

CAHIERS ÉCONOMIQUES 2017

Aire d'étude
ZI N°4
SAINT-PIERRE

SOMMAIRE

ZONE INDUSTRIELLE N°4 – SAINT-PIERRE	1
CONTEXTE DU TERRITOIRE	1
CONTEXTE DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES.....	2
PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DE LA ZONE INDUSTRIELLE N°4	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°4	19
PRINCIPAUX RESULTATS DE L'ANALYSE DE LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE ..	21
ANALYSE QUALITATIVE.....	23
LES EQUIPEMENTS.....	23
LES ESPACES PUBLICS.....	25
OFFRE DE STATIONNEMENT	27
GESTION DES DECHETS	28
NUISANCES ET POLLUTION	28
ANIMATION ET SERVICES	31
MOBILITE ET ACCESSIBILITE.....	33
BILAN	37
TABLEAU DE SYNTHESE	38
CONCLUSION.....	39
PLAN D'ACTIONS	43

ZONE INDUSTRIELLE N°4 – 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

La Zone Industrielle n°4 est l'une des zones d'activités économiques les plus récentes de la commune de Saint-Pierre et devrait s'affirmer en tant que zone de premier ordre à l'échelle de la microrégion Sud avec une extension en projet, ce qui lui permettra de totaliser une surface de près de 60 hectares.

Actuellement, seule la 1^{ère} tranche de la ZI n°4 est livrée et accueille depuis 2006 des entreprises au sein de son périmètre. Cette dernière profite ainsi d'une bonne organisation générale bien que sa superficie actuelle reste relativement restreinte avec une surface globale d'un peu moins de 10 hectares (dont une surface parcellaire de 8 hectares).

La zone industrielle est localisée à proximité directe de la ZI n°3 et en amont de la future ZAC Roland HOAREAU, ce qui permet de dessiner un véritable quartier économique sur le secteur de Pierrefonds, qui bénéficie d'une localisation idéale en entrée de ville de Saint-Pierre.

La première tranche de la ZI n°4 reste toutefois relativement éloignée de la Route Nationale 1, contrairement aux trois premières zones industrielles de la commune de Saint-Pierre. Elle reste tout de même facilement accessible en empruntant la bretelle de sortie menant à la ZI n°3.

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DE LA ZONE INDUSTRIELLE N°4

Gestionnaire : **Ville de Saint-Pierre**

Aménageur : **Société Foncière des Plaines**

Date de création : **2006**

Surface globale de la zone d'activités : **9,92 ha**

Surface dédiée aux activités (hors espaces publics) : **8,02 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**

3

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 : **79%**

Statut d'occupation : **Propriétaire / Location**

Nombre d'entreprises : **30**

Densité d'entreprises : **3,02 entreprises/ha**

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

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

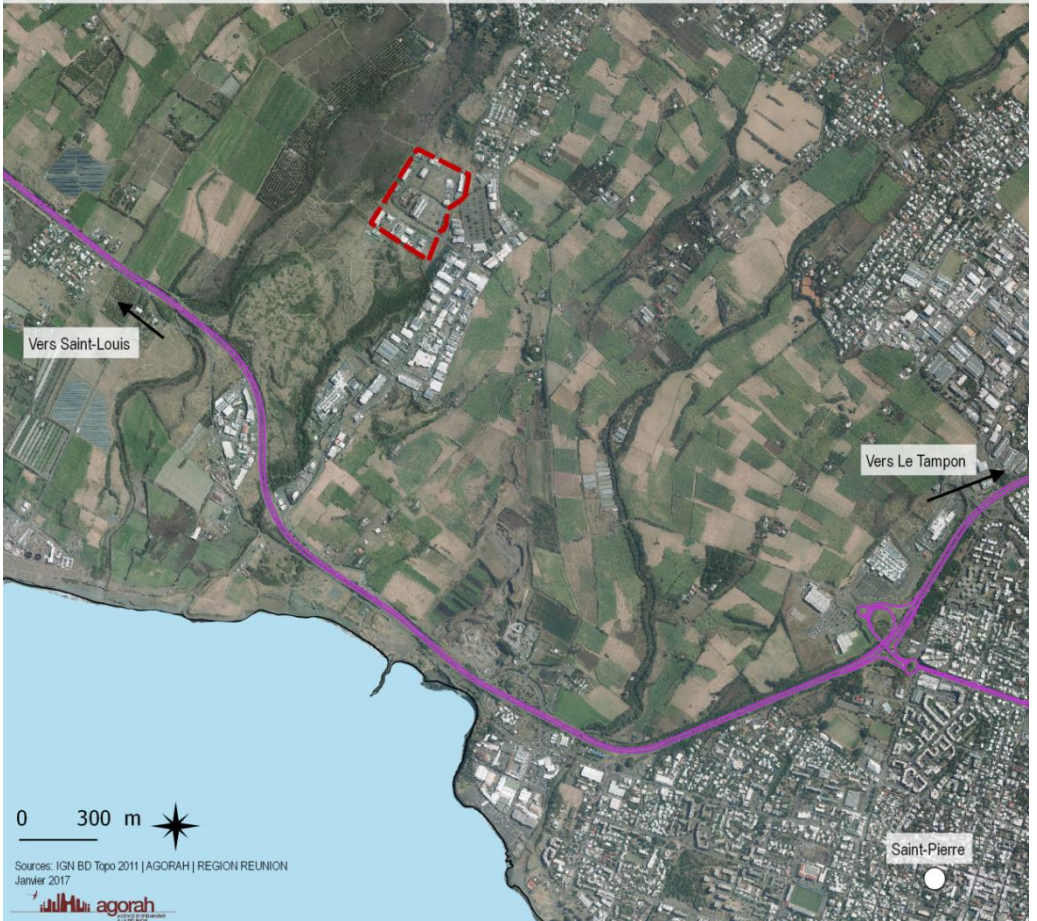
Surface concernée par une interdiction du PPR : **0 ha**

Projet d'extension : **Extension en cours de construction (60 hectares)**

Accessibilité : **Accessible par le Chemin Badamier ou la Rue des Fabriques**
Accessible par transports en commun



Cahier économique ZI n°4
LOCALISATION



CONTEXTE HISTORIQUE

Afin de suivre l'évolution de la Zone Industrielle n°4 et l'urbanisation du secteur dans lequel cette dernière s'inscrit, il peut être intéressant de comparer plusieurs fonds de carte à différentes temporalités. Les cartographies suivantes permettent ainsi de disposer d'un instantané du secteur étudié en 1957, 1980 et 2010.

Sur la première cartographie, en 1957, le périmètre de la future zone industrielle et ses alentours étaient essentiellement occupés par des terres agricoles. On note toutefois quelques constructions en amont de la zone industrielle, sur le quartier de Bois d'Olives.

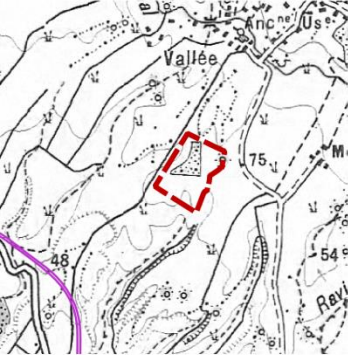
En 1980, la majorité du secteur étudié possède toujours une vocation agricole. L'urbanisation du quartier de Bois d'Olives est de plus en plus dense et on observe quelques constructions en amont de la future ZI n°4. Celles-ci restent toutefois éparpillées.

5

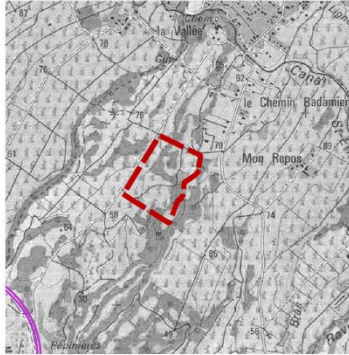
Suite à la livraison de la ZI n°4 en 2006, on observe sur la cartographie de 2010, les premières constructions sur le périmètre de la zone industrielle. À proximité immédiate, on observe la ZI n°3, livrée en 1990, dont l'ensemble des parcelles sont construites. En amont, on note également l'accélération de l'urbanisation du quartier de Bois d'Olives avec une densification beaucoup plus importante qu'en 1980.



1957



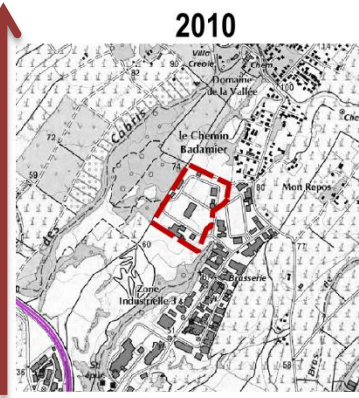
1980



2006

Création de la ZI n°4

2010



Zone d'activités économiques ZI n°4

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°4 voit son périmètre dédié à une vocation urbaine.

En effet, selon le document réglementaire, la ZI n°4 est identifiée en tant qu'espace d'urbanisation prioritaire.

De même, selon la Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU) définie par le SAR, la Zone Industrielle n°4 s'intègre au sein du pôle principal de la microrégion Sud de La Réunion.

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



Cahier économique ZI n°4 (Phase 1)
SCHEMA D'AMENAGEMENT REGIONAL
 Approuvé le 22 novembre 2011

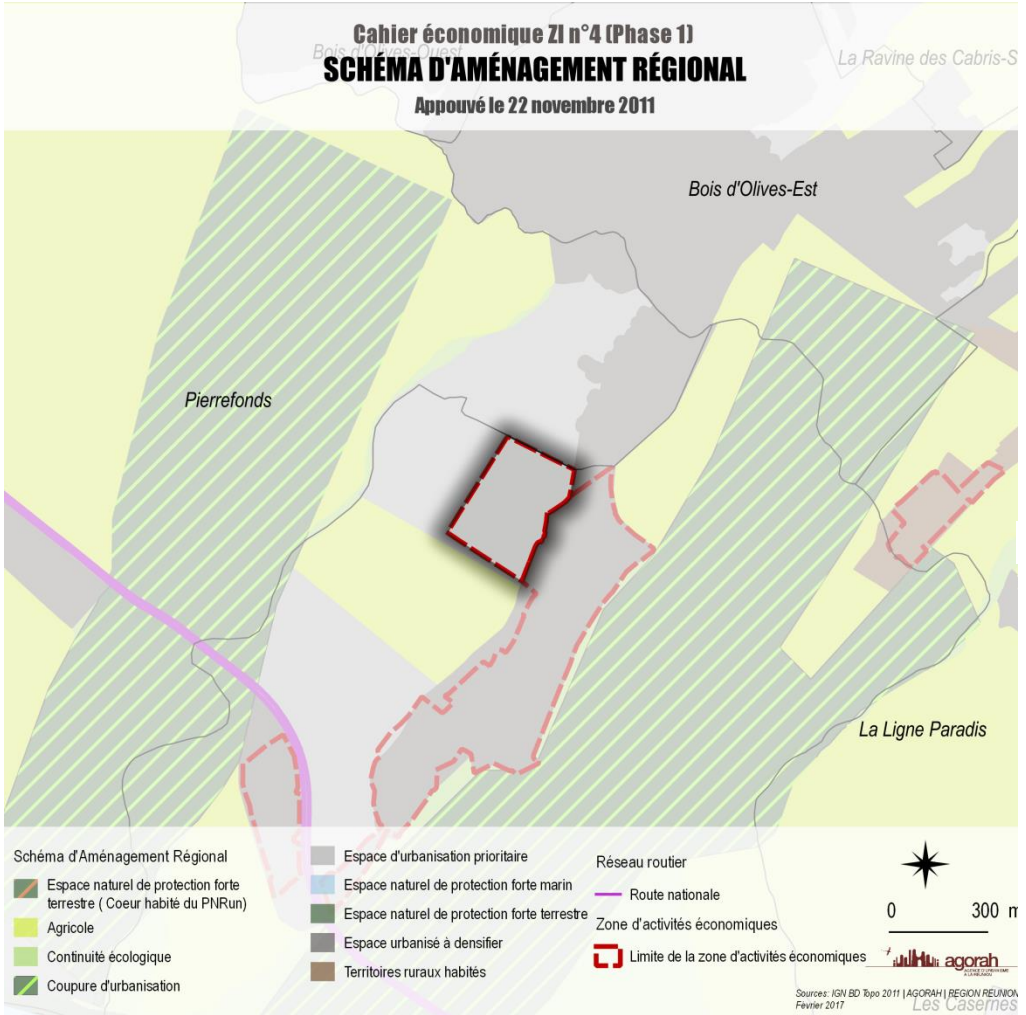


Schéma d'Aménagement Régional

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

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

Réseau routier

- Route nationale

Zone d'activités économiques

- Limite de la zone d'activités économiques



0 300 m

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°4. 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.

Suite à la classification du périmètre de la ZI n°4 en tant qu'espace d'urbanisation prioritaire, on retrouve une cohérence au sein du PLU. Ainsi, l'ensemble de la zone industrielle est classée en tant que zone à urbaniser (AU). Selon le document réglementaire de la commune, cette zone couvre des espaces réservés à l'urbanisation future. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes.

9

Concernant la ZI n°4, dont le zonage spécifique est AU13, le même règlement que pour le zonage U4, dédié aux zones d'activités économiques, s'applique. On retrouve ainsi des prescriptions relativement générales impactant notamment la qualité architecturale et paysagère de la zone.



Extrait du règlement du PLU approuvé en 2005

Art 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

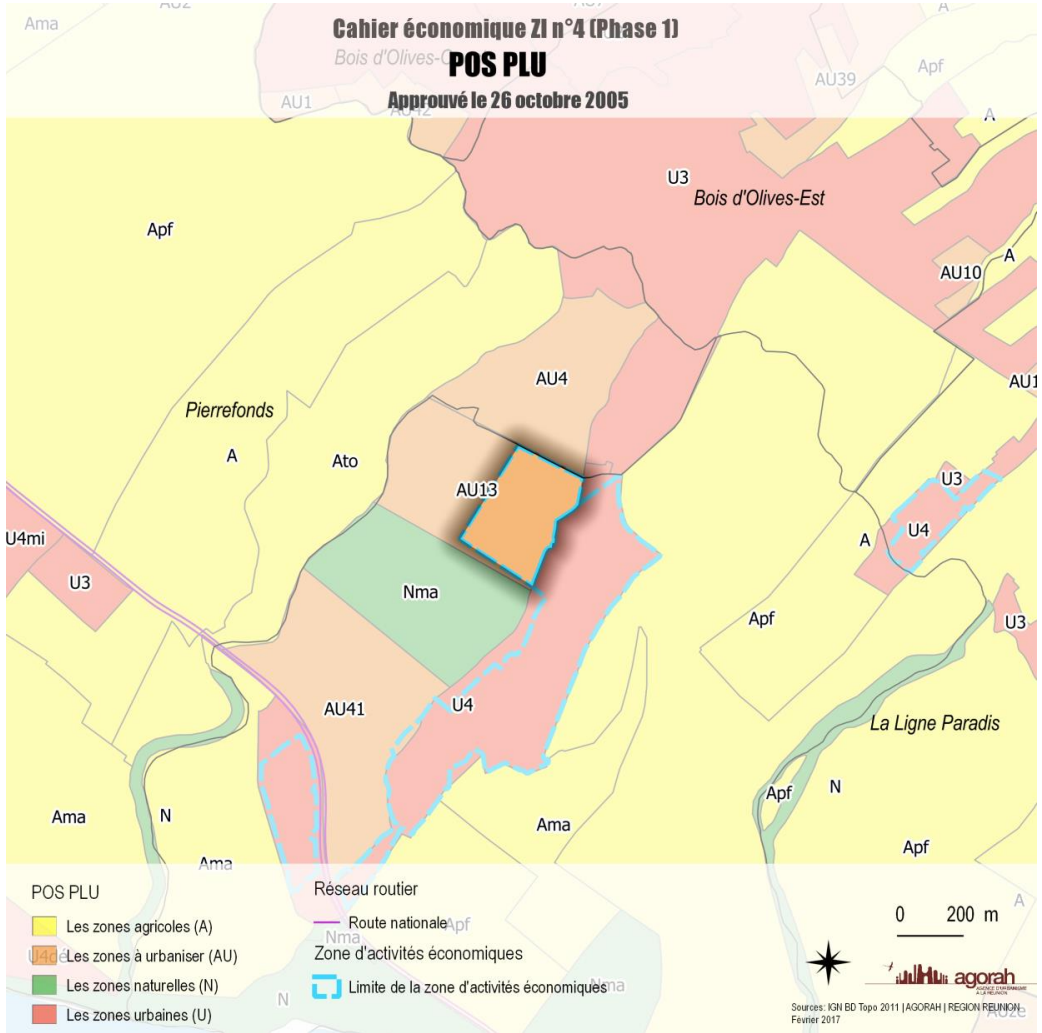
Art U4-11 - Toitures	Les couvertures et bardages en tôle non peinte sont interdits.
Art U4-11 - Clôtures	L'aspect et les matériaux des clôtures sur voie doivent être choisis en fonction de la construction principale. Par ailleurs, l'utilisation brute des matériaux destinés à être enduits ou peints est 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 œuvre 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 œuvre 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 plantées dans la marge d'isolement par rapport aux voies et aux limites des zones urbaines (U1, U2 et U3) ou à urbaniser à destination principale d'habitat. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre d'une hauteur minimale de 1,50 mètre, pour 4 places de stationnement.</p>



Cahier économique ZI n°4 (Phase 1)

Bois d'Olives-**POS PLU**

Approuvé le 26 octobre 2005



CONTRAINTE 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.

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.

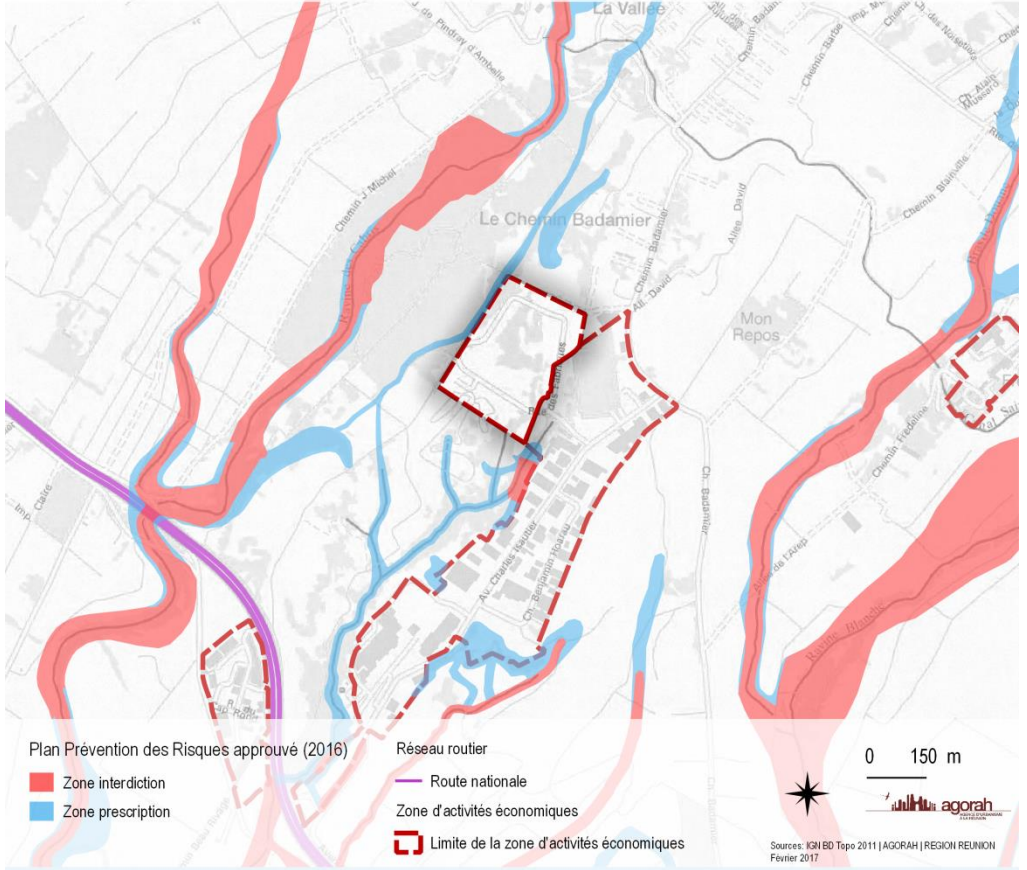
Sur le périmètre de la ZI n°4, on n'observe aucune parcelle concernée par un zonage du PPR. On en conclut que la zone industrielle n'est pas soumise aux risques naturels.

On peut toutefois observer à la frontière Ouest de la zone, un espace soumis aux prescriptions du PPR. En effet, on observe un cours d'eau qui longe la zone industrielle et rejoint le lit principal de la Ravine des Cabris.



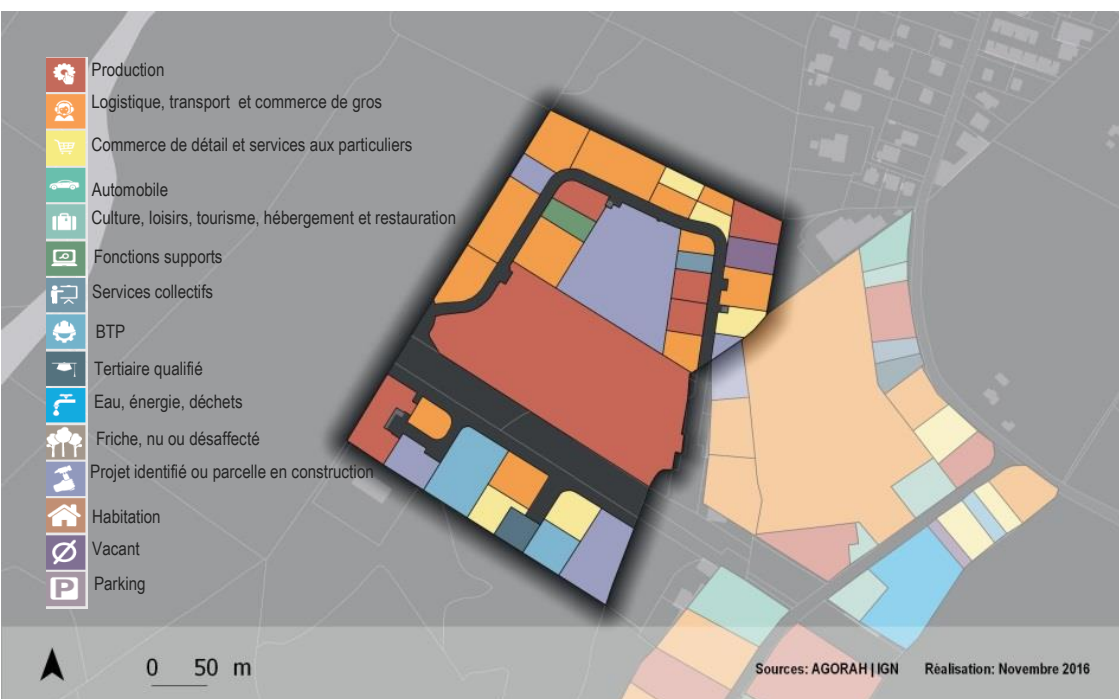
Cahier économique ZI n°4 (Phase 1) Plan de Prévention des Risques (Inondation et mouvement terrain)

Approuvé le 1er avril 2016

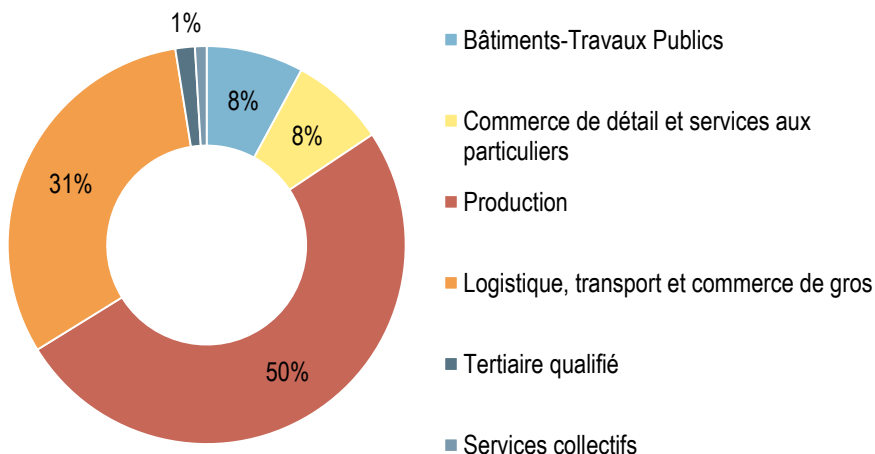


FONCIER ET DYNAMIQUE ECONOMIQUE

ZONE INDUSTRIELLE N°4



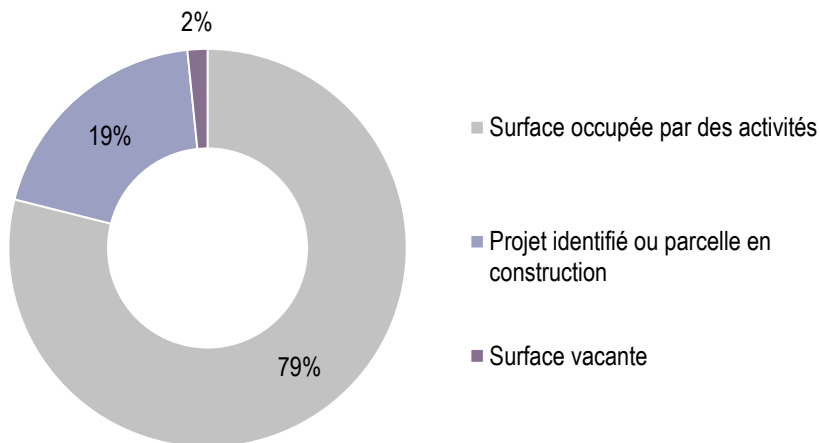
Graphique 1 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans la zone d'activités en 2016



On observe une certaine spécialisation de la Zone Industrielle n°4 au sein des filières «Production» et «Logistique, transport et commerce de gros». Ces deux filières occupent ainsi plus de 80% de la ZI n°4 en 2016.

On note également la présence des filières «Commerce de détail et services aux particuliers» et «BTP» qui occupent chacune d'elles 8% de la surface de la zone industrielle. De manière plus marginale, on note également la présence de la filière «Tertiaire qualifié» qui occupe alors 2% de la ZI n°4 et du secteur «Services collectifs» avec 1%.

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

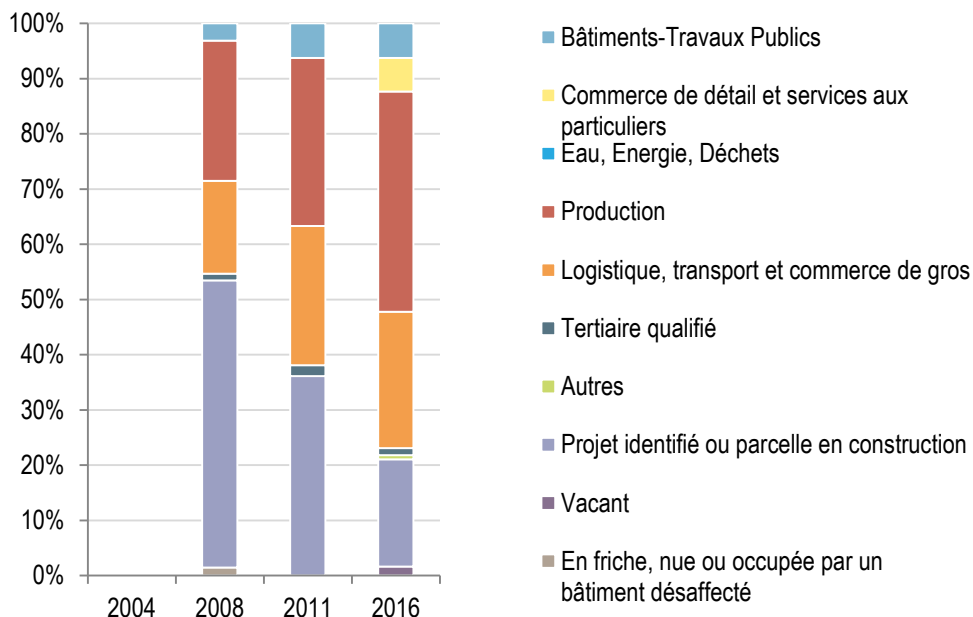


Lorsqu'on s'intéresse à la surface dédiée aux activités de la ZI n°4, c'est-à-dire la surface hors espaces publics, on note que celle-ci est réellement occupée par des activités économiques à hauteur de 79%. La surface correspondant à des parcelles avec un projet identifié ou en construction est quant à elle particulièrement significative puisqu'elle représente 19% de la surface dédiée aux activités. Une fois les parcelles construites et/ou les projets concrétisés, cette surface viendra ainsi alimenter la part réellement occupée par des activités économiques.

Enfin, on note la présence d'une parcelle vacante, qui est ainsi disponible à la location et qui représente 2% de la surface dédiée aux activités économiques de la ZI n°4.



Graphique 3 : Évolution 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°4 sur la période 2004-2016, on observe qu'en 2008, la majorité de la surface parcellaire de la zone est composée de parcelles faisant l'objet d'un projet identifié ou en construction. En effet, la ZI n°4 ayant été créée en 2006, il reste, en 2008, des parcelles dont les projets ne se sont pas encore concrétisés.

Ainsi en 2011, on observe une diminution significative des parcelles en projet au profit des surfaces dédiées aux filières d'activités présentes sur la zone à savoir la logistique, le BTP, le Production et le Tertiaire qualifié.

En 2016, le remplissage de la zone se confirme avec, là encore, une forte diminution des parcelles en projet qui ont laissé place à l'implantation d'entreprises, notamment du secteur de la Production et du Commerce.

LES ENTREPRISES PRESENTES DANS LA ZI N°4

Nom de l'entreprise		Surface dédiée (en ha)
ARMA SUD REUNION	Métallurgie et fabrication de produits métalliques	2,50
RETIF / SORIC	Travaux de construction spécialisés	0,35
GFR	Commerce de gros	0,30
CUISINE CENTRALE LES BONS ENFANTS	Commerce de gros	0,25
CATOI	Fabrication de denrées alimentaires, de boissons et de produits à base de tabac	0,25
PLATEFORME	Entreposage et stockage	0,24
STOCKAGE	Entreposage et stockage	0,21
PIECES AGRI	Commerce de gros	0,17
FRITEC	Commerce de gros	0,16
ROULEMENT INDUSTRIE SERVICE	Commerce de gros	0,16
TOITURES E.C.I.S	Travaux de construction spécialisés	0,15
S.A.V OI	Commerce de détail en magasins spécialisés	0,14
EMOI	Fabrication d'équipements électriques, électroniques, informatiques, fabrication de machines	0,13
XL LITERIE	Commerce de détail en magasins spécialisés	0,12
BIO SYSTEMA	Fabrication d'équipements électriques, électroniques, informatiques, fabrication de machines	0,11



Nom de l'entreprise		Surface dédiée (en ha)
COMINTER SUD	Commerce de gros	0,10
SDS LOCATION	Commerce de gros	0,10
TOPO SERVICES GEOMETRE AGREE / BUREAU ETUDE CREATEUR	Services financiers, immobiliers, de location et d'assurance	0,10
SYMBIOSE MEDICAL	Commerce de détail en magasins spécialisés	0,10
TALARMOR PHYTO	Activités d'ingénierie, de contrôle et d'analyses techniques	0,08
SARL MEG	Fabrication d'autres produits industriels	0,07
BUREAUX & OBJETS	Commerce de gros	0,06
IMPRESSIONS	Commerce de détail en magasins spécialisés	0,06
MAISON DE L'EMPLOI DU GRAND SUD	Commerce de détail en magasins spécialisés	0,06
ICOM	Commerce de gros	0,05
HAPPY BIKE	Fabrication d'équipements électriques, électroniques, informatiques, fabrication de machines	0,10
SOMEBAL	Métallurgie et fabrication de produits métalliques	0,10
PANO BOUTIQUE	Travaux de construction spécialisés	0,10

PRINCIPAUX RESULTATS DE L'ANALYSE DE LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE

Suite à sa récente création, en 2006, la Zone Industrielle n°4 s'est peu à peu développée et connaît en 2016 un taux de remplissage élevé. Ainsi, seule une parcelle est encore recensée comme disponible à la location en 2016.

En cohérence avec sa vocation industrielle, on note des filières « Production » et « Logistique, transport et commerce de gros » qui occupent des surfaces importantes au sein de la zone industrielle et représentent les filières dominantes, avec un léger avantage pour la « Production ».

On observe également plusieurs parcelles de taille importante faisant l'objet de projets d'implantation ou en cours de construction. La ZI n°4 sera alors entièrement occupée et ne pourra plus accueillir d'entreprises supplémentaires. Cette observation va dans le sens du projet d'extension de la zone industrielle qui permettra d'offrir un espace supplémentaire de taille importante pour l'accueil de nouvelles entreprises.

De cette analyse, on en conclut une bonne attractivité de la ZI n°4, malgré une accessibilité moins bonne que celle observée pour les autres zones industrielles de la commune de Saint-Pierre. Toutefois, il est à noter que l'extension de la ZI n°4, devrait lui permettre, dans les prochaines années, de bénéficier également d'un accès direct depuis cet axe routier majeur.

Aussi, à proximité directe de la ZI n°3 et du futur pôle d'activités à vocation régionale, la ZAC Roland HOAREAU, la ZI n°4 formera avec ces deux zones d'activités un véritable quartier d'activités, développant à elles trois près de 150 hectares, à l'emplacement stratégique que représente l'entrée de ville de Saint-Pierre.





ANALYSE QUALITATIVE

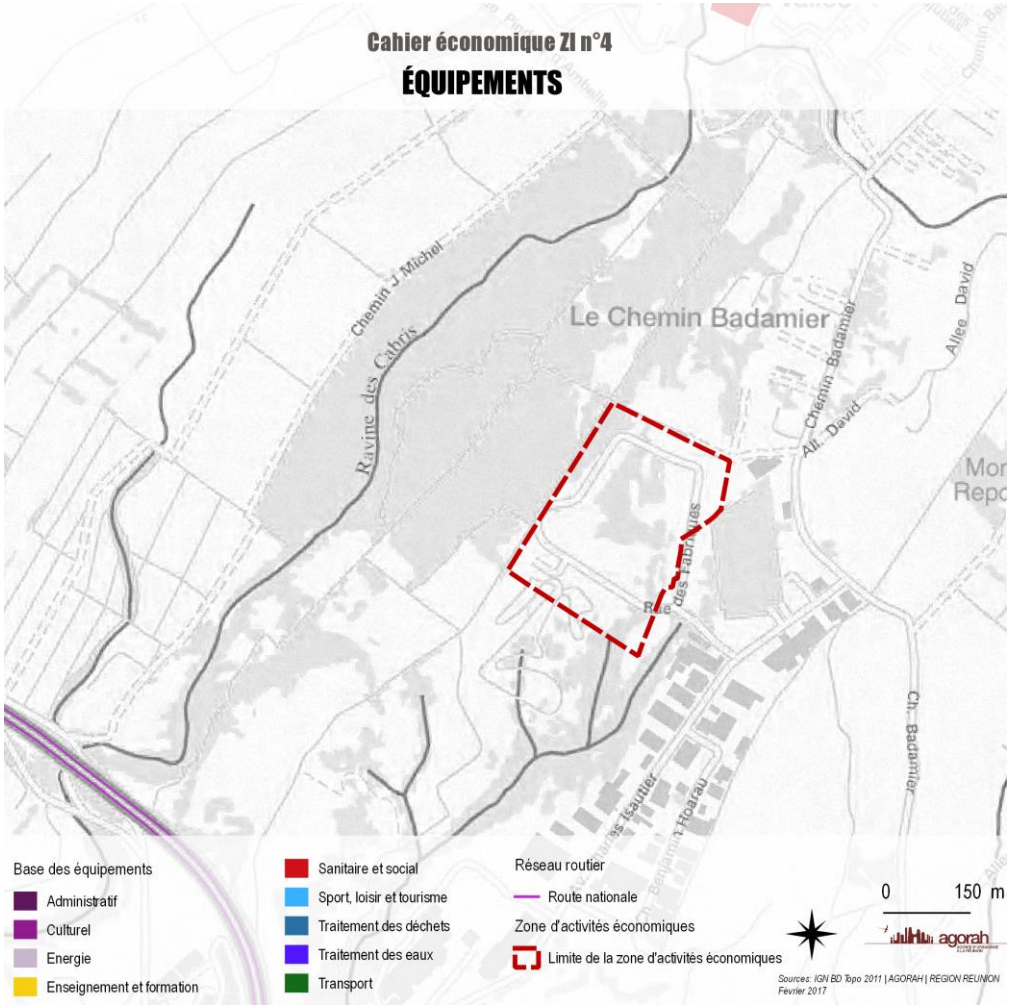
LES EQUIPEMENTS

Située en périphérie du centre urbain de la commune de Saint-Pierre, on ne recense aucun équipement à proximité directe de la ZI n°4. Toutefois, sa localisation proche du quartier de Bois d'Olives et sa liaison avec le centre urbain par la Route Nationale 1 lui permet de faciliter les déplacements vers les zones où les équipements sont beaucoup plus nombreux.

23



Cahier économique ZI n°4 ÉQUIPEMENTS



LES ESPACES PUBLICS

La voirie

Située à proximité directe de la ZI n°3, le principal accès de la Zone Industrielle n°4 se fait par cette première, en empruntant l'Avenue de la Croix du Sud. Cette dernière est relativement étroite et dépourvue de trottoirs. Les stationnements sauvages de part et d'autre de la chaussée accentuent l'étroitesse de la zone et compliquent le croisement des poids lourds.

Toutefois, au sein du périmètre de la zone industrielle, on n'observe qu'une seule voie de circulation, la Rue des Fabriques. Celle-ci a d'ailleurs été modifiée récemment et se présente aujourd'hui comme une voie à sens unique permettant de faire le tour de la ZI n°4 et ainsi de desservir l'ensemble des parcelles. Cette nouvelle configuration permettra également de relier la ZI n°4 à son extension livrée prochainement. D'une manière générale, la Rue des Fabriques profite d'un entretien satisfaisant et d'un très bon état général.

25

Dans cette configuration, la voie interne profite d'une largeur de voie particulièrement importante permettant aisément le passage des poids lourds. On remarque également la présence de trottoirs le long de la Rue des Fabriques, sur un seul côté de la chaussée. Toutefois, là encore, les stationnements sauvages occupent une grande partie des trottoirs. Ces stationnements se font parfois même des deux côtés de la voie et empiètent de manière importante sur la chaussée, pouvant gêner la circulation des poids lourds, malgré la largeur de la voie.

En effet, les places de parking au sein de la zone industrielle restent rares et les parcelles privées ne disposent que de peu de places. Une parcelle de taille importante encore en friche au niveau du milieu haut de la zone est également utilisée aujourd'hui pour le stationnement des poids lourds.

La différenciation entre la chaussée et l'entrée des différentes parcelles est bien visible et accentue la lisibilité de la zone industrielle.

La signalétique



Au sein de la Zone Industrielle n°4, on observe une signalétique bien équilibrée. La zone bénéficie également 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.

L'affichage publicitaire au sein de la zone ne se localise qu'au sein des parcelles privées. Les différentes entreprises ont ainsi mis en avant leur enseigne de façon cohérente et claire, limitant la multiplication des affichages publicitaires. Cela permet une bonne organisation de la zone mais également une orientation facilitée pour l'utilisateur.

On retrouve également des panneaux à l'entrée de certaines parcelles au sein desquels plusieurs entreprises sont implantées, notamment en amont de la zone. Cela profite à la lisibilité de la zone. On notera toutefois l'absence d'un plan d'ensemble à l'entrée permettant d'avoir des informations sur les entreprises présentes.

On note également une certaine cohérence au niveau de l'architecture des bâtiments avec des formes et des coloris similaires. Cela renforce alors le sentiment de cohésion de la zone.

D'une manière générale, les déplacements doux, piétons comme à vélos, restent rares. La vocation industrielle reste peu compatible avec ces déplacements, dus notamment à la présence d'un important trafic de poids lourds.

Le mobilier urbain et l'éclairage public

Concernant le mobilier urbain, il reste limité bien qu'affichant une réelle homogénéité sur l'ensemble de la zone. Ainsi, chaque parcelle est délimitée de manière similaire (type de clôture et couleur).

En matière de qualité paysagère, les plantations sont nombreuses au sein de la zone bien que très hétérogènes. On observe une part importante de la zone qui profite d'une partie engazonnée le long de la voie de circulation et qui accueillent plusieurs types d'arbustes et de palmiers. On peut toutefois regretter que ces différentes plantations se soient implantées sur le côté opposé aux trottoirs, ce qui aurait pu rendre plus agréables les déplacements doux.

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.

27

On peut toutefois regretter la différence de modèles utilisés pour la ZI n°3 et la ZI n°4 qui, de par leur proximité pourraient être traitées comme une seule zone d'activités. De même, l'extension de la ZI n°4 présente, là encore, un modèle de candélabre différent.

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°4 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 (trois fois par mois) et des encombrants (deux fois par mois).

De même, on recense deux bornes à verre à proximité de la zone industrielle bien qu'aucune borne à verre ne soit présente sur son périmètre.

Toutefois, il n'existe pas de plan de mutualisation de gestion des déchets.

Les déchetteries

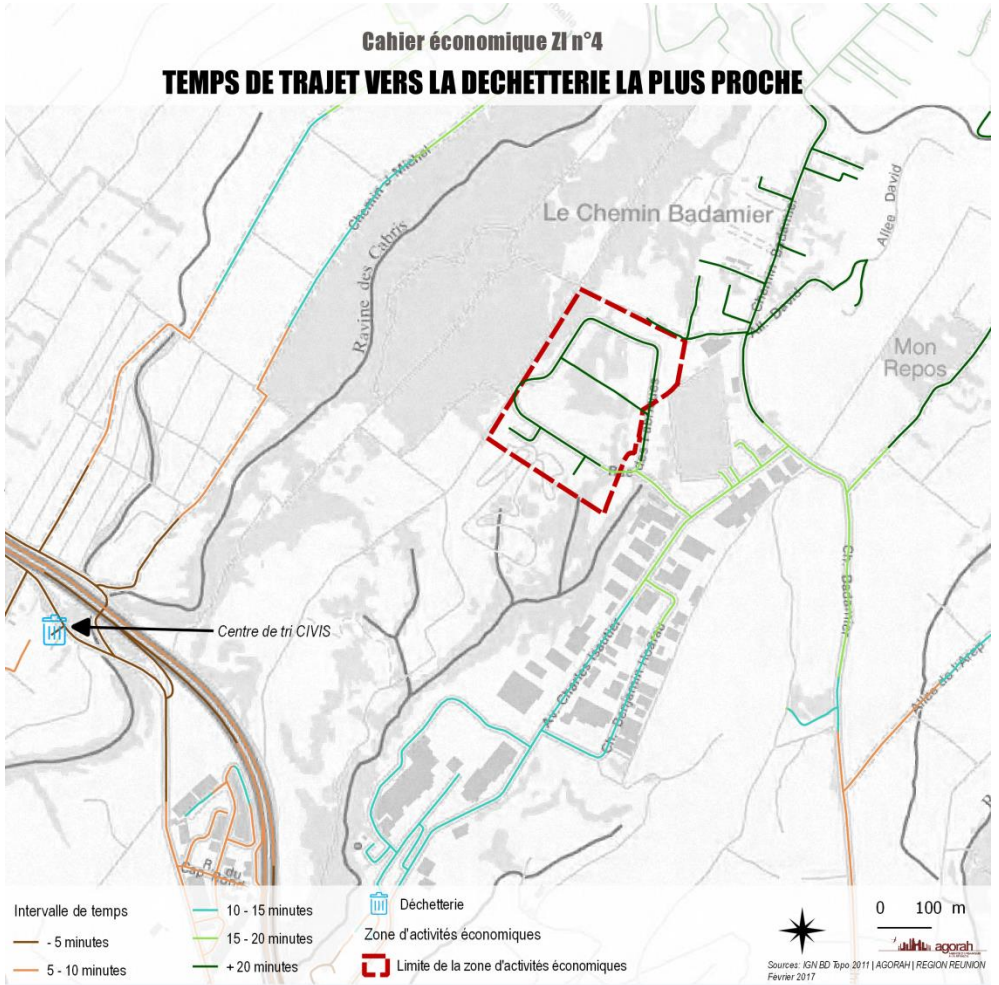
Outre le service de collecte des déchets, on recense également une déchetterie sur la commune, la déchetterie de la Rivière Saint-Etienne, permettant le dépôt des déchets inertes et non dangereux. De même, des déchetteries professionnelles se localisent sur Saint-Pierre et permettent de traiter les déchets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

Toutefois, on notera que la zone industrielle est relativement éloignée des différentes déchetteries recensées sur le territoire. En effet, l'ensemble de la ZI n°4 est à plus de 20 minutes de la déchetterie la plus proche.

NUISANCES ET POLLUTION

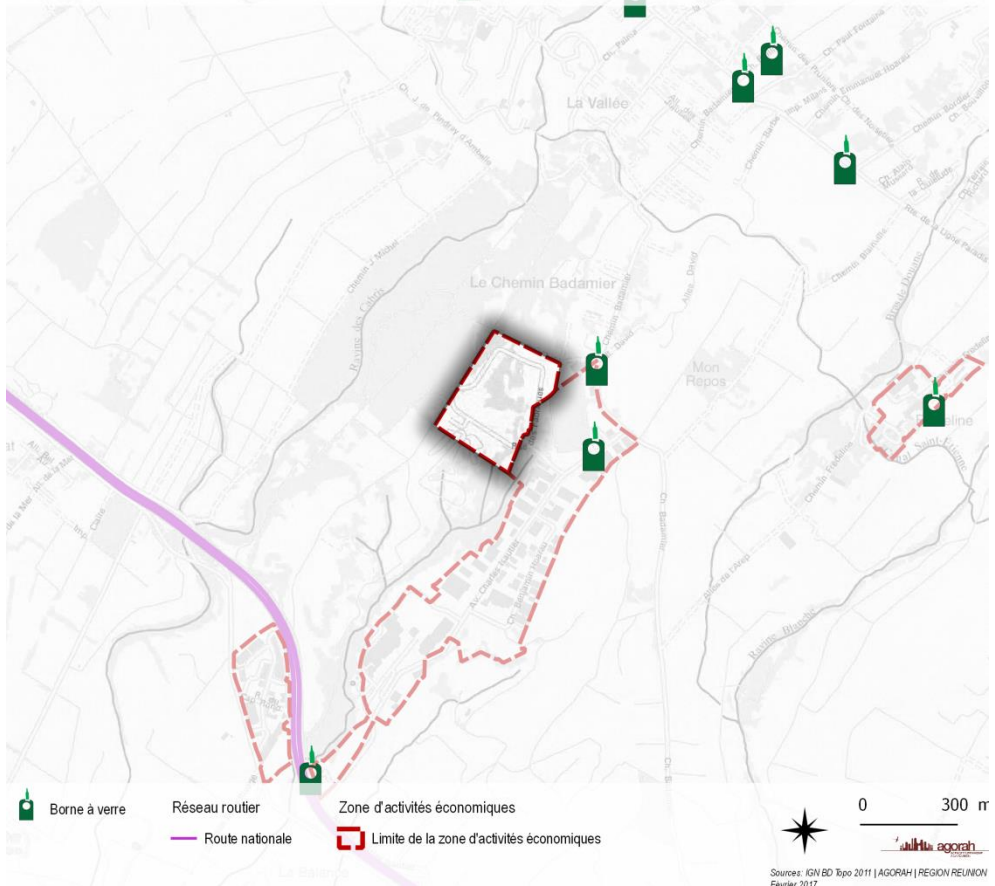
En matière de pollution et suite à l'interrogation des bases BASIAS et BASOL, on ne recense aucun site potentiellement pollué sur le périmètre de la Zone Industrielle n°4.


TEMPS DE TRAJET VERS LA DECHETTERIE LA PLUS PROCHE



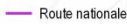
Cahier économique ZI n°4 (Phase 1)

BORNE A VERRE

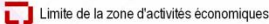



 Borne à verre

 Réseau routier

 Route nationale

 Zone d'activités économiques

 Limite de la zone d'activités économiques

 0 300 m

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

ANIMATION ET SERVICES

Comme la plupart des zones d'activités de La Réunion, la ZI n°4 ne dispose pas d'une association dédiée afin d'assurer son animation et une communication directe avec les entreprises présentes sur son périmètre.

Sur le périmètre de la ZI n°4, on ne recense pas de services aux entreprises. Toutefois, sa proximité avec la ZI n°3 lui permet de bénéficier des services présents au sein de cette dernière, avec notamment la présence de plusieurs établissements de restauration.





MOBILITE ET ACCESSIBILITE

Desserte

La Zone Industrielle n°4 est relativement éloignée de la Route Nationale 1 (2x2 voies) par rapport aux trois premières zones industrielles de la commune de Saint-Pierre. Toutefois, sa proximité avec la ZI n°3, qui bénéficie d'un accès privilégié par cet axe routier majeur, lui permet d'afficher une accessibilité relativement bonne.

En effet, la ZI n°4 est rattachée à la partie haute de la ZI n°3 par une voie de circulation, l'Avenue de la Croix du Sud. Celle-ci permet ainsi de relier la voie principale de circulation de la ZI n°3, l'Avenue Charles Isautier, à celle de la ZI n°4, la Rue des Fabriques.

On note également la présence d'une autre voie d'accès à la zone industrielle n°4, en amont de cette dernière. Toutefois, celle-ci ne permet pas aujourd'hui d'accéder aux parcelles de la zone. De même, avec la construction de l'extension à l'Est de la zone industrielle, on observe d'ores et déjà un tracé qui relie la ZI n°4 à son extension.

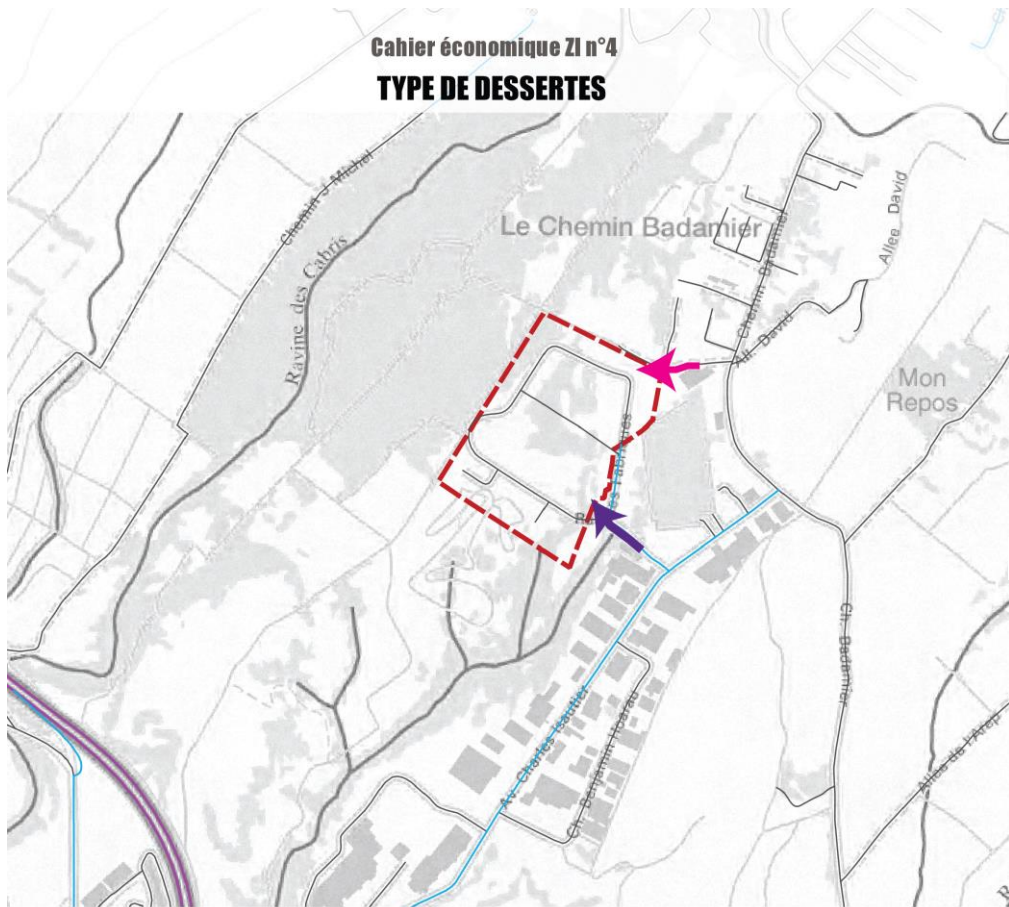
La Rue des Fabriques constitue l'unique voie de circulation et permet de desservir l'ensemble des parcelles de la zone industrielle. L'axe routier est organisé de façon à former une boucle faisant le tour de la ZI n°4. Cette configuration lui permet de proposer un sens de circulation unique et ainsi de bénéficier d'une largeur de chaussée généreuse, facilitant l'accès aux poids lourds. Cela impose cependant aux véhicules de faire le tour de la zone afin d'en sortir.

D'une manière générale, la ZI n°4 est accessible soit de la Route Nationale 1, en remontant par la ZI n°3, soit en venant du quartier de Bois d'Olives et en empruntant l'Avenue de la Croix du Sud. Cette configuration donne alors le sentiment que la ZI n°4 fait partie de la ZI n°3 et représente une extension de cette dernière.



Cahier économique ZI n°4

TYPE DE DESSERTES



Type de dessertes

- Nationale
- Voirie communale

Accessibilité

- Entrée principale
- Entrée secondaire

Zone d'activités économiques

- Limite de la zone d'activités économiques



0 100 m



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

Transports en commun & modes doux

L'accessibilité de la Zone Industrielle n°4 par transports en commun est satisfaisante. En effet, celle-ci profite de sa proximité avec la ZI n°3, bénéficiant d'une excellente desserte en transports en commun. Toutefois, aucune desserte n'est observée au sein du périmètre de la ZI n°4.

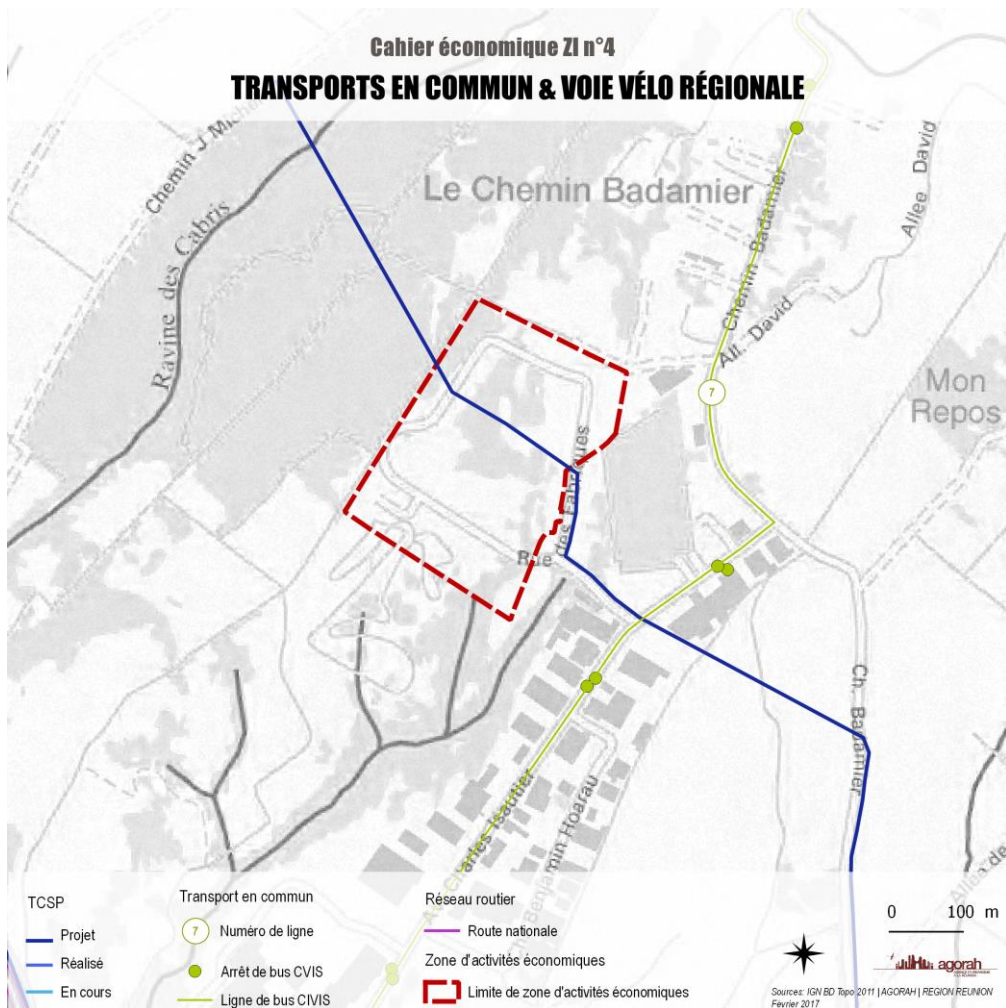
On note la présence de plusieurs arrêts à proximité, mais les derniers mètres doivent se faire à pieds. Le projet de TCSP, qui devrait traverser la zone pourrait cependant rectifier cette situation.

L'absence de trottoirs larges ou de voies réservées aux vélos rendent toutefois les déplacements doux non sécurisés. Les rotations fréquentes des poids lourds ajoutent un sentiment de dangerosité lors des déplacements piétons et à vélos.

35 De même, le caractère industriel de la zone explique ce manque d'infrastructures à destination des déplacements doux.



Cahier économique ZI n°4
TRANSPORTS EN COMMUN & VOIE VÉLO RÉGIONALE



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

BILAN

Le tableau ci-contre permet de faire un rapide bilan de la Zone Industrielle n°4 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°4 affiche une faiblesse importante en termes d'aménagements et/ou d'attractivité.

37

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



TABLEAU DE SYNTHÈSE

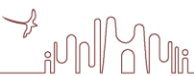
ZONE INDUSTRIELLE N°4	
Surface	9,92 hectares
Date de création	2006 (11 ans)
SAR	
PLU	
Aléas	
Surface occupée	
Friche	
Vacance	
Équipement	
Voirie	
Signalétique	
Mobilier urbain	
Éclairage public	
Gestion des déchets	
Sites pollués	
Réseau électrique	
Réseau eaux usés	
Réseau eau potable	
Réseau eaux pluviales	
Fibre optique	
Animation et services	
Desserte	
Modes doux	
Transports en commun	
Global	

LEGENDE :

Très satisfaisant



Faiblesses importantes





CONCLUSION

La Zone Industrielle n°4 a été créée en 2006. Elle constitue la zone industrielle la plus récente de la commune de Saint-Pierre et survient après la livraison et la forte occupation des trois premières zones industrielles existantes sur le territoire.

Localisée à proximité directe de la ZI n°3, la Zone Industrielle n°4 est relativement éloignée des axes routiers majeurs et ne profite donc pas d'une visibilité à partir de ces derniers. Toutefois, son accessibilité reste bonne puisqu'elle partage la même voie de desserte que la ZI n°3, qui bénéficie quant à elle d'une accessibilité depuis la Route Nationale 1, ce qui profite indirectement à la ZI n°4.

Cette dernière bénéficie d'une superficie relativement restreinte. En effet, la ZI n°4 se voit dédier un peu moins de 10 hectares. Il est à noter que se développe actuellement son extension ce qui permettra d'augmenter sa superficie et l'offre de foncier à vocation économique. Cette extension fait suite à l'occupation de la première tranche de la zone industrielle à près de 80%. Cela révèle ainsi une bonne attractivité de la zone.

Située en périphérie du centre urbain et des zones résidentielles, la ZI n°4 n'impacte pas les habitations par les nuisances qui peuvent être émises par le type d'activités qu'elle accueille. Toutefois, cette localisation induit un faible nombre d'équipements à proximité. L'animation de la zone reste également un point faible. Des services de restauration sont toutefois présents au sein de la ZI n°3, à proximité directe.

Récemment repensée, la voie interne de la zone industrielle désormais à sens unique, profite d'une largeur confortable. On observe la présence de trottoirs sur un côté de la voie, l'autre côté étant dédié à de nombreuses plantations.

Le stationnement sauvage est une problématique importante au sein de la zone industrielle, occupant à la fois les trottoirs mais également la chaussée,



ce qui, malgré la largeur initiale de la voie, réduit de manière importante l'espace de circulation.

La signalisation au sein de la zone est satisfaisante. L'affichage publicitaire se fait au sein des parcelles privées et respecte une certaine cohérence. On note toutefois l'absence d'un plan d'ensemble à l'entrée principale de la ZI n°4.

La qualité architecturale des bâtiments de la zone industrielle est bonne et on observe une recherche de cohérence dans les formes et les coloris, renforçant le sentiment d'organisation au sein de la zone ainsi que sa lisibilité. Malgré la proximité directe de la ZI n°3, on remarque ainsi une réelle différence entre les deux zones d'activités, alors même que ces dernières pourraient être pensées comme une seule zone industrielle.

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 sur la commune.

La desserte en transports en commun est satisfaisante, mais aucune ligne de bus ne passe par la ZI n°4. La zone profite ainsi du passage de la ligne passant par la ZI n°3 dans toute sa longueur additionnée à plusieurs arrêts de bus au sein même du périmètre de cette zone industrielle. 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">+ 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 un plan d'ensemble de qualité à l'entrée de la zone permettant un signal fort et regroupant des informations utiles sur la zone industrielle.+ Rendre systématique une signalétique à l'entrée de chaque parcelle permettant d'identifier l'entreprise occupante.+ Limiter la pollution lumineuse et proposer un plan d'éclairage d'ensemble sur la zone.
Voirie	<ul style="list-style-type: none">+ Proposer des traitements particuliers et cohérents selon la fonction donnée à la voirie (desserte interne, voie structurante, ...) afin d'améliorer la lisibilité de la zone.+ Préciser le type de revêtement des entrées des parcelles privées afin d'assurer une hiérarchisation avec les chaussées ou les trottoirs des voies publiques.



Espace public	<ul style="list-style-type: none"> + Encourager que tout espace non bâti ait une fonction (voirie, espace végétalisé, aire de stationnement, aire de dépôt ou de stockage, etc.), afin d'éviter les friches ou les utilisations sauvages. + Imposer un nombre limité de types et de couleurs de clôture pouvant être utilisés.
Stationnement	<ul style="list-style-type: none"> + Augmenter les places de stationnement sur les voies publiques. + Prévenir les stationnements sauvages par le déploiement de poteaux à la limite de l'espace dédié à la circulation piétonne et la voie vélo. + Préserver du foncier à l'intérieur de la zone dédié à la logistique et aux aires de livraison. + Assurer l'accessibilité de la zone et des bâtiments aux PMR et prévoir des emplacements réservés.
Mobilier urbain	<ul style="list-style-type: none"> + Préférer une cohérence au niveau du mobilier urbain en limitant les modèles utilisés et en recherchant une homogénéité avec le mobilier urbain développé à proximité de la zone. + Rechercher une cohérence au niveau du mobilier urbain avec l'extension de la zone industrielle et la ZI n°3.

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.





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

