des Zones Industrielles 1 et 2 de la commune de Saint-Pierre, l'affichage publicitaire au sein de la ZI n°3 manque de cohérence. Ainsi, au niveau des entrées Nord et Sud de cette dernière, on recense un nombre important de publicités indiquant les entreprises présentes au sein de la zone. Ces dernières sont issues de l'initiative des entreprises elles-mêmes et ne respectent aucune cohérence entre elles. La pollution visuelle créée est alors importante et impacte de prime abord la lisibilité de la zone industrielle de laquelle il en ressort un sentiment de désorganisation.

Il existe, à l'entrée Sud de la zone industrielle, un plan d'ensemble reprenant les différentes entreprises présentes au sein de celle-ci. Toutefois, ce dernier est aujourd'hui endommagé et les données affichées n'ont pas été actualisées.

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

Le mobilier urbain et l'éclairage public

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

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

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

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

Toutefois, de nombreux candélabres sont aujourd'hui vétustes et/ou endommagés n'assurant plus l'éclairage de plusieurs parties de la zone industrielle. De même, bien qu'à proximité directe, ces derniers sont différents sur la Zone Industrielle n°4.

OFFRE DE STATIONNEMENT

On notera l'absence d'aire de stationnement public au sein de la zone industrielle.



GESTION DES DECHETS

Le service de collectes

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

On ne recense que trois bornes à verre accessibles rapidement depuis la ZI n°3. Elles se situent toutes au sein même du périmètre de la zone industrielle.

Il n'existe pas, sur la ZI n°3, un plan de mutualisation de gestion des déchets.

Les déchetteries

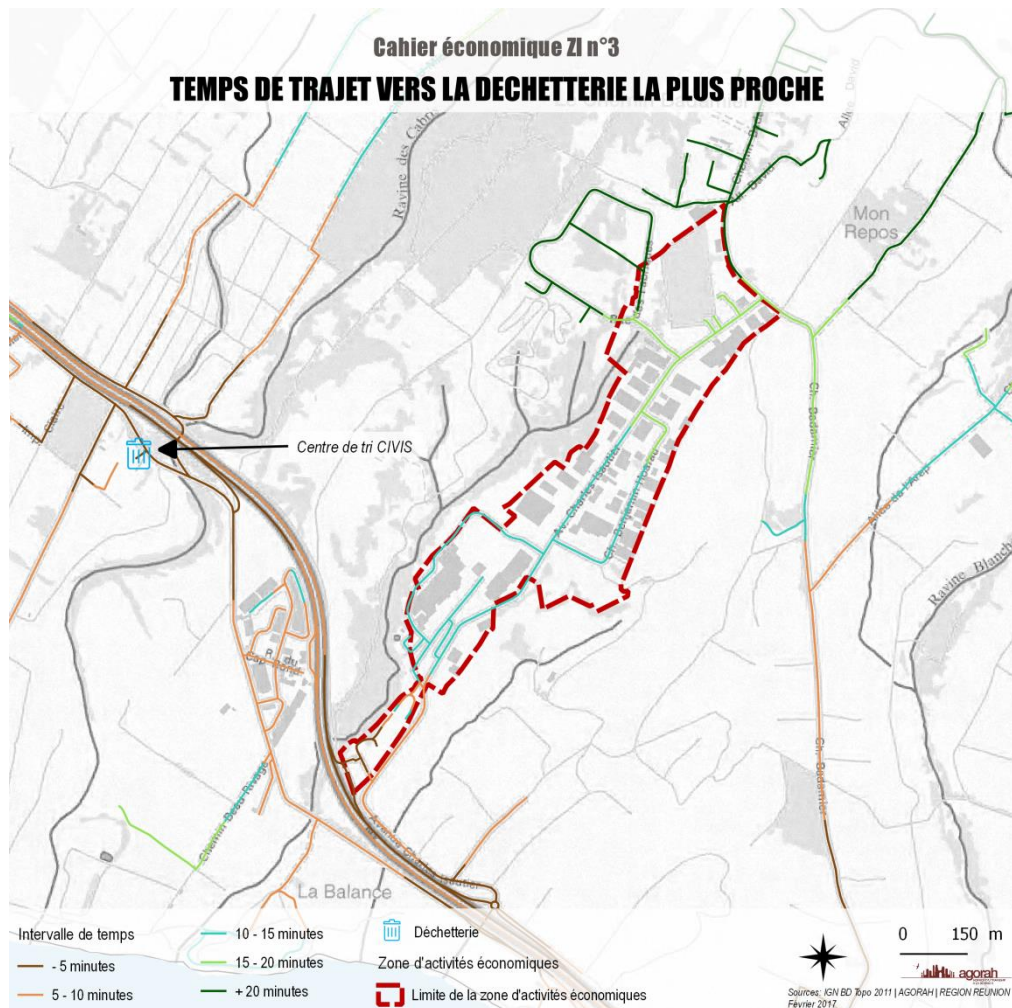
Outre le service de collecte des déchets, on recense également une déchetterie à proximité de la zone industrielle, la déchetterie de la Rivière Saint-Etienne, permettant le dépôt des déchets inertes et non dangereux. De même, des déchetteries professionnelles se localisent sur la commune de Saint-Pierre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

Lorsqu'on s'intéresse à la localisation des déchetteries par rapport à la ZI n°3, on observe que la partie basse de cette dernière nécessite entre 5 et 10 minutes de trajet afin de rejoindre la déchetterie la plus proche. Le milieu bas de la ZI n°3 dans un intervalle de 10 à 15 minutes, tandis que la partie haute est le secteur le plus éloigné des déchetteries existantes et nécessitera entre 15 et 20 minutes de route.

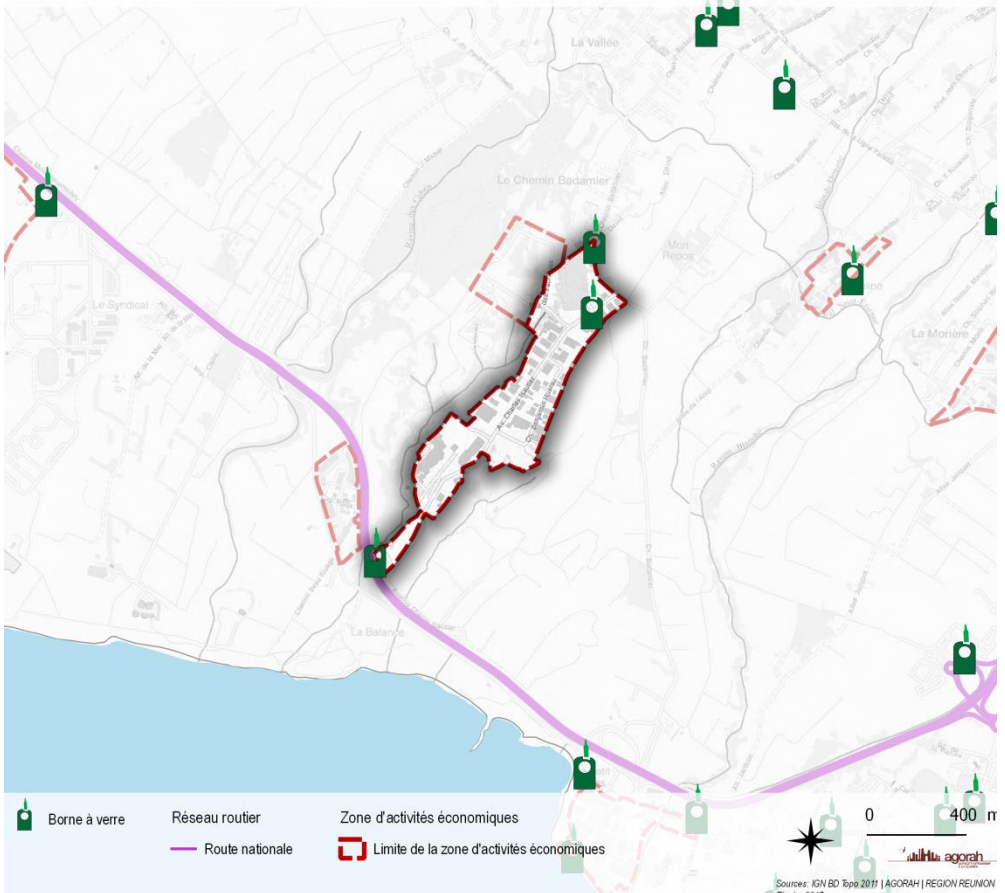
NUISANCES ET POLLUTION

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

Concernant les nuisances émises par la ZI n°3, on relève des nuisances sonores dues aux activités de production dans la zone. On notera également des nuisances olfactives liées aux activités de fabrication de produits alimentaires.



Cahier économique ZI n°3 BORNE A VERRE



ANIMATION ET SERVICES

La ZI n°3 ne dispose pas d'animateur dédié afin d'assurer son animation et une communication directe avec les entreprises présentes sur son périmètre.

On recense toutefois quelques établissements de restauration au sein de la zone industrielle.





MOBILITE ET ACCESSIBILITE

Desserte

La Zone Industrielle n°3 est desservie par une voie principale, l'Avenue Charles Isautier, qui traverse cette dernière sur toute sa longueur en passant par son centre.

Cette voie principale est raccordée directement à la Route Nationale 1, grâce à une bretelle de sortie présente en aval de la ZI n°3. Il est à noter que cette bretelle est empruntable depuis la RN 1 uniquement dans le sens Sud-Ouest. De l'autre sens, la ZI n°3 reste accessible mais nécessite de réaliser un détour, ce qui ne permet donc pas un accès direct à la zone.

En amont de la Zone Industrielle n°3, l'Avenue Charles Isautier est rattachée au Chemin Badamier, permettant de rejoindre le quartier de Bois d'Olives. De même, la voie principale de la zone est rattachée à la Rue des Fabriques, qui permet de desservir la ZI n°4 (phase 1), à proximité directe de la ZI n°3.

35

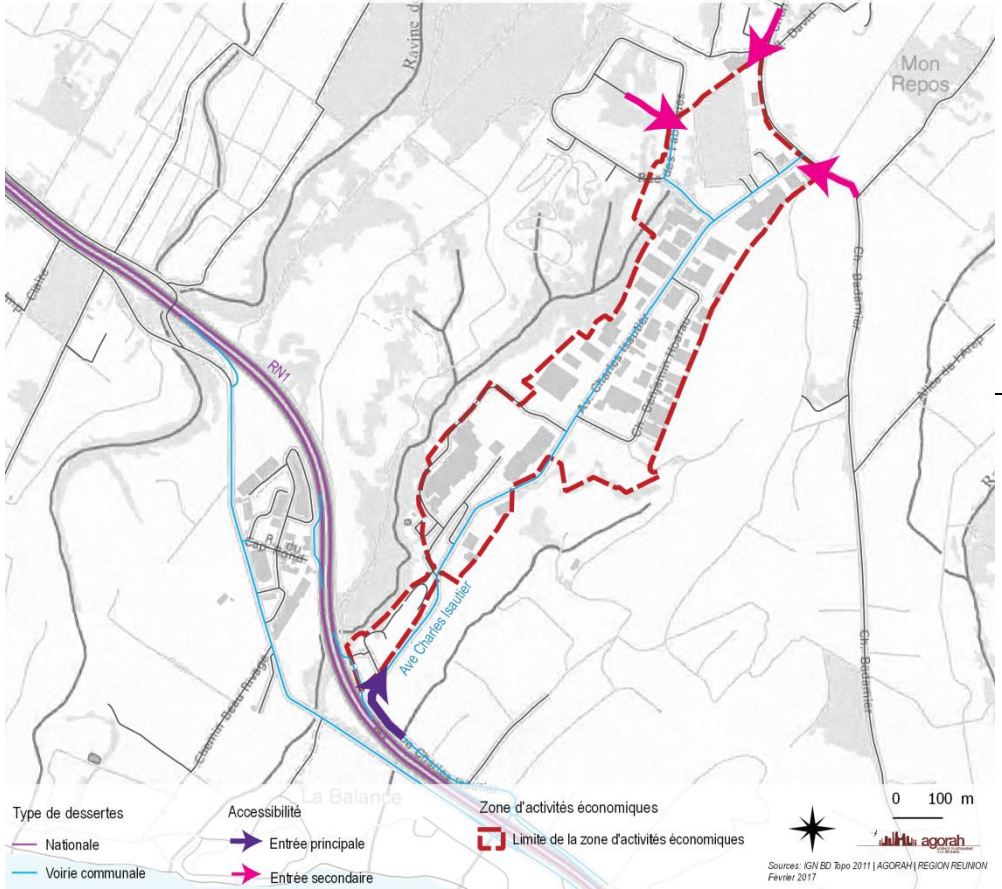
Outre cette voie principale et afin de desservir les parcelles plus à l'Est, on note la présence d'une voie secondaire, la Rue Benjamin Hoareau.

L'ensemble des voies de circulation offre une circulation à double sens, dont une voie pour chaque sens. La largeur des voies desservant la zone industrielle sont de dimensions satisfaisantes et permettent la circulation des poids lourds.

Relativement éloignée des zones résidentielles, la ZI n°3 connaît une circulation modérée ce qui ne provoque pas de congestion, même aux heures de pointe. La tenue de brocante le dimanche peut toutefois engendrer une fréquentation plus importante de la zone, sans toutefois poser de réels problèmes de circulation, mis à part des stationnements sauvages qui peuvent être observés.



Cahier économique ZI n°3
TYPE DE DESSERTES



Transports en commun & modes doux

La ZI n°3 se voit traverser sur toute sa longueur par la ligne de bus CIVIS n°7, ce qui lui permet de bénéficier d'une bonne desserte en transports en commun. Elle est ainsi reliée au centre urbain de la commune de Saint-Pierre, mais également aux différents quartiers en amont de la zone. On observe également un projet de tracé du TCSP traversant la ZI n°3 tandis qu'un autre tracé passe à proximité directe de celle-ci.

Plusieurs arrêts de bus sont recensés à l'intérieur de la zone industrielle et permettent ainsi de desservir aussi bien l'aval que l'amont de la zone.

En revanche, les déplacements doux à l'intérieur de la zone industrielle ne sont pas adaptés à la configuration actuelle de cette dernière. La Voie Vélo Régionale passe en aval de la zone.

37

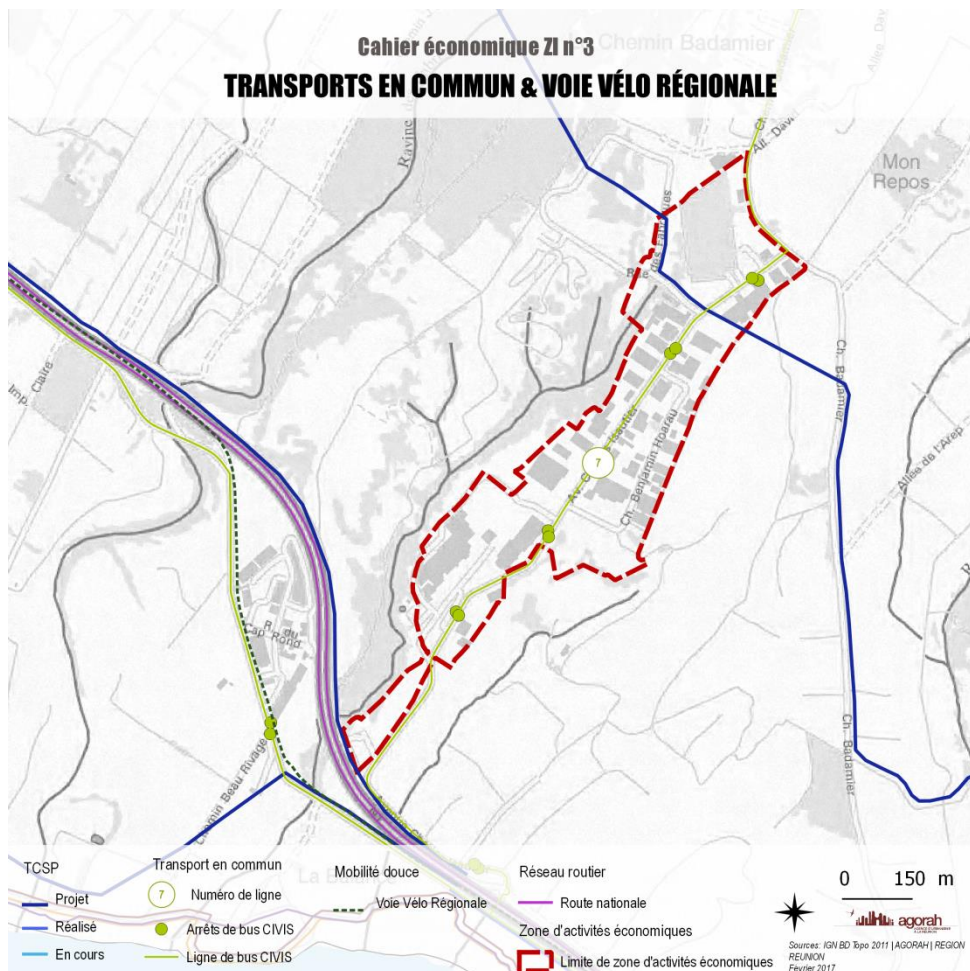
Les déplacements piétons ne sont pas sécurisés en raison de l'absence de trottoirs sur une grande partie de la zone. Le manque de couvert végétal accentue également la pénibilité de ce type de déplacement.

Le caractère industriel de la zone vient expliquer ce manque d'infrastructures à destination des déplacements doux, dont la cohabitation reste difficile avec la circulation des poids lourds, nombreux sur ce type de zone.



Cahier économique ZI n°3 Chemin Badamier

TRANSPORTS EN COMMUN & VOIE VÉLO RÉGIONALE



BILAN

Le tableau ci-contre permet de faire un rapide bilan de la Zone Industrielle n°3 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°3 affiche une faiblesse importante en matière d'aménagements et/ou d'attractivité.

39

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



TABLEAU DE SYNTHÈSE

ZONE INDUSTRIELLE N°3	
Surface	33,21 hectares
Date de création	1990 (27 ans)
SAR	
PLU	
Aléas	
Surface occupée	
Friche	
Vacance	
Équipement	
Voirie	
Signalétique	
Mobilier urbain	
Éclairage public	
Gestion des déchets	
Sites pollués	
Réseau électrique	
Réseau eaux usés	
Réseau eau potable	
Réseau eaux pluviales	
Fibre optique	
Animation et services	
Desserte	
Modes doux	
Transports en commun	
Global	

LEGENDE :

Très satisfaisant



Faiblesses importantes

CONCLUSION

Créée il y a 27 ans, la Zone Industrielle n°3 a été analysée sous des angles différents tout au long du document, ce qui permet de dresser un état des lieux de cette dernière.

Se développant tout en longueur, de la Route Nationale 1 jusqu'à la frontière Sud du quartier de Bois d'Olives, la ZI n°3 s'affirme comme une zone industrielle de première importance sur la commune de Saint-Pierre. Avec une superficie de plus de 33 hectares, celle-ci a permis d'étoffer l'offre en foncier économique à vocation industrielle suite à la saturation de la ZI n°2 et la mutation de la ZI n°1 vers une zone commerciale et de loisirs.

Aujourd'hui, sa surface réellement occupée par des activités économiques s'élève à plus de 90%, signe d'une forte attractivité de la zone industrielle. Certaines parcelles restent toutefois en friche et pourraient être mobilisées afin d'offrir des espaces supplémentaires aux entreprises désireuses de s'y installer.

41

Les parcelles de taille importante offertes sur la zone industrielle ont favorisé l'installation d'entreprises des secteurs de la production et de la logistique qui correspondent, en 2016, aux filières occupant la majorité des parcelles de la zone.

Située en périphérie du centre urbain et des zones résidentielles, la ZI n°3 n'impacte pas les habitations par les nuisances qui sont émises par le type d'activités qu'elle accueille. Toutefois, cette localisation induit un nombre d'équipements plutôt faible à proximité. L'animation de la zone reste également un point faible. Des services de restauration sont toutefois présent au sein de la ZI n°3 et à proximité.

La zone industrielle profite de voies internes de largeur particulièrement importante, dotées de trottoirs confortables de part et d'autre. Toutefois, le stationnement sauvage reste important et occupe la majeure partie de ces



espaces, malgré les panneaux de signalisation interdisant cette pratique et que l'on peut retrouver à plusieurs endroits sur la zone.

La pollution visuelle induite par les nombreux affichages publicitaires aux entrées principales de la zone industrielle impacte la lisibilité de cette dernière. Le plan d'ensemble qui existe à l'entrée Sud gagnerait ainsi à être restauré et actualisé.

Le mobilier urbain est particulièrement limité et ne se compose que des différents arrêts de bus. Le manque de cohérence architecturale entre les bâtiments accentue le sentiment de désorganisation au sein de la ZI n°3. Malgré la proximité directe avec la ZI n°4, on remarque une véritable « cassure » entre les deux zones, aussi bien dans le choix du mobilier urbain que dans l'architecture des bâtiments.

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

L'accessibilité de la zone industrielle constitue un point fort de cette dernière. En effet, la ZI n°3 est directement reliée à la Route Nationale 1 et bénéficie d'une très bonne visibilité à partir de cet axe routier majeur.

La desserte en transports en commun est bonne avec une ligne de bus qui traverse la ZI n°3 dans toute sa longueur additionnée à plusieurs arrêts de bus au sein même de son périmètre. Toutefois, la zone d'activités n'est pas adaptée aux déplacements doux.



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"><li data-bbox="417 435 1002 635">+ 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.<li data-bbox="417 671 1002 799">+ Rénover le plan d'ensemble à l'entrée Sud de la zone et en créer un à l'entrée Nord afin d'améliorer sa lisibilité et faciliter l'orientation des usagers.<li data-bbox="417 836 1002 900">+ Limiter la pollution lumineuse et proposer un plan d'éclairage d'ensemble sur la zone.
Voirie	<ul style="list-style-type: none"><li data-bbox="417 911 1002 1038">+ 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.<li data-bbox="417 1075 1002 1203">+ Préciser le type de revêtement des entrées des parcelles privées afin d'assurer une hiérarchisation avec les chaussées ou les trottoirs des voies publiques.

Espace public	<ul style="list-style-type: none">+ Encourager que tout espace non bâti ait une fonction (voirie, espace végétalisé, aire de stationnement, aire de dépôt ou de stockage, etc.), afin d'éviter les friches ou les utilisations sauvages.+ Imposer un nombre limité de types et de couleurs de clôture pouvant être utilisés.
Stationnement	<ul style="list-style-type: none">+ Augmenter les places de stationnement sur les voies publiques.+ Prévenir les stationnements sauvages par le déploiement de poteaux à la limite de l'espace dédié à la circulation piétonne et la voie vélo.+ Préserver du foncier à l'intérieur de la zone dédié à la logistique et aux aires de livraison.+ Assurer l'accessibilité de la zone et des bâtiments aux PMR et prévoir des emplacements réservés.
Mobilier urbain	<ul style="list-style-type: none">+ Préférer une cohérence au niveau du mobilier urbain en limitant les modèles utilisés et en recherchant une homogénéité avec le mobilier urbain développé à proximité de la zone.+ Rénover/remplacer les candélabres défectueux afin d'assurer le bon éclairage de la zone.+ Rechercher une cohérence au niveau du mobilier urbain avec la ZI n°4 et son extension.
Animation de la zone et services	<ul style="list-style-type: none">+ Encourager la création d'une gestion de proximité et/ou la formation d'une association d'entreprises afin de créer une synergie et faciliter la recherche d'homogénéité au sein de la zone.+ Favoriser l'implantation de services aux entreprises et d'équipements : restaurant,



	cafétéria, snack, aire de pique-nique ombragée, distributeur de billets commerces, crèche, gardiennage de la zone, ...
Plantation et qualité paysagère	<ul style="list-style-type: none"> + Imposer un revêtement végétal obligatoire sur chaque parcelle ainsi qu'un revêtement végétal facultatif. + Limiter les types de végétaux autorisés en prenant en compte l'environnement de la zone afin d'en assurer une homogénéité. + Favoriser la plantation d'arbre à tige haute 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 façades vieillissantes des bâtiments. + Rechercher une harmonie entre les bâtiments en limitant les couleurs, les formes et les matériaux utilisés pour le traitement des façades.



agorah
agence d'urbanisme à La Réunion

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

0262 213 500

www.agorah.com

Direction de publication : AGORAH

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

© 2017 / agorah

