

2016

# ATLAS DU FONCIER ECONOMIQUE

ILE DE LA RÉUNION



**TCO**  
CIVIS  
CINOR  
CIREST  
CASUD

# “ À LA CROISÉE DES REGARDS SUR NOTRE TERRITOIRE ”

L'AGORAH est une agence d'urbanisme partenariale et publique, créée à La Réunion dès 1992 pour éclairer et animer la réflexion stratégique dans les domaines de l'aménagement. Elle participe ainsi à la construction du futur projet de territoire de l'île et de son influence dans l'Océan Indien.

En s'appuyant sur ses trois principes fondateurs que sont l'OBSERVATION de l'évolution de La Réunion, l'EXPERTISE et la production d'études inhérentes à l'urbanisation de l'île, et l'ANIMATION de centres de ressources qui fédèrent les réseaux d'acteurs, l'agence développe des réflexions couvrant les champs de l'urbanisme, de l'habitat, et du développement durable (principalement les déchets et les risques naturels).

Les bases de données permanentes de l'AGORAH et ses cartographies de pointe mettent ainsi à la disposition des acteurs locaux et des observateurs de l'Outremer, des éclairages thématiques et transversaux sur la prospective territoriale.



**Fabienne  
COUAPPEL-SAURET**  
*Présidente  
de l'AGORAH*



En réimpulsant l'Observatoire du Foncier Economique, l'AGORAH a fait le pari de mettre en œuvre un outil innovant, avec un objectif central : contribuer à une meilleure connaissance pour la mise en œuvre d'une politique éclairée de la gestion du foncier économique réunionnais.

Cela s'est tout d'abord traduit par la mise en place d'une gouvernance partagée, placée sous le signe du travail partenarial. L'observatoire a ainsi su fédérer et mobiliser l'ensemble des acteurs, publics et privés, de l'aménagement et du développement économique, pour élaborer un Atlas du Foncier Economique fiable, exhaustif, pertinent et utile à tous.

Fruits d'un travail de terrain et partenarial remarquable, ces données ont été analysées et formalisées au sein d'un Atlas du Foncier Economique permettant une lecture à différentes échelles du dynamisme des zones économiques :

- A l'échelle de La Réunion,
- A l'échelle de chaque EPCI,
- A l'échelle de chaque commune,
- Et enfin, à l'échelle de chaque zone d'activités économiques.



**Vincent SAMINADIN**  
*Chargé d'études  
Urbanisme  
Économique &  
Commercial*

Observer de manière exhaustive et homogène le foncier économique sur le territoire, proposer l'analyse dynamique des données, anticiper les besoins futurs en adoptant une vision prospective, assurer un rôle de centralisation et d'agrégation des données, autant d'objectifs ambitieux que l'AGORAH s'est fixée pour l'Observatoire du Foncier Economique.

Le recensement exhaustif des zones économiques (zone d'activités de production, zones commerciales, zones de fait) et leur analyse fine (jusqu'à l'échelle parcellaire) qu'a réalisé l'observatoire durant l'année 2016, trouve ainsi une résonance particulière à travers la loi NOTRe qui positionne les EPCI au premier plan en matière de développement économique.

L'implication de nombreux acteurs du développement économique et le croisement de données jusqu'à isolées, permet aujourd'hui d'effectuer un suivi quantitatif et qualitatif de l'évolution du foncier économique local :

En cette fin d'année 2016, l'AGORAH vous propose ainsi la première édition de l'Atlas du Foncier Economique qui sera amené à être actualisé et complété selon les besoins des acteurs.

Les orientations en matière de développement économique sont essentielles pour le développement de notre territoire. L'amélioration de l'attractivité des conditions de déploiement des entreprises nécessite de répondre à la question du foncier économique. La création, l'aménagement, la gestion, l'entretien des zones d'activités industrielles, commerciales, tertiaires, artisanales...doivent impliquer tous les acteurs publics et privés pour moderniser et développer de nouvelles offres de services et créer de l'emploi.

Cet Atlas, fort attendu, est un outil innovant d'aide pour une plus grande cohérence des politiques publiques et sera également un des outils venant contribuer à mettre en œuvre les orientations du tout nouveau schéma Régional de Développement Économique, d'internationalisation et d'Innovation (SRDEII) élaboré par La Région avec l'ensemble des acteurs du développement territorial.

Les équipes techniques de l'Agorah sont fortement mobilisées pour répondre aux attentes de nos partenaires, et je vous souhaite d'apprécier cet Atlas du Foncier Economique 2016.

- en visualisant le foncier disponible dans les zones d'activités ;
- en mesurant leur attractivité grâce à des indicateurs objectifs d'accessibilité, de prix des terrains, d'équipements technologiques ou de services de proximité ;
- en qualifiant les typologies d'entreprises grâce à une nomenclature fine de plus de 40 items.

Le recensement de 2016 permet aujourd'hui d'opérer une nouvelle phase dans la vie de l'observatoire. En effet, s'appuyant sur cette base de données, des réflexions transversales et croisées sont prévues par l'AGORAH, afin d'éclairer les politiques publiques sur les stratégies d'urbanisme économique et commercial à mettre en œuvre.

L'observatoire se positionne comme un outil de prospective, permettant en amont d'élaborer une stratégie de développement du territoire et de marketing territorial, et en aval pour les opérateurs, afin de promouvoir l'investissement public et privé.







# RECENSEMENT DU FONCIER ÉCONOMIQUE 2016

ILE DE LA RÉUNION  
TCO



# Sommaire

ATLAS DU FONCIER ECONOMIQUE  
ILE DE LA RÉUNION 2016

Objectifs et Évolutions.....	4
Description des Indicateurs.....	5
Guide de lecture.....	9
Territoire du TCO .....	11
Données Générales sur le territoire du TCO.....	13

## COMMUNE DU PORT

# 22

ZAE D 2000 .....	33
ZIC N°1.....	35
ZI N°2 & 3 .....	37
ZI Sud.....	39
ZI Tamarins .....	41
Zone Artisanale.....	43
Ecoparc.....	45
ZAE Belvedere.....	47
ZAE Pierre Brossolette.....	49
Village Artisanal Mascareignes I .....	51
Village Artisanal Mascareignes II .....	53
Zone De Fait Chemin Des Anglais .....	55
Zone Commerciale Chemin Des Anglais .....	57
Zone Commerciale Sacre Cœur .....	59
Projet D'extension De L'ecoparc.....	61
Projet De L'arriere Port Est .....	62
Projet D'extension De La Zone Commerciale Du Sacre Cœur .....	63
Projet De Zone Commerciale / Tertiaire.....	64

## COMMUNE DE SAINT-PAUL

# 66

ZAE De Cambaie .....	77
ZAE Rue Saint-Louis.....	79
Lotissement Artisanal De Plateau Caillou.....	81
ZAE De L'eperon .....	83
ZAE De Vue Belle .....	85



ZAE Trapeze.....	87
Village Artisanal De L'eperon.....	89
Zone Commercial De Savanna.....	91
Zone De Fait Cambaie - Henri-Cornu.....	93
Zone De Fait De La Rue Saint-Louis.....	95
Zone De Fait De Savanna.....	97
Projet Economique ZAC Renaissance III.....	99
Zone Touristique De L'ermitage-Les-Bains.....	100
Zone A Potentiel Touristique De La Saline-Les-Bains.....	101
Zone Touristique De Boucan Canot.....	102

## COMMUNE DE **SAINT-LEU**

# 104

ZAE Pointe Des Chateaux.....	109
ZAC Portail.....	111
Projet D'extension De La ZAE Pointe Des Chateaux.....	113
Zone A Potentiel Touristique De Saint-Leu.....	114

## COMMUNE DE **LA POSSESSION**

# 116

Zone Artisanale Ravine A Marquet.....	127
ZAE Ravine A Marquet.....	129
ZAE Balthazar.....	131
Projet De ZAE De Moulin Joli.....	133

## COMMUNE DE **TROIS-BASSINS**

# 134

ZAE Bras Montvert.....	145
Zone Artisanale Chemin Mnemonide.....	147
Extension De La ZAE Bras Montvert.....	149
Projet De ZAE De Bois De Nefles.....	150
Zone A Potentiel Touristique De Trois-Bassins.....	151





# OBJECTIFS & ÉVOLUTIONS

L'AGORAH s'est vu confier par ses partenaires, la reprise et le pilotage de l'Observatoire du Foncier Economique. L'objectif premier de l'Observatoire est de permettre une meilleure connaissance des dynamiques économiques à l'échelle régionale. Le deuxième objectif recherché est l'augmentation de la réactivité des acteurs dès l'identification des besoins.

## L'Observatoire a ainsi pour vocation première d'être un outil de connaissance du territoire réunionnais et d'aide à la décision.

En ce sens, une première édition de l'atlas des zones d'activités économiques de La Réunion avait été produite en 2011, date de la dernière actualisation des données de l'Observatoire.

Aujourd'hui, sa restructuration s'est accompagnée d'une refonte de la méthodologie de recensement initiale, employée jusqu'en 2011. Cette refondation était en effet attendue par les partenaires, les acteurs et l'AGORAH qui actualise et harmonise depuis 2013, tous ses observatoires.

### Le périmètre de l'Observatoire

Il s'agit d'actualiser le recensement réalisé en 2011 tout en élargissant le champ d'observation avec pour ambition, à terme, de recenser l'ensemble des espaces économiques composant le territoire réunionnais [zones d'activités de production, zones commerciales, zones touristiques, zones de fait].

### Le recensement

Le recensement s'effectue à partir d'un relevé de «terrain». Pour chaque parcelle issue d'une zone d'activités, une distinction est faite entre celles étant occupées ou pas (parcelles en friche, parcelles en cours de construction ou avec un projet défini, parcelles vacantes).

Pour celles dont l'occupation est avérée, une définition de la nature de l'occupation (le nom de l'entreprise et le classement par filière) est produite. Le classement par filière se fait à l'aide d'une nomenclature d'activités simplifiée construite par l'agence d'urbanisme à partir des codes APE de l'INSEE.

Un certain nombre de critères sont également renseignés lors du recensement dans le but d'obtenir des informations plus complètes relatives au foncier à vocation économique présent sur l'île [cf. pages suivantes «description des indicateurs»].



## DESCRIPTION DES INDICATEURS

### L'analyse globale des zones d'activités sur la commune :

- Surface en hectares des zones d'activités existantes, dédiées aux activités sur la commune : pour chaque zone économique de la commune, la surface réellement dédiée aux activités économiques, c'est-à-dire hors voiries internes et espaces verts, a été calculée et confrontée à la surface globale.

- Evolution et répartition, en hectares, des surfaces dédiées aux activités répertoriées dans les espaces économiques entre 2004 et 2015 : pour chaque zone d'activités, une distinction a été réalisée entre les surfaces réellement occupées par des activités [économiques et/ou commerciales] et celles hors activités [occupées par du parking ou de l'habitat].

Trois catégories supplémentaires ont également été ajoutées :

- › les surfaces en friche, nues ou occupées par un bâtiment désaffecté,
- › les surfaces sur lesquelles un projet a été identifié ou correspondant à des parcelles en cours de construction.
- › Les surfaces correspondant à des parcelles vacantes.

- Evolution de la surface occupée en hectares par chaque filière d'activités dans les espaces économiques entre 2004 et 2015 : les précédents recensements de l'observatoire qui ont eu lieu en 2004, 2008 et 2011, permettent de suivre l'évolution [en termes de surface] de chaque filière d'activités dans les ZAE entre 2004 et 2015.

Cette évolution a été représentée sous forme de graphique dans l'atlas afin de mettre en évidence les fluctuations et d'en avoir une meilleure lecture.

- Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans les zones d'activités de la commune en 2015 : les parcelles occupées par une activité économique ou commerciale ont été répertoriées et leur surface [en hectares] a été calculée. Chacune de ces parcelles a ensuite été rattachée à la filière d'activités correspondante. Ainsi, il est possible de calculer la proportion que représente chaque filière d'activités par rapport à la surface totale dédiée aux activités.





# DESCRIPTION DES INDICATEURS

## L'analyse détaillée par zone économique :

- Gestionnaire de la zone d'activités.
- Date de création de la zone d'activités.
- Surface globale de la zone d'activités : on calcule la surface totale de la zone d'activités sans distinction entre les parcelles et les espaces publics.
- Surface dédiée aux activités (hors espaces publics) : on calcule la surface de la zone d'activités uniquement dédiée aux activités en ne tenant pas compte des surfaces occupées par les voiries internes et les espaces verts.
- Type de centralité urbaine du SAR : afin de renseigner cet indicateur, on se réfère au Schéma d'Aménagement Régional (SAR) qui distingue plusieurs types de centralités urbaines, à savoir :
  - Les pôles principaux,
  - Les pôles secondaires,
  - Les villes-relais,
  - Les bourgs de proximité.
- Vocation de l'espace au SAR de 2011 : on détermine, à partir de la carte de destination générale des sols du SAR, la vocation des espaces sur lesquels les projets de zones d'activités économiques sont localisés.
- Vocation au SCOT : on distingue différentes vocations de zones d'activités au niveau des Schémas de Cohérence Territoriale de chaque intercommunalité de La Réunion. L'objectif est ainsi de renseigner la vocation de chaque zone d'activités au SCOT, lorsque celle-ci est spécifiée.
  - Vocation au POS/PLU : de même, on se réfère au Plan Local d'Urbanisme ou au Plan d'Occupation des Sols des communes afin de déterminer la vocation des zones d'activités. On distingue alors :
    - Les zones d'activités à vocation économique,
    - Les zones d'activités à vocation commerciale,
    - Les zones d'activités à vocation mixte.
  - Classement au PLU : pour chaque zone d'activités, on détermine le zonage inscrit au PLU de l'espace sur lequel est, ou sera, implantée la zone d'activités.
  - Activités dominantes : pour chaque zone d'activités, on calcule la surface totale occupée par chaque filière d'activités. On détermine ainsi les activités dominantes en analysant les filières qui occupent la plus grande part de la surface dédiée aux activités de la zone.
  - Présence d'un point/service de collecte des déchets sur le site ou à proximité.
  - Présence de service aux entreprises (restauration, crèche, etc...)
  - Niveau d'accès au numérique : pour chaque zone d'activités, il est spécifié si celle-ci dispose d'un accès à internet ainsi que le niveau de débit dont il dispose (ADSL ou fibre optique).
  - Prix moyen des terrains sur la zone : lorsque l'information est disponible auprès des gestionnaires des zones d'activités, on détermine un prix moyen au m<sup>2</sup> de vente et/ou de location des terrains sur la zone d'activités.



## DESCRIPTION DES INDICATEURS

- **Accessibilité** : il s'agit de déterminer les voies permettant d'accéder à la zone ainsi que la distance qui sépare celle-ci des voies principales (routes nationales, 2x2 voies). De même, on précise s'il est possible d'accéder à l'espace économique par le biais des transports en commun (arrêt de bus au sein de la zone d'activités ou à proximité).
- **Projet d'extension** : pour chaque zone d'activités recensée, on se rapproche du gestionnaire afin de spécifier si des projets d'extension sont en cours ou en projet.
- **Taux d'occupation** : le taux d'occupation est calculé en prenant en compte uniquement la surface totale dédiée aux activités et en soustrayant les surfaces en friche, nues ou désaffectées et vacantes. On obtient alors la proportion des parcelles réellement occupées, que ce soit par des activités économiques ou commerciales, par du parking/de l'habitat, ou encore correspondant à des parcelles faisant l'objet d'un projet identifié ou en cours de construction.
- **Nombre d'entreprises** : durant le recensement, chaque entreprise présente dans la zone est recensée et rattachée à la filière d'activités correspondante. Une fois la zone d'activités entièrement recensée, il est possible de calculer le nombre total d'entreprises présentes.
- **Statut d'occupation** : pour chaque parcelle occupée par une entreprise, on détermine, lorsque l'information est disponible, si l'entreprise est propriétaire ou locataire du terrain qu'elle occupe.
- **Densité d'entreprises** : la densité d'entreprises est calculée en faisant le rapport entre le nombre d'entreprises et la surface globale de la zone d'activités. Elle permet ainsi d'avoir le nombre d'entreprises à l'hectare dans la zone d'activités.
- **Surface concernée par un PPR** : il est possible que certaines parcelles de la zone d'activités ne puissent être aménagées dû à un risque naturel trop important. Afin de déterminer ces parcelles et la surface qu'elle représente par rapport à la surface totale de la zone d'activités, l'observatoire a réalisé un croisement entre la surface occupée par la zone d'activités et le règlement PPR (Plan de Prévention des Risques). On distingue les surfaces concernées par une prescription du PPR, c'est-à-dire sur lesquelles les constructions nouvelles sont soumises à des prescriptions particulières et celles concernées par une interdiction du PPR, c'est-à-dire sur lesquelles toute construction nouvelle est interdite.





## DESCRIPTION DES INDICATEURS

► Part des surfaces occupées par chaque filière dans la zone d'activités en 2015 : les parcelles occupées par une activité économique ou commerciale ont été répertoriées et leur surface (en hectares) a été calculée. Chacune de ces parcelles a ensuite été rattachée à la filière d'activités correspondante. Ainsi, il est possible de calculer la proportion que représente chaque filière d'activités par rapport à la surface totale occupée par des activités dans la zone.

► Répartition du foncier dans la zone d'activités en 2015 : pour chaque zone d'activités, une distinction a été réalisée entre les surfaces occupées par des activités [économiques et/ou commerciales] et celles hors activités [occupées par des parkings ou de l'habitat]. Trois autres catégories supplémentaires ont également été ajoutées :

- › les surfaces en friche, nues ou avec un bâtiment désaffectés,
- › les surfaces sur lesquelles un projet a été identifié ou correspondant à des parcelles en cours de construction,
- › les surfaces correspondant à des parcelles vacantes.

► Evolution de la part des surfaces occupées par chaque filière d'activités de 2004 à 2015 : les recensements de l'observatoire qui ont eu lieu en 2004, 2008, 2011 et désormais 2015, permettent de suivre l'évolution (en termes de surface [hectares]) de chaque filière dans la zone d'activités entre ces dates.

► La filière «autres» : la nomenclature initiale utilisée lors des recensements précédents comprenait une filière «autres». Afin d'aboutir à une nomenclature plus précise, cette filière a été divisée en trois filières distinctes pour le recensement de 2015. On distingue ainsi :

- › La filière «Culture, loisirs, tourisme, hébergement et restauration»,
- › La filière «Fonctions supports»,
- › La filière «Services collectifs».

Cependant, afin de permettre le suivi de l'évolution des zones d'activités depuis le premier recensement effectué en 2004, cette filière «autres» réapparaît dans cet atlas lorsque les analyses portent sur des comparaisons entre les différentes années de recensement (2004, 2008, 2011 et 2015).

► Surface hors activités : pour chacune des zones d'activités recensées, l'observatoire a analysé la répartition des surfaces dédiées aux activités (hors espaces publics) entre quatre grandes catégories :

- › La surface correspondant à des parcelles occupées par une activité économique et/ou commerciale,
- › La surface hors activités,
- › La surface occupée par des parcelles en friche, nues ou désaffectées ;
- › La surface occupée par des parcelles ayant un projet identifié ou en cours de construction,
- › La surface occupée par des parcelles vacantes.

Concernant la surface hors activités, celle-ci correspond au regroupement des parcelles occupées soit par des habitations, soit par des parkings.

► Les parcelles vacantes : La parcelle vacante correspond à une parcelle sur laquelle, lors du recensement effectué sur le terrain, il est spécifié par une pancarte ou toute autre signalétique que celle-ci est disponible à la vente ou à la location.

# UNE CLASSIFICATION PAR SECTEURS D'ACTIVITES PLUS DETAILLEE



## PRODUCTION

Fabrication de denrées alimentaires, de boissons et de produits à base de tabac ;  
Fabrication d'équipements électriques, électroniques, informatiques ; fabrication de machines ;  
Fabrication de matériels de transport ;  
Métallurgie et fabrication de produits métalliques ;  
Fabrication d'autres produits industriels.



## LOGISTIQUE, TRANSPORT ET COMMERCE DE GROS

Transport terrestre et aérien ;  
Affrètement et organisation de transport ;  
Entreposage et stockage ;  
Service de poste et de courrier ;  
Commerce de gros.



## COMMERCE DE DETAIL ET SERVICES AUX PARTICULIERS

Hypermarchés ;  
Supermarchés ;  
Commerces de détail en magasins spécialisés ;  
Services personnels.



## AUTOMOBILE

Commerce de véhicules et pièces détachées ;  
Garages.



## CULTURE, LOISIRS, TOURISME, HEBERGEMENT ET RESTAURATION

Activités des agences de voyage, services de réservation ;  
Bibliothèques, archives, musées et autres activités culturelles ;  
Activités créatives, artistiques et de spectacle ;  
Activités sportives, récréatives et de loisirs ;  
Hébergement et restauration.

Si la parcelle n'est pas occupée par une activité économique, une distinction est faite entre la parcelle en friche, en cours de construction ou avec un projet défini, celle occupée par un parking ou de l'habitat et celle vacante :

EN FRICHE NU OU DÉSFFECTÉ	HABITATION	PARKING	PROJET IDENTIFIÉ OU PARCELLE EN CONSTRUCTION	VACANT
---------------------------------	------------	---------	--	--------

## FONCTIONS SUPPORTS

Services financiers, immobiliers, de location et d'assurance ;  
 Activités liées à l'emploi, aux enquêtes et à la sécurité ;  
 Services d'information, activités informatiques ;  
 Edition, programmation et diffusion ;  
 Services relatifs aux bâtiments et à l'aménagement paysager.



## SERVICES COLLECTIFS

Enseignement ;  
 Santé ;  
 Action sociale ;  
 Administration publique ;



## BÂTIMENTS - TRAVAUX PUBLICS

Bâtiments et travaux de construction de bâtiments ;  
 Ouvrages et travaux de construction de génie civil ;  
 Travaux de construction spécialisés.



## TERTIAIRE QUALIFIE

Activités juridiques, comptables et de gestion ;  
 Activités d'ingénierie, de contrôle et d'analyses techniques ;  
 Activités de recherche et développement.



## EAU, ENERGIE, DECHETS

Production et distribution d'électricité et de gaz ;  
 Captage, traitement et distribution d'eau ;  
 Collecte et traitement des eaux usées ;  
 Collecte, traitement et élimination des déchets ;  
 Récupération ;  
 Dépollution et autres services de gestion des déchets.



SURFACE  
HORS  
ACTIVITÉ

SURFACE  
OCCUPÉE PAR  
DES ACTIVITÉS

AUTRES

# TERRITOIRE DE LA TCO



**53 720** hectares

**556** hectares dédiés aux zones économiques



**21 924** établissements économiques

**25 %** des emplois de l'île



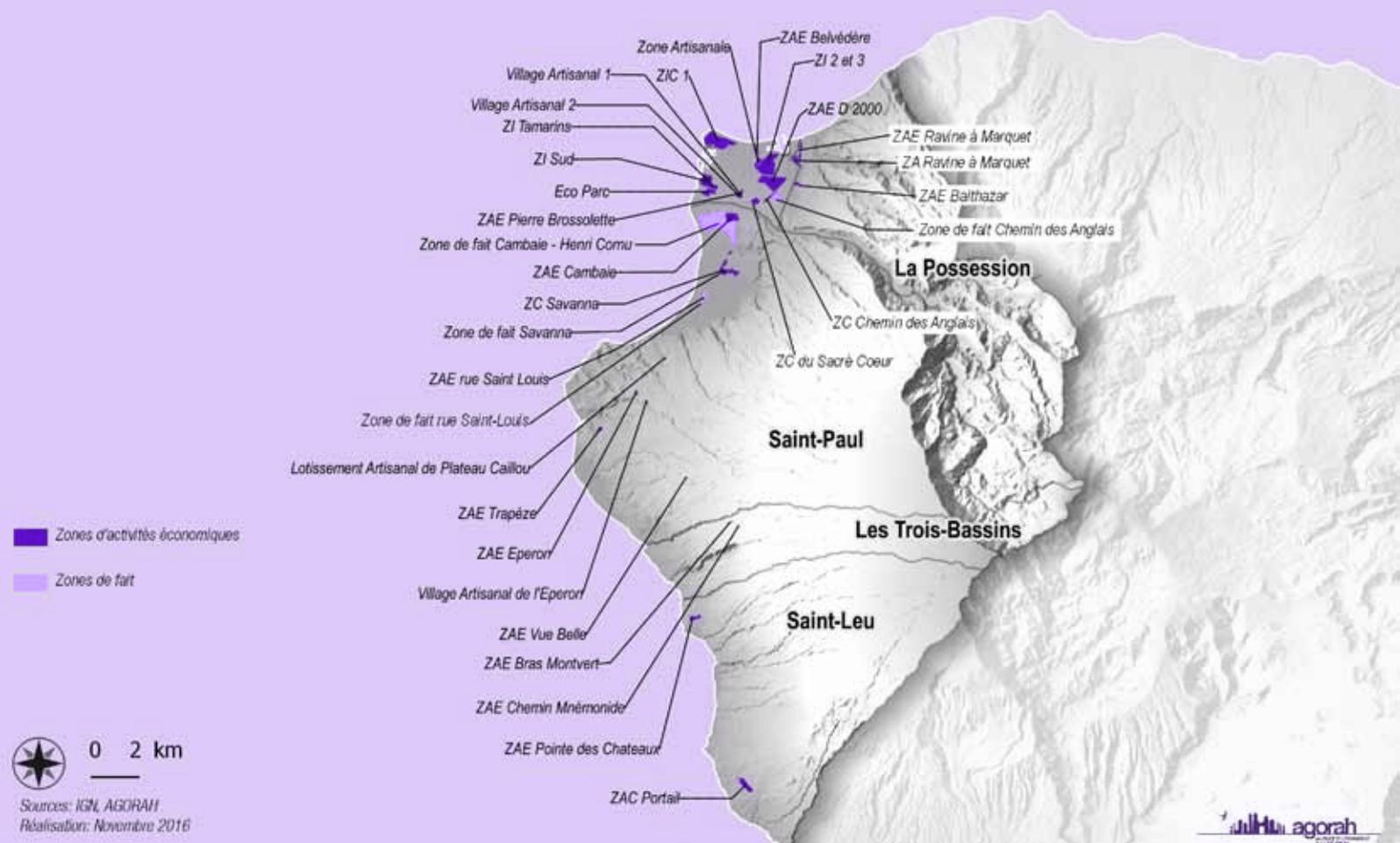
**212 074** habitants

**25%** de la population de l'île

**+2.1%** croissance démographique



# ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES TCO



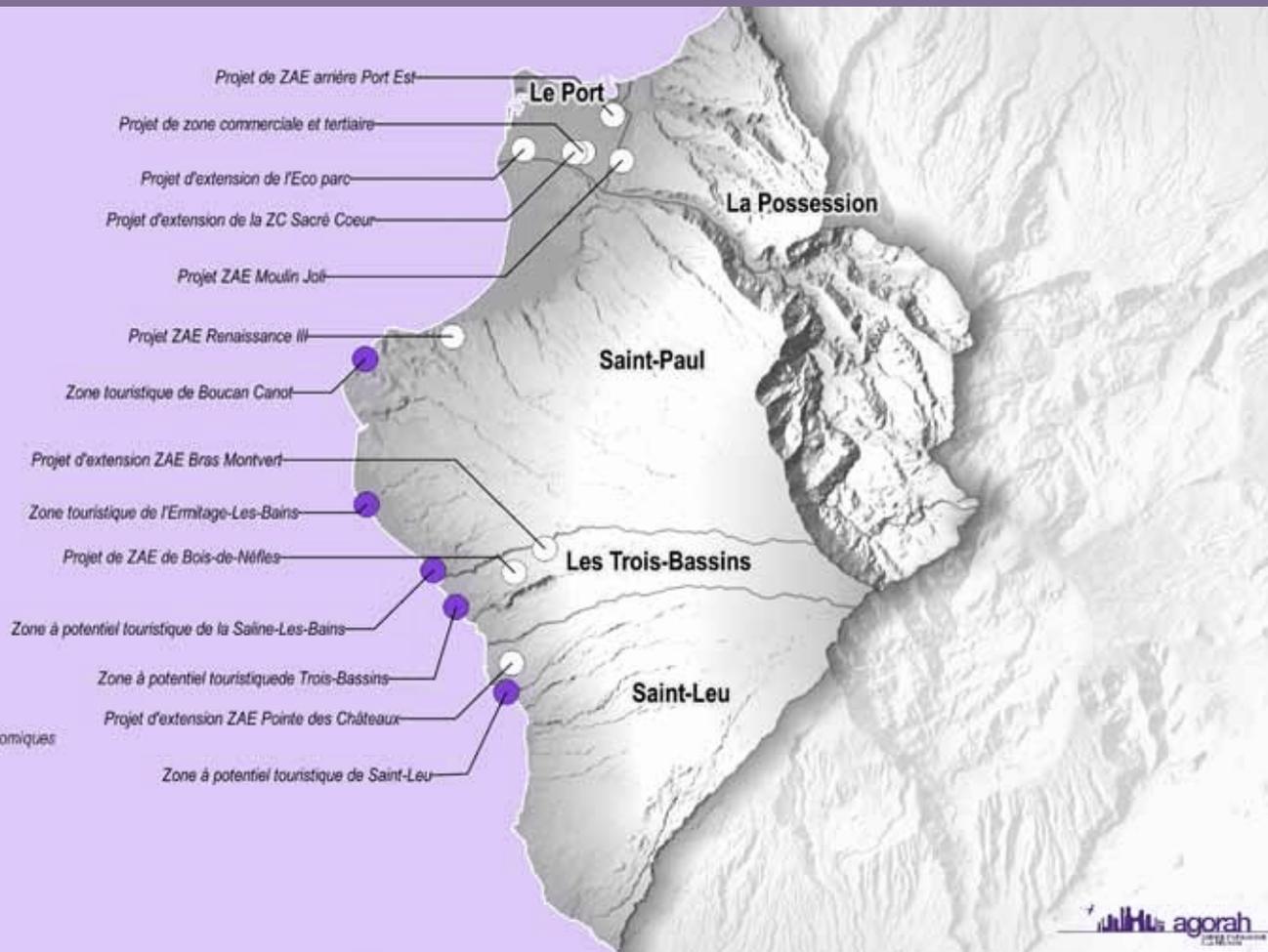
## Le Territoire de la Côte Ouest de La Réunion (TCO)

Le Territoire de la Côte Ouest de La Réunion (TCO) regroupe cinq communes (Le Port, La Possession, Saint-Paul, Saint-Leu et Trois-Bassins) et s'étend ainsi sur plus de 53 606 ha, sur lesquels il accueille un peu plus de 214 000 habitants, soit 25% de la population de l'île. Le TCO connaît une croissance démographique de +2,1%/an.

On compte près de 22 000 établissements économiques sur le territoire du TCO, avec un peu plus de 62 000 emplois recensés en 2013. L'intercommunalité de l'Ouest de La Réunion reste ainsi un bassin de vie et d'emploi de premier ordre à l'échelle de La Réunion.



# DONNEES GENERALES TERRITOIRE DU TCO





# ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES

## TCO

D'une manière générale, les communes rattachées au TCO, à savoir Le Port, Saint-Paul, La Possession, Saint-Leu, et Trois-Bassins, cumulent une surface totale brute dédiée aux zones d'activités qui s'élève à 556 hectares. Si on s'intéresse uniquement à la surface parcellaire (hors espaces publics et voiries internes) des différentes zones économiques (zones de production, zones commerciales et zones de fait) de l'intercommunalité, celle-ci diminue pour atteindre un peu moins de 500 hectares. On en déduit alors que les espaces publics au sein des zones d'activités occupent une surface qui s'élève à 56,9 hectares, soit 10% de la surface brute dédiée aux zones d'activités.

En termes de nombre de zones d'activités et de surface dédiée, c'est la commune du Port qui arrive en première position avec une surface globale dédiée aux zones d'activités qui s'élève à 305,6 hectares et qui se répartit à travers 11 zones d'activités de production, de transformation et de services aux entreprises, 2 zones commerciales et 1 zone de fait.

Vient ensuite la commune de Saint-Paul avec une surface totale dédiée aux zones d'activités s'élevant à près de 195 hectares et qui se répartit au sein de 7 zones d'activités de production, 1 zone commerciale et 3 zones de fait, dont la zone de fait de Cambaie – Henri-Cornu, qui développe la surface la plus importante de la commune. La commune de La Possession accueille, quant à elle, 3 zones d'activités économiques pour une surface totale de 24 hectares. Sur la commune de Saint-Leu, on recense 1 zone d'activités de production et 1 zone commerciale pour une surface dédiée aux activités économiques qui s'élève à 30 hectares. Enfin, Trois-Bassins compte 2 zones d'activités de production pour une surface de 2,3 hectares.

Au total, sur le territoire du TCO, on compte 24 zones d'activités de production [ZAE] qui occupent plus de 350 hectares. On observe également 4 zones commerciales qui développent une surface de 64,5 hectares. Enfin, les zones de fait, au nombre de 4, occupent une surface de plus de 140 hectares.

**24 zones de production pour une surface de 350.7 hectares**  
**4 zones de fait pour une surface de 140.8 hectares**  
**4 zones commerciales pour une surfaces de 64.5 hectares**  
**5 zones à potentiel touristique**

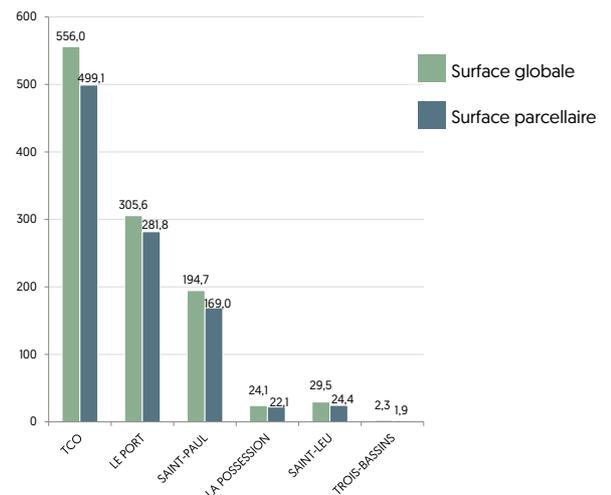


Figure 1 : Surface en hectares des zones d'activités existantes sur le territoire du TCO

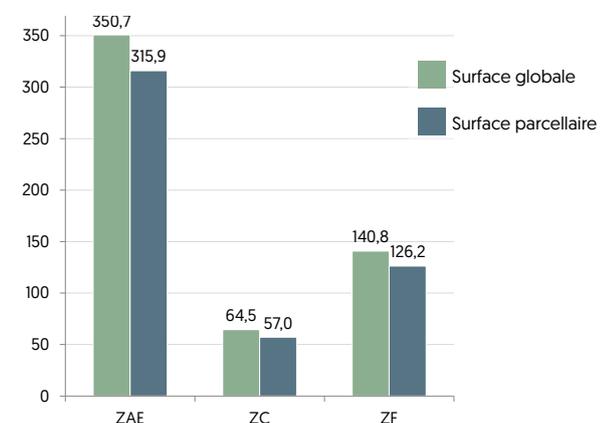


Figure 2 : Répartition de la surface en hectares dédiée aux zones d'activités entre les zones d'activités, les zones commerciales et les zones de fait sur le territoire du TCO



## DONNEES GENERALES TERRITOIRE DU TCO

Sur la période 2004-2016, l'observatoire a enregistré une augmentation des surfaces dédiées aux zones d'activités économiques (hors zones commerciales et zones de fait) qui s'élève à un peu plus de 19 hectares sur l'ensemble du territoire du TCO. Si on décompose cette augmentation par commune, on note que Le Port y a contribué le plus, avec plus de 10 hectares supplémentaires entre 2004 et 2016. En effet, l'observatoire a recensé l'agrandissement de trois zones d'activités [ZAE D 2000 (+1,52 ha), EcoParc (+5,99 ha) et ZAE Pierre Brossolette (+3,01 ha)], entre 2004 et 2016. Aussi, en 2016, l'affinage des périmètres des différentes ZAE de la commune vient légèrement atténuer cette augmentation de -0,041 ha.

Saint-Paul a également connu une augmentation significative de la surface dédiée aux ZAE avec 5,01 hectares supplémentaires entre 2004 et 2016. Cela s'explique principalement par la création et/ou la prise en compte de nouvelles zones d'activités durant cette période, à savoir : la ZAE Trapèze (+3,31 ha), le village artisanal de l'Eperon (+0,98 ha) et la ZAE de l'Eperon (+0,64 ha). L'affinage des périmètres des ZAE de la commune vient participer à cette augmentation à hauteur de +0,084 ha.

Sur la commune de La Possession, l'augmentation de la surface dédiée aux ZAE s'explique principalement par l'agrandissement de la ZAE Balthazar de +2,53 ha. La commune de Trois-Bassins a vu la création de la ZAE Bras Montvert (+1,06 ha) et un affinage des périmètres en 2016 (+0,20 ha) ce qui résulte à une surface supplémentaire de +1,27 ha. Enfin, l'affinage réalisé en 2016, explique la légère diminution de -0,05 ha enregistrée sur la ZAE de Saint-Leu.

Au total, sur l'ensemble du TCO, on enregistre un agrandissement des ZAE de plus de 13 hectares. Les différentes ZAE créées sur la période 2004-2016 offrent près de 6 hectares de surface parcellaire supplémentaire, tandis que l'affinage réalisé en 2016 a augmenté de 0,2 hectare la surface totale dédiée aux ZAE.

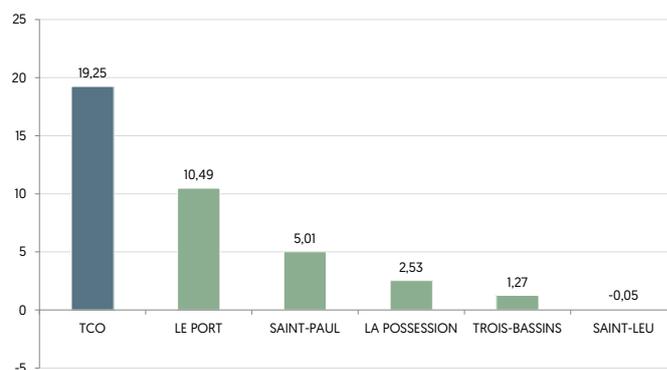


Figure 3 : Surfaces supplémentaires dédiées aux zones d'activités économiques (hors zones commerciales et zones de fait) entre 2004 et 2016

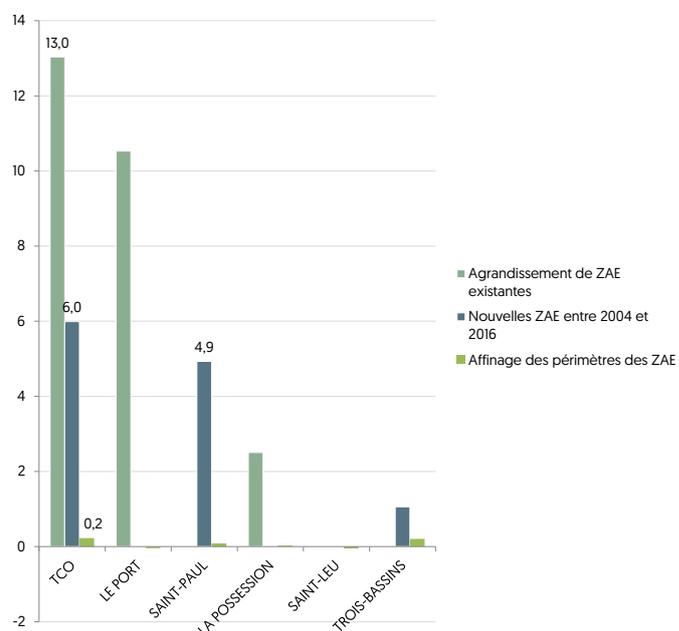


Figure 4 : Nature des surfaces supplémentaires dédiées aux zones d'activités économiques (hors zones commerciales et zones de fait) entre 2004 et 2016



# ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES

## TCO

Lorsqu'on s'intéresse uniquement à la surface parcellaire, c'est-à-dire hors espaces publics, au sein des zones d'activités économiques de production, de transformation et de services aux entreprises (hors zones commerciales et zones de fait), on observe tout d'abord une augmentation de la surface parcellaire entre 2004 et 2016, grâce aux diverses zones d'activités qui se sont créées et/ou qui ont évolué durant cette période, et qui atteint en 2016, 315,92 hectares.

A travers cette augmentation de la surface parcellaire, on note une surface réellement occupée par des activités économiques qui prédomine, passant de 241,2 hectares en 2004 à 282,7 hectares en 2016. On en tire donc la conclusion que près de 90% de la surface parcellaire des ZAE sur le territoire du TCO sont bien occupés par des activités économiques en 2016.

La surface hors activités, constituée de l'habitat et des parkings présents au sein des ZAE, a quant à elle connu une augmentation entre 2004 et 2016 passant de 2 hectares à 2,9 hectares. Cette augmentation s'explique principalement par la création de parkings au sein des ZAE. Cette surface hors activités représente ainsi un peu moins de 1% de la surface parcellaire.

On observe également les parcelles au sein des zones d'activités qui font l'objet d'un projet identifié ou sont en cours de construction. Malgré une baisse de cette catégorie entre 2008 et 2011, on note une légère augmentation sur la période 2004-2016, avec une surface qui atteint 9,6 hectares cette dernière année. Une fois les projets finalisés et les constructions terminées, ces parcelles augmenteront donc les surfaces réellement occupées par des activités économiques.

Les parcelles en friche, nues ou occupées par un bâtiment désaffecté ont vu leur nombre et leur surface significativement diminuer au cours de la période 2004-2016, passant ainsi de 32,5 hectares en 2004 à 15,1 hectares en 2016.

Enfin, en 2016, l'observatoire a recensé les parcelles indiquées comme disponibles à la vente ou à la

location. Ces dernières représentent ainsi une surface relativement faible, 5,43 hectares, soit un peu moins de 2% de la surface parcellaire totale.

Les parcelles mobilisables à court et moyen terme correspondent donc à celles aujourd'hui classées en friche, nues ou occupées par un bâtiment désaffecté, et vacantes, représentant en 2016 une surface totale d'un peu plus de 20 hectares, soit 6,5% de la surface parcellaire totale des ZAE du TCO.

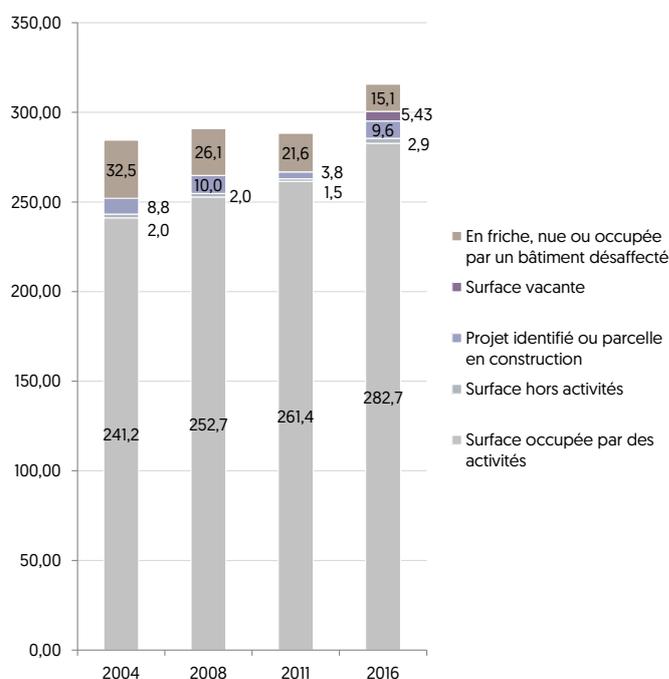


Figure 5 : Evolution et répartition en hectares des surfaces répertoriées dans les zones d'activités économiques entre 2004 et 2016 (hors zones commerciales et zones de fait)



# DONNEES GENERALES

## TERRITOIRE DU TCO

Les surfaces potentiellement mobilisables au sein des zones d'activités économiques (hors zones commerciales et zones de fait) sont constituées de deux catégories, à savoir les parcelles recensées comme étant en friche, nues ou occupées par un bâtiment désaffecté, et les parcelles vacantes, c'est-à-dire sur lesquelles un panneau indique leur mise en location ou vente.

Au total, sur l'ensemble du TCO, l'addition de ces deux catégories représente une surface de 20,5 hectares, soit 5,43 hectares recensés comme vacants et 15,1 hectares recensés comme en friche, nus, ou occupés par un bâtiment désaffecté.

Le graphique ci-dessous décompose ces deux catégories par commune et par zones d'activités économiques. On s'aperçoit ainsi, concernant les parcelles en friche, nues ou occupées par un bâtiment désaffecté, que ces dernières concernent l'ensemble des communes accueillant des zones économiques, à l'exception de Saint-Leu. On note toutefois une surface plus importante sur la commune du Port qui totalise 12,98 hectares, à travers notamment la ZAE D 2000, la ZI n°2 & n°3 et La ZI Sud, soit 86% de la surface totale des parcelles en friche, nues, ou occupées par un bâtiment désaffecté. On note également la présence de ce type de parcelles sur Saint-Paul, La Possession et de manière marginale, sur Trois-Bassins.

Concernant les parcelles classées comme vacantes, la commune du Port concentre également une majorité de ces dernières notamment sur l'EcoParc. On recense aussi plusieurs parcelles vacantes sur Saint-Paul et La Possession.

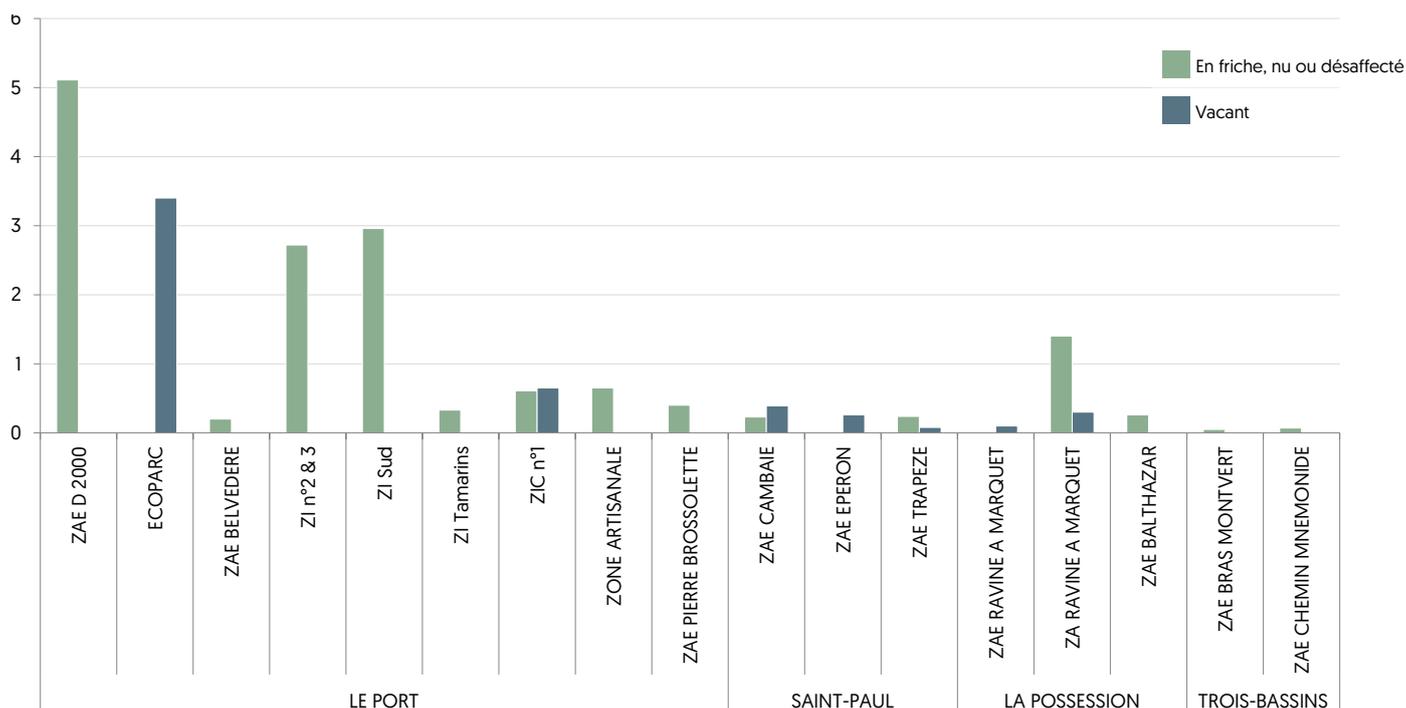


Figure 6 : Répartition des parcelles en friche, nues ou occupées par un bâtiment désaffecté et des parcelles vacantes, par commune et par ZAE sur le territoire du TCO



# ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES

## TCO

La même analyse qu'à la page précédente peut être faite concernant les zones commerciales présentes sur les différentes communes rattachées au TCO. Le recensement de ces zones commerciales a été réalisé pour la première fois en 2016 et l'observatoire n'a donc pas la possibilité d'analyser les tendances de la répartition des surfaces entre les différentes catégories. Toutefois, sur l'année 2016, on note pour les zones commerciales, une surface hors activités particulièrement significative (14,6 hectares), ce qui s'explique principalement par les surfaces importantes dédiées aux parkings. La surface occupée par des activités économiques reste toutefois plus importante avec 32,4 hectares. On notera également des parcelles (9,5 ha) de taille significative encore à l'état de friche aujourd'hui, notamment sur Savanna.

Le recensement des zones de fait a également été réalisé pour la première fois en 2016 et l'observatoire n'a donc pas la possibilité d'analyser les tendances de la répartition des surfaces entre les différentes catégories. Cependant, il est important de noter la surface importante que développe les zones de fait sur le TCO, principalement dû à la zone de fait de Cambaie – Henri-Cornu, qui représente un véritable enjeu économique pour l'intercommunalité. Ainsi, ce sont plus de 100 hectares qui sont occupés par des activités économiques dans les zones de fait. On note toutefois une part importante de parcelles encore en friche, notamment sur la zone de fait de Cambaie – Henri-Cornu.

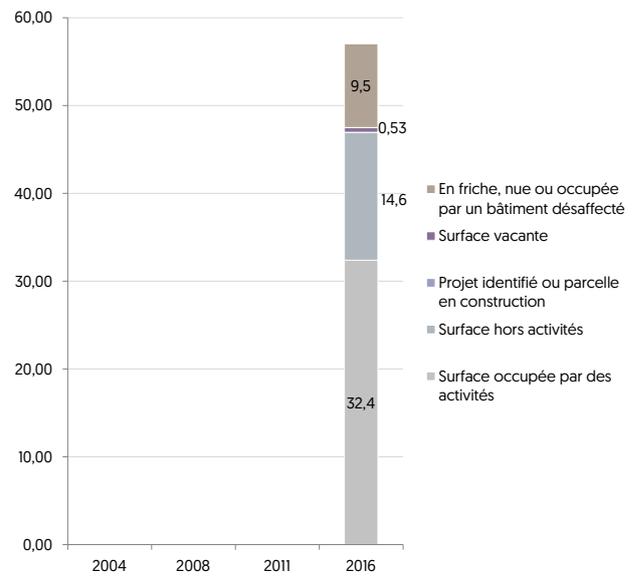


Figure 7 : Evolution et répartition en hectares des surfaces répertoriées dans les zones commerciales du TCO

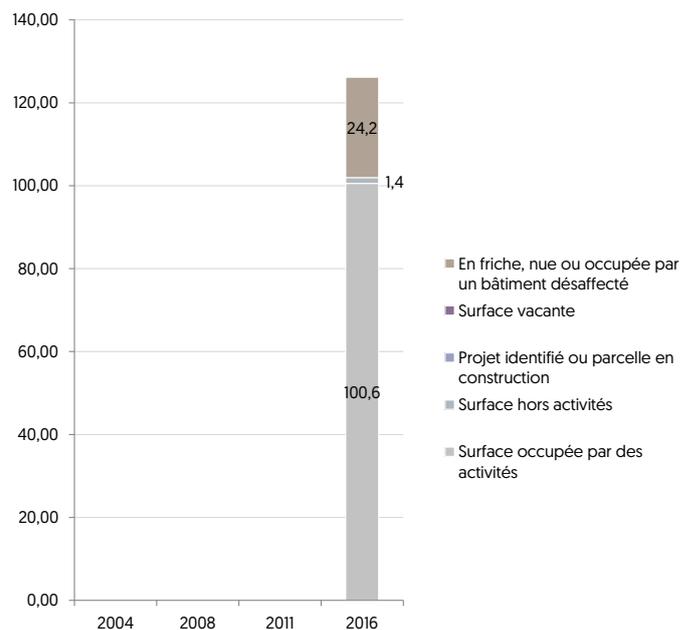


Figure 8 : Evolution et répartition en hectares des surfaces répertoriées dans les zones de fait du TCO



## DONNEES GENERALES TERRITOIRE DU TCO

Les recensements successifs entre 2004 et 2016 permettent de suivre l'évolution des filières d'activités au sein des différentes ZAE (hors zones commerciales et zones de fait) présentes sur le territoire du TCO.

Ainsi, on note tout d'abord la prédominance du secteur «Logistique, transport et commerce de gros» au sein des ZAE du TCO et ce, quel que soit l'année de recensement au cours de la période 2004-2016.

Ainsi la catégorie «Logistique, transport et commerce de gros» a su garder sa première place en termes de surface occupée dans les ZAE en connaissant une augmentation croissante entre 2004 et 2016, pour atteindre plus de 115 hectares cette dernière année, soit 41% de la surface totale occupée par des activités.

En seconde position, la filière «Production» occupe 84 hectares au sein des ZAE du TCO et a connu une progression significative entre 2004 et 2016.

Les autres filières d'activités restent ainsi relativement marginales dans les ZAE du territoire.

On note toutefois une forte diminution de la filière «BTP» au cours de la période. Cela s'explique principalement par un affinage de la nomenclature d'activités cette dernière année. Cela a ainsi eu pour effet de reclasser les entreprises spécialisées dans la fabrication d'éléments en béton pour la construction au sein de la filière «Production».

On note également une légère diminution des filières «Commerce de détail, et services aux particuliers», «Automobile» et «Tertiaire qualifié», sur la période 2004-2016.

A contrario, les filières «Eau, énergie, déchets» et «Autres» ont connu une augmentation de la surface qu'elles occupent au sein des ZAE du territoire.

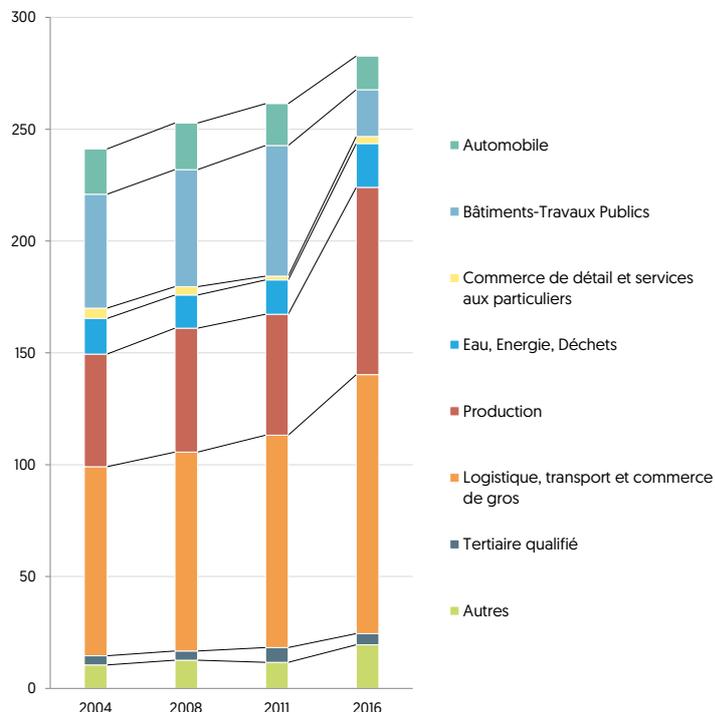


Figure 9 : Evolution de la surface occupée en hectares par chaque filière d'activités dans les zones d'activités économiques entre 2004 et 2016 (hors zones commerciales et zones de fait)



Au vu de l'évolution méthodologique qu'a connu l'Observatoire du Foncier Economique, le recensement de 2016 a vu son périmètre élargi afin de prendre en compte les zones commerciales, les zones touristiques et les zones de fait. Dès lors, on remarque dans les analyses réalisées une évolution significative en termes de surface mais aussi de poids que représente chaque filière d'activités dans les différentes zones recensées entre 2011 et 2016. L'atlas propose ainsi dans les analyses générales une vision globale comprenant les zones commerciales et les zones de fait ainsi qu'une vision restreinte en tenant compte uniquement des zones d'activités économiques de production.

L'analyse propose ensuite de se concentrer sur le poids de chacune des filières d'activités présentes au sein des zones d'activités sur le territoire du TCO en 2016. Pour ce faire, deux représentations graphiques distinctes permettent de porter l'analyse, tout d'abord, à travers le premier graphique, uniquement sur les zones d'activités de production, de transformation et de services aux entreprises, puis, à travers le second graphique, sur l'ensemble des zones d'activités, y compris les zones commerciales et zones de fait.

Ainsi, lorsqu'on observe le poids de chaque filière d'activités au sein des ZAE (hors zones commerciales et zones de fait), la filière «Logistique, transport et commerce de gros» occupe la plus grande part de la surface totale avec 39% qui lui est dédiée. La forte présence de cette filière sur l'ensemble des ZAE du TCO et la proximité du port maritime explique ces résultats. On note également l'importance de la «Production» [28%]. A elles deux, ces filières d'activités occupent près de 70% de la surface totale que développe les ZAE du territoire du TCO.

Si la même analyse se renouvelle cette fois-ci en intégrant les zones commerciales et les zones de fait, le poids des différentes filières d'activités évoluent principalement au profit de la filière «Commerce de détail et services aux particuliers» qui occupe alors une plus grande part de la surface totale, avec un taux de 5%. Toutefois, la part occupée par la «Logistique, transport et commerce de gros» reste la plus importante. De même, en seconde position, on retrouve la filière «Production».

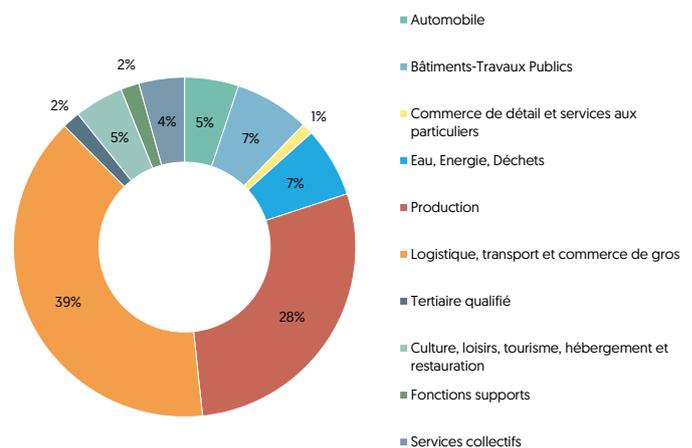


Figure 10 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans les ZAE du TCO en 2016 (hors zones commerciales et zones de fait)

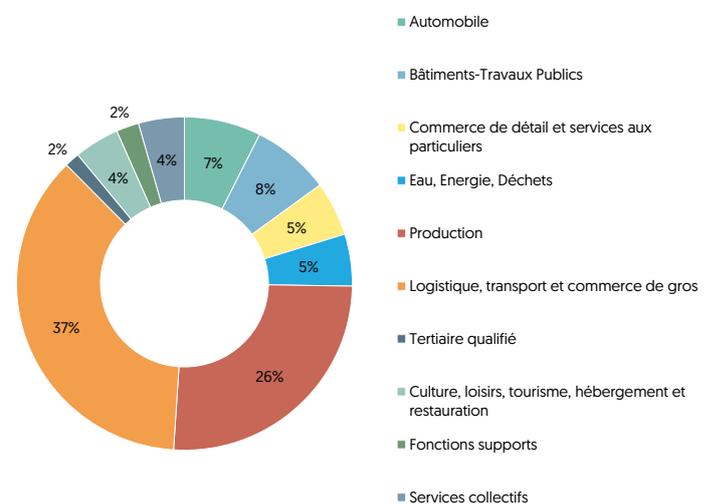


Figure 11 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans les zones d'activités du TCO en 2016 (dont zones commerciales et zones de fait)



## DONNEES GENERALES TERRITOIRE DU TCO

Sur les mêmes bases que l'analyse précédente, on propose ensuite d'observer le poids des filières d'activités au sein des ZAE existantes sur le TCO par commune, tout en distinguant, ici également, les zones d'activités de production, de transformation et de services aux entreprises, et les zones commerciales et zones de fait, par l'intermédiaire de deux graphiques distincts.

Lorsqu'on s'intéresse au premier graphique ne prenant en compte que les ZAE (hors zones commerciales et zones de fait), on observe une certaine spécialisation dans la filière «Production» sur les communes de Saint-Paul et de Trois-Bassins. Sur cette seconde commune, il s'agit d'ailleurs principalement d'une activité de production artisanale. On observe également la forte présence de la filière «Logistique, transport et commerce de gros» sur les communes du Port et de La Possession, cette dernière affichant une spécialisation très marquée dans ce secteur. Enfin, la commune de Saint-Leu, avec une ZAE, ne présente pas de réelle spécialisation.

Lorsque l'analyse est reconduite en intégrant cette fois-ci les zones commerciales et zone de fait [graphique n°13], on s'aperçoit que sur la commune de Saint-Leu, l'intégration de la zone commerciale du Portail, permet à la filière commerciale de s'affirmer comme l'une des filières dominantes. Sur la commune de Saint-Paul, ce secteur prend également un peu plus de place avec l'intégration de la zone commerciale de Savanna. Toutefois, la zone de fait Cambaie – Henri-Cornu impose sa spécialisation dans la filière «Logistique, transport et commerce de gros» qui s'affirme alors comme la filière dominante sur la commune.

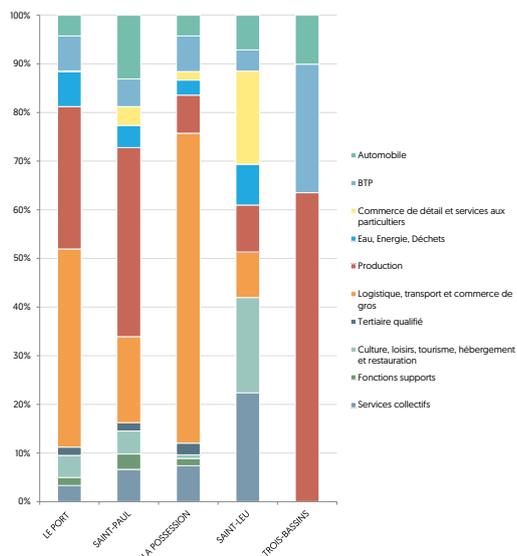


Figure 12 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans les ZAE de chaque commune du TCO en 2016 (hors zones commerciales et zones de fait)

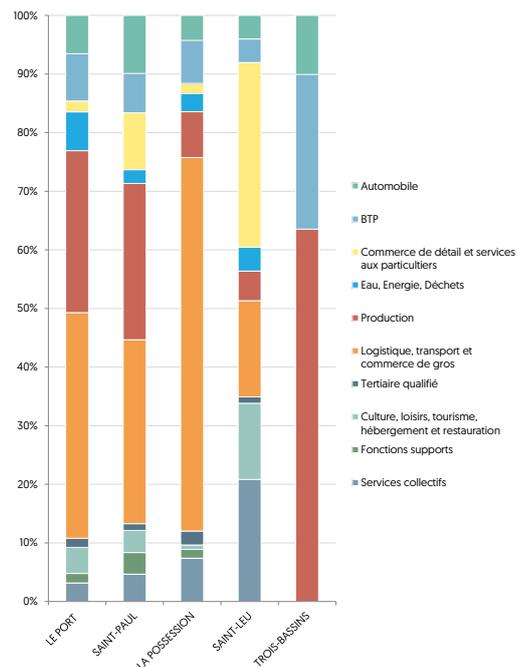


Figure 13 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans les ZAE de chaque commune du TCO en 2016 (dont zones commerciales et zones de fait)

# COMMUNE DU PORT





# ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES SUR LA COMMUNE DU PORT / TCO





# DONNEES GENERALES COMMUNE DU PORT / TCO



## Commune du Port

Commune historique de La Réunion, Le Port abrite l'un des principaux moteurs économiques du territoire, à savoir le Port maritime. La commune dispose d'une superficie de 1 660 hectares, sur laquelle elle accueille 35 881 habitants en 2013.

Malgré une superficie restreinte, Le Port constitue l'un des principaux bassins d'emplois, avec une surface dédiée aux zones d'activités économiques particulièrement importante. Les ZAE présentes sur la commune font d'ailleurs partie des plus importantes de l'île, tant en taille qu'en termes d'enjeux économiques. Ainsi, en 2014, on dénombrait 4 804 établissements économiques sur la commune permettant de générer plus de 8 000 emplois.



**1 660** hectares

**305.6** hectares dédiés aux zones économiques



**4 804** établissements économiques  
**31%** des emplois du TCO



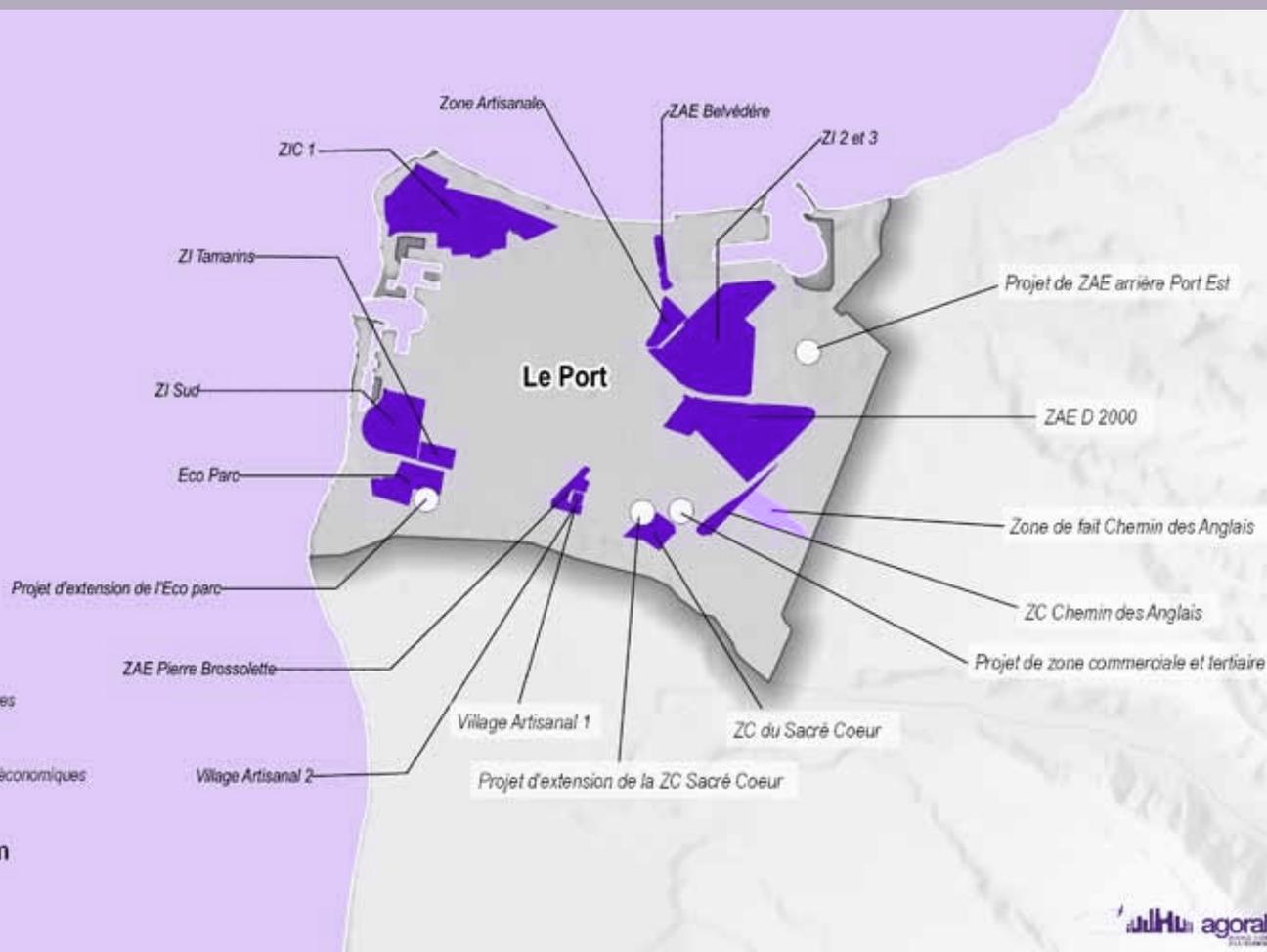
**35 881** habitants

**17%** de la population du TCO

**-1.3%** de croissance démographique



# ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES SUR LA COMMUNE DU PORT / TCO





# DONNEES GENERALES

## COMMUNE DU PORT / TCO

La commune du Port compte 11 zones d'activités économiques, 2 zones commerciales et 1 zone de fait.

Au total, à l'échelle de la commune, on observe une surface globale s'élevant à un peu plus de 305 hectares dédiés aux zones d'activités. Celle-ci atteint 281,83 hectares si l'on en déduit les espaces publics et les voiries qui occupent donc environ 24 hectares des ZAE du Port.

Les ZI n°2 & n°3, ZIC n°1, ZAE D 2000 développent les surface les plus importantes. A elles trois, elles occupent une superficie de plus de 206 hectares, soit près de 70% de la surface totale dédiée aux ZAE sur la commune.

En termes de localisation, les zones économiques de la commune sont assez dispersées, toutefois la superficie restreinte du territoire permet aux différentes ZAE de se localiser à des distances raisonnables les unes des autres.

**11 zones de production pour une surface de 279 hectares**

**2 zone commerciale pour une surface de 16,52 hectares**

**1 zone de fait pour une surface de 10,07 hectare**

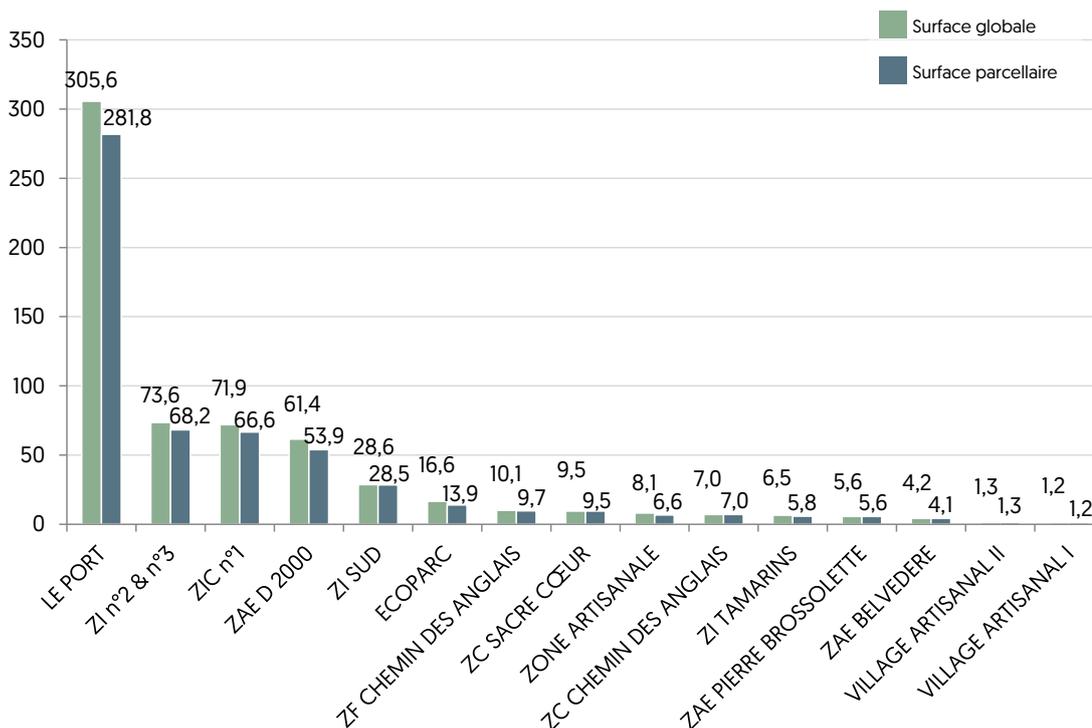


Figure 14 : Surface en hectares des zones d'activités existantes sur la commune du Port en 2016



## ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES SUR LA COMMUNE DU PORT / TCO

Lorsqu'on s'intéresse uniquement aux surfaces dédiées aux activités dans les zones d'activités économiques, on s'aperçoit qu'en 2004, 200,4 hectares étaient réellement occupés par des activités économiques. 7,4 hectares correspondaient à des parcelles en cours de construction ou faisant l'objet d'un projet déjà identifié tandis que 25,5 hectares étaient classés comme en friche, nus ou occupés par un bâtiment désaffecté.

A partir de 2008, on note une augmentation de la surface occupée par des activités économiques [de 200,4 ha à 209,9 ha] grâce notamment à la diminution des parcelles en friche. Les parcelles en projet ou en cours de construction sont restées, quant à elles, stables.

En 2011, on observe que la surface occupée par des activités a poursuivi son accroissement. Les parcelles en friche, nues ou occupées par un bâtiment désaffecté ont connu une diminution, tout comme les parcelles en cours de construction.

En 2016, la surface réellement occupée par des activités a significativement augmenté pour atteindre 229,2 hectares. On note une nouvelle augmentation des parcelles en projet (8 hectares). Les parcelles en friche ont continué à diminuer et atteignent 13 hectares. En parallèle, un peu plus de 4 hectares sont vacants sur l'ensemble des ZAE de la commune.

En 2016, l'observatoire a recensé les zones commerciales de Sacré Cœur et du Chemin des Anglais permettant ainsi une vision plus globale des zones économique sur la commune. Les surfaces hors activités [comprenant les parkings et les habitations] sont importantes sur ces zones [5,2 hectares], dû principalement au parking sur la zone commerciale du Sacré Cœur. La surface réellement occupée par des activités économiques reste toutefois la plus importante et atteint 11 hectares en 2016. Enfin, quelques locaux sont encore disponibles à la location sur la zone commerciale du Chemin des Anglais.

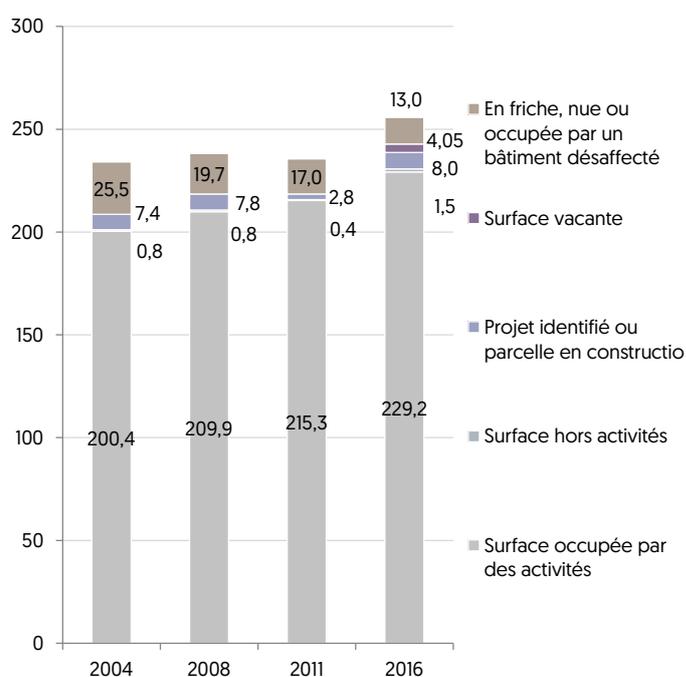


Figure 15 : Evolution et répartition en hectares des surfaces répertoriées dans les zones d'activités économiques entre 2004 et 2016 (hors zones commerciales et zone de fait)

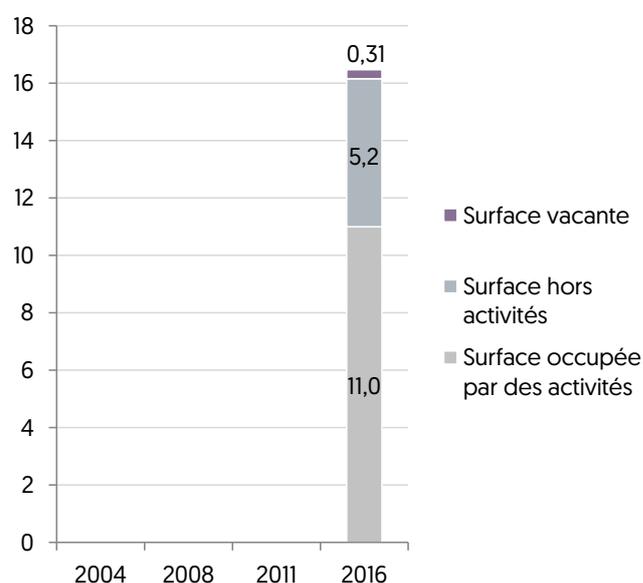


Figure 16 : Evolution et répartition en hectares des surfaces répertoriées dans les zones commerciales entre 2004 et 2016



## ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES SUR LA COMMUNE DU PORT / TCO

La zone de fait du Chemin des Anglais a également été recensée en 2016. On ne retrouve que deux catégories d'occupation sur celle-ci. Ainsi, la grande majorité [8,3 hectares] de la zone de fait est réellement occupée par des activités économiques. Enfin, 1,4 hectare est encore aujourd'hui à l'état de friche.

Sur la période 2004-2016 et concernant les zones d'activités économiques (hors zones commerciales et zone de fait), on remarque une relative stabilité du poids des filières d'activités au sein des ZAE de la commune.

On note cependant la croissance, en termes de surface occupée, de l'ensemble des filières d'activités présentes au sein des ZAE de la commune, à l'exception de la filière «Bâtiments - Travaux Publics» qui a connu une forte diminution de la surface qu'elle occupait jusqu'à présent.

On observe également la quasi-disparition de la filière «Commerce de détail et services aux particuliers» qui n'occupe aujourd'hui qu'une part marginale de la surface des ZAE du Port.

Aussi, et comme cela se vérifie sur l'ensemble de la période 2004-2016, c'est la filière «Logistique, transport et commerce de gros» qui occupe la plus grande part des surfaces développées par les ZAE de la commune. En effet, la taille des parcelles relativement importante sur les principales ZAE du Port additionnée à la proximité du Port maritime explique cette omniprésence de la filière.

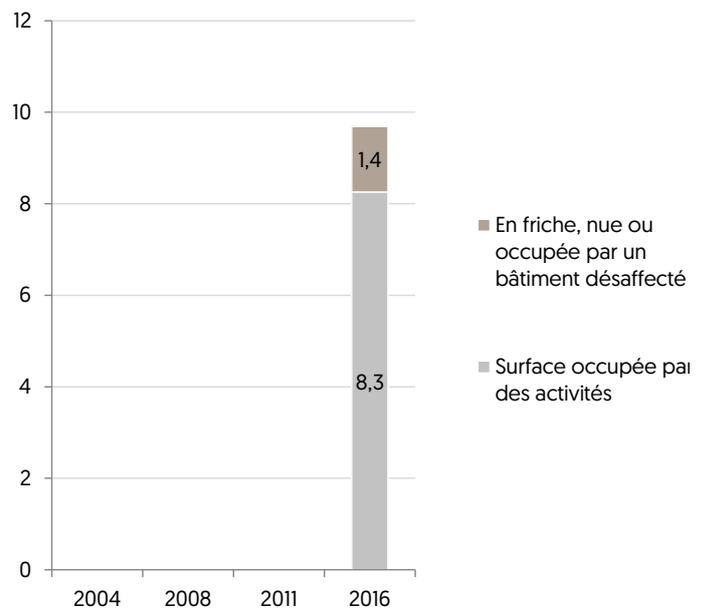


Figure 17 : Evolution et répartition en hectares des surfaces répertoriées dans la zone de fait entre 2004 et 2016

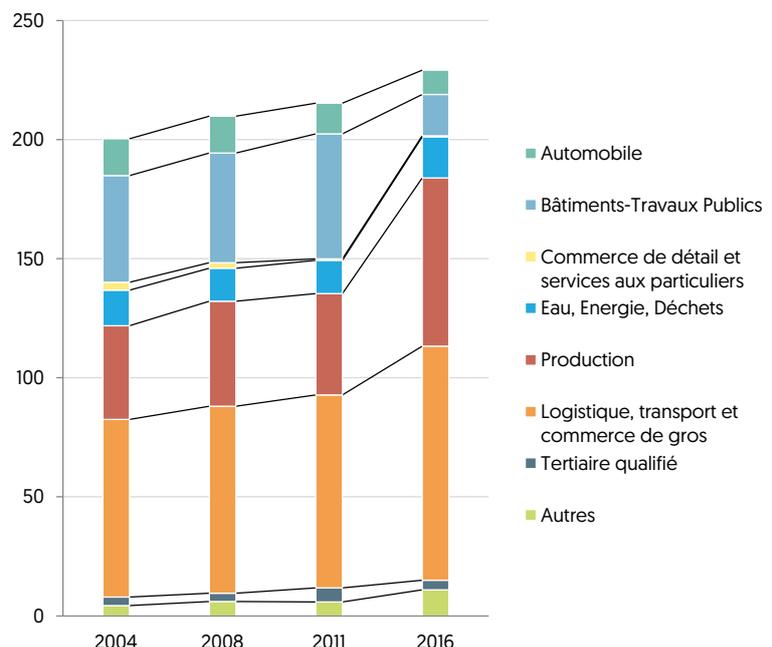


Figure 18 : Evolution de la surface occupée en hectares par chaque filière d'activités dans les zones d'activités économiques entre 2004 et 2016 (hors zones commerciales et zone de fait)



Au vu de l'évolution méthodologique qu'a connu l'Observatoire du Foncier Economique, le recensement de 2016 a vu son périmètre élargi afin de prendre en compte les zones commerciales, les zones touristiques et les zones de fait. Dès lors, on remarque dans les analyses réalisées une évolution significative en termes de surface mais aussi de poids que représente chaque filière d'activités dans les différentes zones recensées entre 2011 et 2016. L'atlas propose ainsi dans les analyses générales une vision globale comprenant les zones commerciales et les zones de fait ainsi qu'une vision restreinte en tenant compte uniquement des zones d'activités économiques de production, de transformation et de services aux entreprises.

L'analyse s'intéresse ensuite au poids de chaque filière dans l'ensemble des zones d'activités du Port en 2016. Cette analyse a été réalisée une première fois sans tenir compte des zones commerciales et de la zone de fait, puis en intégrant celles-ci.

Lorsqu'on s'intéresse au premier graphique, ne tenant pas compte des zones commerciales et de la zone de fait, c'est la filière «Logistique, transport et commerce de gros» qui représente la filière dominante dans les zones d'activités de la commune du Port, avec 41% de la surface occupée par des activités qui lui est dédiée. Vient ensuite la filière «Production» avec 29% des surfaces qui lui sont dédiées, puis la filière «BTP» et «Eau, énergie, déchets» avec 7% chacune. A elles quatre, ces filières occupent ainsi plus de 80% des surfaces dédiées aux activités des ZAE du Port.

Si on intègre cette fois les zones commerciales et la zone de fait à l'analyse, on constate que c'est toujours la filière «Logistique, transport et commerce de gros» qui occupe la plus grande part des surfaces au sein des zones d'activités avec un taux de 38%. Cela s'explique par la forte représentation de ce secteur d'activités dans les différentes zones économiques de la commune. Finalement, l'intégration de ces zones n'ont pas d'impacts importants sur l'analyse. En effet, la surface relativement restreinte occupée par ces dernières ainsi que la forte spécialisation des ZAE du Port expliquent cette faible évolution. Toutefois, on notera que la filière «Commerce de détail et services aux particuliers» occupe une part plus importante [2%] suite à cette évolution dans l'analyse.

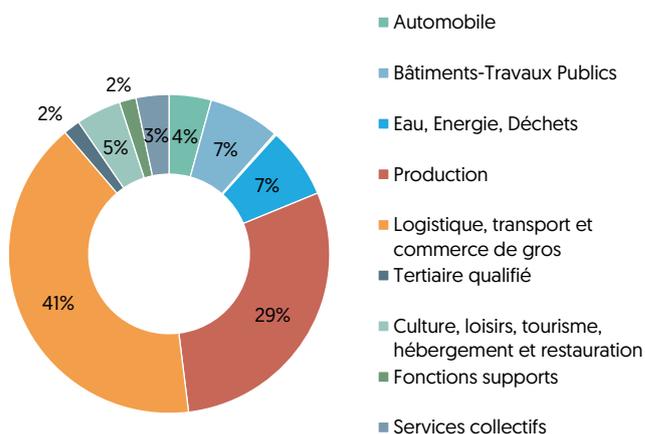


Figure 19 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans les zones d'activités du Port en 2016 (hors zones commerciales et zone de fait)

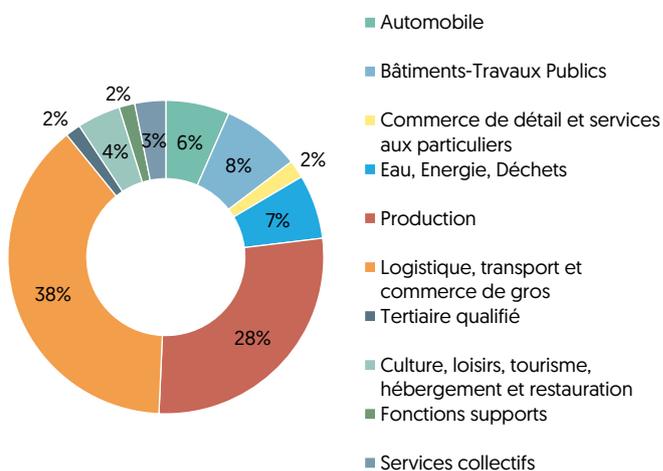


Figure 20 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans les zones d'activités du Port en 2016 (dont zones commerciales et zone de fait)





# LE PORT

## FICHES PAR ZONE D'ACTIVITES

ZAE D 2000 .....	33
ZIC N°1.....	35
ZI N°2 & 3 .....	37
ZI Sud.....	39
ZI Tamarins .....	41
Zone Artisanale.....	43
Ecoparc.....	45
ZAE Belvedere.....	47
ZAE Pierre Brossolette.....	49
Village Artisanal Mascareignes I .....	51
Village Artisanal Mascareignes II .....	53
Zone De Fait Chemin Des Anglais .....	55
Zone Commerciale Chemin Des Anglais .....	57
Zone Commerciale Sacre Cœur .....	59
Projet D'extension De L'ecoparc.....	61
Projet De L'arriere Port Est .....	62
Projet D'extension De La Zone Commerciale Du Sacre Cœur .....	63
Projet De Zone Commerciale / Tertiaire .....	64



# ZAE D 2000

Créée à la fin des années 90, la ZAE D 2000 a permis d'étoffer un peu plus l'offre en foncier économique sur la commune du Port, grâce à une superficie particulièrement importante. Elle possède aujourd'hui une attractivité relativement forte, grâce à sa localisation proche du port maritime, avec un faible turnover, en atteste des entreprises implantées sur la zone depuis plus d'une dizaine d'années. La ZAE D 2000 forme avec la ZIC n°1 et les ZI n°2 et 3, les plus grandes zones d'activités de la commune, voire de La Réunion.



## ZAE D 2000

**Aménageur :** SEMADER / SEMIR  
**Date de création :** 1998  
**Surface globale de la zone d'activités :** 61,43 ha  
**Surface dédiée aux activités (hors espaces publics) :** 53,87 ha

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

**Classement au PLU : Uem :** zone à occupation mixte industrielle, tertiaire, artisanat, équipements et services liés

**Vocation au PLU :** Activités économiques

**Activités dominantes :** Logistique, transport et commerce de gros

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

**Présence de service aux entreprises (restauration, crèche, etc...) :** Présence de services de restauration à proximité du site

**Statut d'occupation :** Propriétaire

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

**Taux d'occupation :** 91%

**Nombre d'entreprises :** 86

**Densité d'entreprises :** 1,4 entreprise/ha

**Surface concernée par une prescription du PPR :** 0,17 ha

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

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

**Accessibilité :** Accessible par la Route Nationale 1001

**Transport en commun :** présence d'une ligne de bus à proximité de la zone



# ANALYSE DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

On retrouve des secteurs d'activités diversifiés au sein de la ZAE D 2000. Toutefois, on note une spécialisation particulièrement marquée dans les activités de logistique, transport et commerce de gros. En effet, la moitié de la zone d'activités est occupée par des entreprises de ce secteur. La filière «Production» est également bien représentée avec 23% de la surface qui lui est dédiée. De manière plus marginale, on note la présence des secteurs d'activités «Automobile», «Fonctions supports», «BTP», «Eau, énergie, déchets» et «Tertiaire qualifié».

Créée en 1998, la ZAE D 2000 bénéficie d'une bonne attractivité. Cela se vérifie à travers le fort taux d'occupation de la zone. En effet, la surface réellement occupée par des activités s'élève en 2016, à 90%. On observe également qu'une partie marginale de cette surface est occupée par un parking [surface hors activités]. Quelques parcelles de taille relativement importante restent toutefois en friche au sein de la ZAE et représentent ainsi 10% de la surface dédiée aux activités.

Lorsqu'on s'intéresse à l'évolution du poids que représente chaque filière dans la ZAE D 2000, on remarque des évolutions notables entre 2004 et 2016.

En effet, bien que les deux filières dominantes soient restées les mêmes sur la période, à savoir la «Production» et la «Logistique, transport et commerce de gros», ces dernières ont affirmé leur position en connaissant une augmentation de la surface qu'elles occupent.

On remarque, dans le même temps, une diminution des parcelles en construction ou faisant l'objet d'un projet mais également des parcelles en friche, nues ou occupées par un bâtiment désaffecté. On en conclut que la diminution de ces deux catégories sont venues alimenter les parcelles occupées par des activités économiques.

On note que les parcelles en friche, nues ou occupées par un bâtiment désaffecté restent toutefois bien présentes au sein de la zone en 2016.

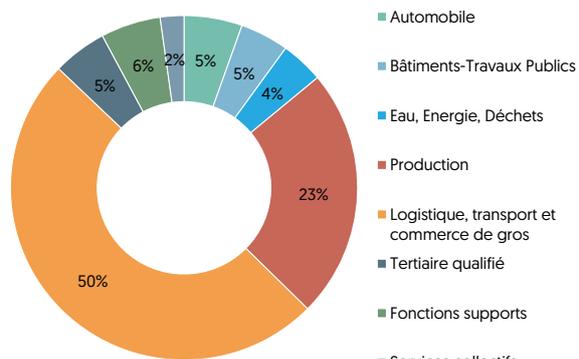


Figure 21 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans la zone d'activités en 2016

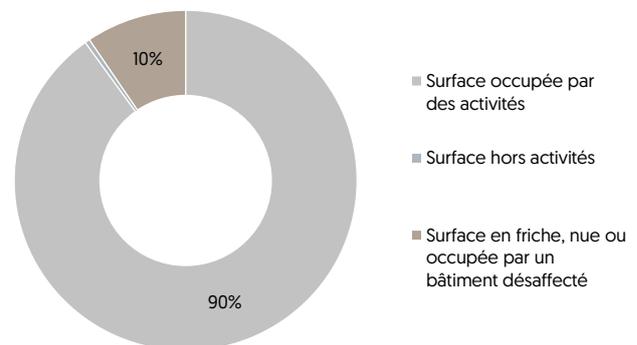


Figure 22 : Répartition du foncier dans la zone d'activités en 2016

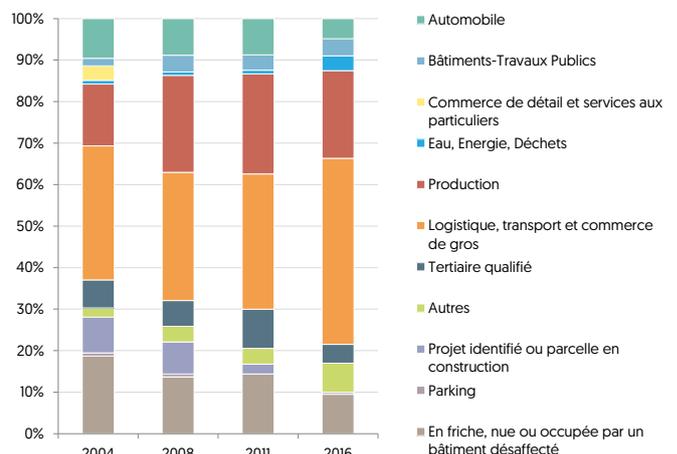
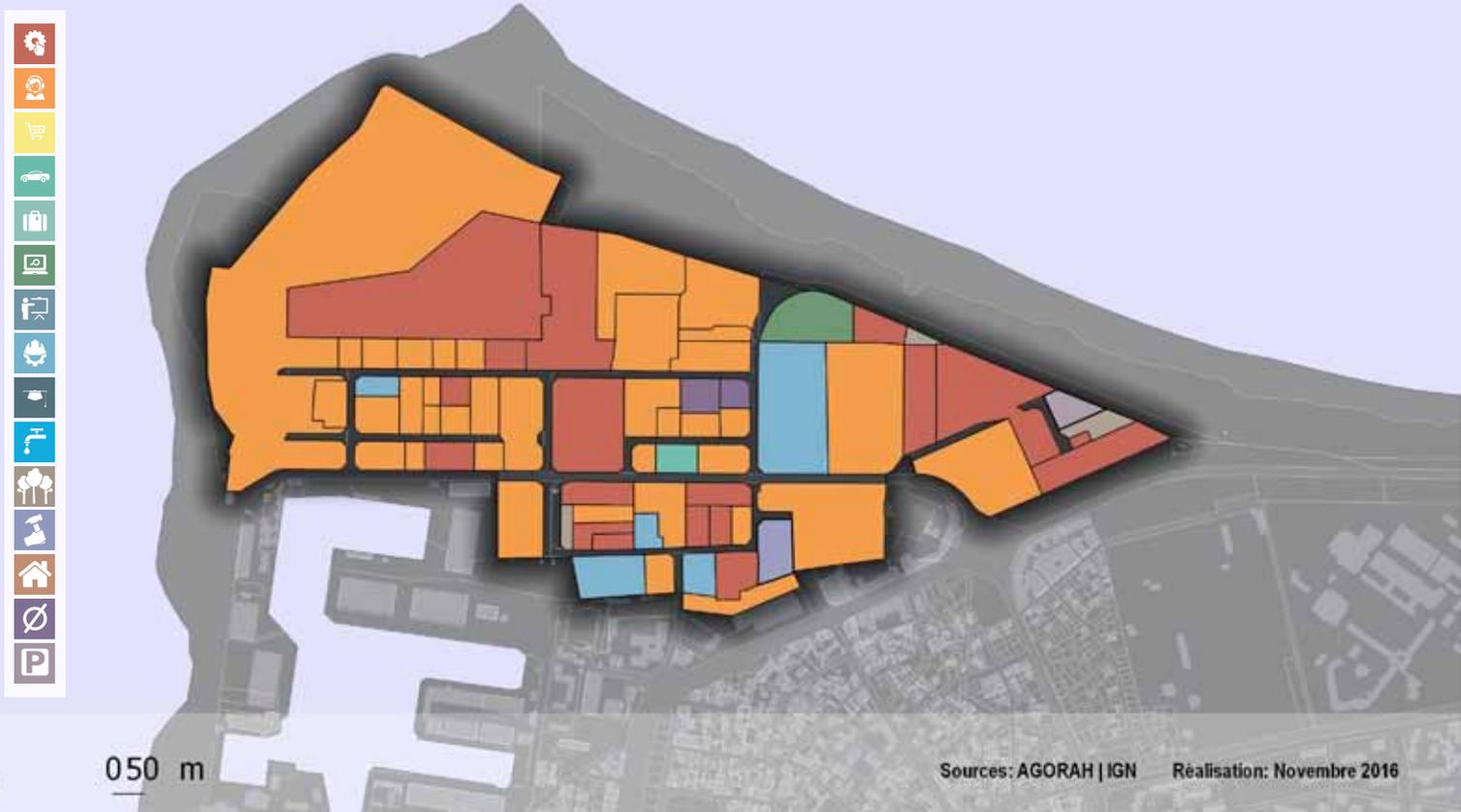


Figure 23 : Evolution de la part des surfaces occupées par chaque filière d'activités de 2004 à 2016

# ZIC N°1

La plus ancienne des zones d'activités de La Réunion fait preuve d'un certain dynamisme avec un taux d'occupation proche des 100%. Cette zone est, par ses caractéristiques, plus proche d'une Z.I.P (zone industrialo-portuaire) que d'une Z.A traditionnelle. En effet, son activité est conditionnée par les infrastructures portuaires adjacentes (import-export) et les locaux de la S.R.P.P sont le moteur de développement de la zone.



## ZIC N°1

**Aménageur :** CCIR / Privé

**Date de création :** 1963

**Surface globale de la zone d'activités :** 71,85 ha

**Surface dédiée aux activités (hors espaces publics) :** 66,58 ha

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

**Classement au PLU :** **Uem** : zone à occupation mixte industrielle, tertiaire, artisanat, équipements et services liés / **Uem1** : zone dans laquelle l'installation d'activités industrielles et l'extension d'activités industrielles existantes sont interdites / **Uru** : zone de restructuration et de renouvellement urbain

**Vocation au PLU :** Activités économiques

**Activités dominantes :** Logistique, transport et commerce de gros

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

**Présence de service aux entreprises (restauration, crèche, etc...) :** Peu de services aux entreprises

**Statut d'occupation :** Propriétaire

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

**Taux d'occupation :** 99%

**Nombre d'entreprises :** 61

**Densité d'entreprises :** 0,8 entreprise/ha

**Surface concernée par une prescription du PPR :** 16,9 ha

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

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

**Accessibilité :** Accessible par la Route Nationale 4

Transport en commun : présence d'une ligne de bus à proximité de la zone



# ANALYSE DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

La ZIC n°1 présente une forte spécialisation dans le secteur de la «Logistique, transport et commerce de gros». En effet, 61% de la ZAE est occupée par cette filière d'activités. Autre filière dominante, la «Production» occupe, quant à elle, 30% de la surface dédiée aux activités. Le «BTP» est également présent au sein de la zone d'activités, bien que de manière moins importante que les deux premières filières, avec 7% de la surface qui lui est dédiée. De manière plus marginale, on note quelques entreprises du secteur «Fonctions supports» [2%].

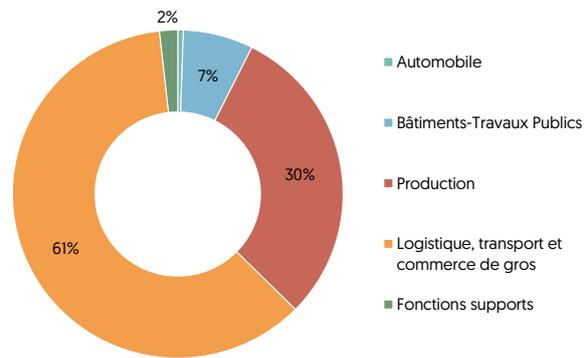


Figure 24 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans la zone d'activités en 2016

Première zone d'activités créée sur le territoire, la ZIC n°1 affiche un taux d'occupation particulièrement important. Elle reste ainsi très attractive avec 97% de sa surface parcellaire réellement occupée par des activités économiques. On recense toutefois quelques parcelles vacantes, représentant moins d'1% de la zone d'activités. De même, quelques parcelles restent encore en friche, nues, ou occupées par un bâtiment désaffecté, tandis que d'autres font l'objet de projets d'implantation à venir.

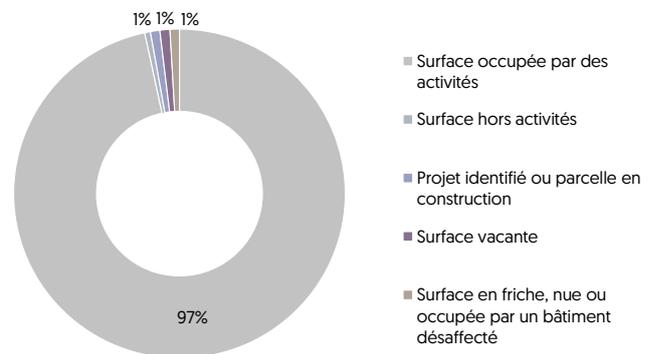


Figure 25 : Répartition du foncier dans la zone d'activités en 2016

Lorsqu'on s'intéresse à l'évolution du poids que représente chaque filière dans la ZIC n°1, on remarque une certaine stabilité entre 2004 et 2016.

Ainsi, seule la filière «BTP» a vu son poids considérablement diminuer entre 2011 et 2016 au profit de la filière «Production». On remarque également un secteur «Automobile» qui a fortement diminué jusqu'à disparaître cette dernière année, même constat pour la filière «Eau, énergie, déchets».

Enfin, on note une forte baisse du poids des parcelles en friches, nues ou occupées par un bâtiment désaffecté, qui atteint son taux le plus faible en 2016.

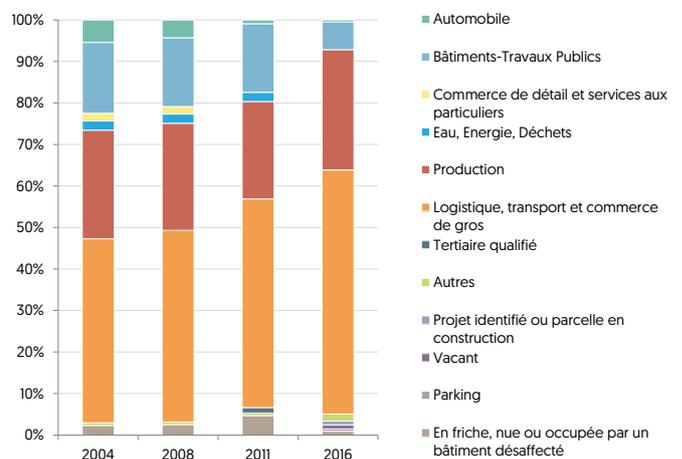


Figure 26 : Evolution de la part des surfaces occupées par chaque filière d'activités de 2004 à 2016

## ZI N°2 & 3

Cette zone relativement ancienne est bien localisée et facilement accessible depuis les grands axes routiers. Elle présente une spécialisation particulièrement marquée dans la logistique et la production. Avec une superficie de plus de 70 ha, elle constitue la zone la plus importante, en termes de surface, du TCO mais également de La Réunion.



### ZI N°2 & 3

**Aménageur :** CCIR / Privé

**Date de création :** 1970

**Surface globale de la zone d'activités :** 73,55 ha

**Surface dédiée aux activités (hors espaces publics) :** 68,23 ha

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

**Classement au PLU : Uem :** zone à occupation mixte industrielle, tertiaire, artisanat, équipements et services liés / **Uem3 :** zone dans laquelle n'est autorisée que l'installation d'activités de logistique

**Vocation au PLU :** Activités économiques

**Activités dominantes :** Logistique, transport et commerce de gros

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

**Présence de service aux entreprises (restauration, crèche, etc...) :** Peu de services aux entreprises

**Statut d'occupation :** Propriétaire

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

**Taux d'occupation :** 96%

**Nombre d'entreprises :** 108

**Densité d'entreprises :** 1,5 entreprise/ha

**Surface concernée par une prescription du PPR :** 25,2 ha

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

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

**Accessibilité :** Accessible par la Route Nationale 1001

**Transport en commun :** présence d'une ligne de bus à proximité de la zone



# ANALYSE DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

A l'instar des deux premières zones analysées, la ZI n°2 et n°3 est dominée par les filières «Logistique, transport et commerce de gros» et «Production», qui occupent respectivement 38% et 32% de la zone d'activités. Le «BTP» occupe également une part significative de la zone avec 13%, suivi de l'«Automobile» [9%]. De manière plus marginale, on recense quelques entreprises des secteurs «Fonctions supports» [3%], «Services collectifs» [2%], «Eau, énergie, déchets» [2%] et «Commerce de détail» [1%].

Lorsqu'on s'intéresse à la surface parcellaire de la zone d'activités, c'est-à-dire hors espaces publics, on remarque que la grande majorité de la zone d'activités est réellement occupée par des activités économiques [95%].

Quelques parcelles font l'objet de projets d'implantation, mais ces dernières représentent un poids relativement faible (moins d'1%). Enfin, on observe certaines parcelles en friche, nues ou occupées par un bâtiment désaffecté. Ces dernières représentent ainsi 4% de la surface parcellaire de la zone d'activités.

Si l'analyse se penche sur l'évolution du poids de chaque filière dans la zone d'activités entre 2004 et 2016, on recense certaines évolutions significatives.

Ainsi, la filière «BTP» a vu son poids considérablement diminuer entre 2011 et 2016 au profit de la filière «Production», après un pic en 2011.

On remarque a contrario, que la filière «Logistique, transport et commerce de gros» a su garder un poids relativement constant au cours de la période.

On note également une diminution relativement importante de la part des parcelles en friche, nues ou occupées par un bâtiment désaffecté, qui atteint son niveau le plus bas en 2016. Les autres filières d'activités présentes sur la ZI n°2 et n°3 sont, quant à elles, restées stables sur la période 2004-2016.

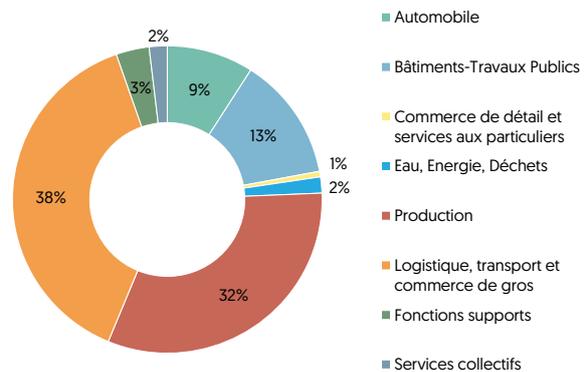


Figure 27 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans la zone d'activités en 2016

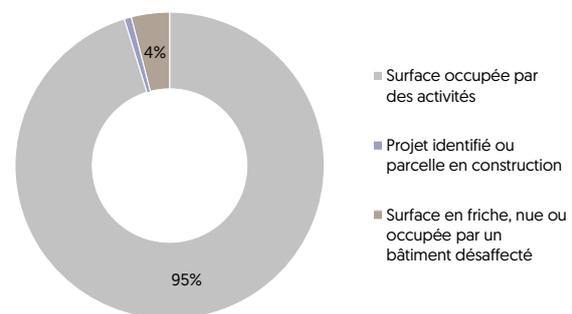


Figure 28 : Répartition du foncier dans la zone d'activités en 2016

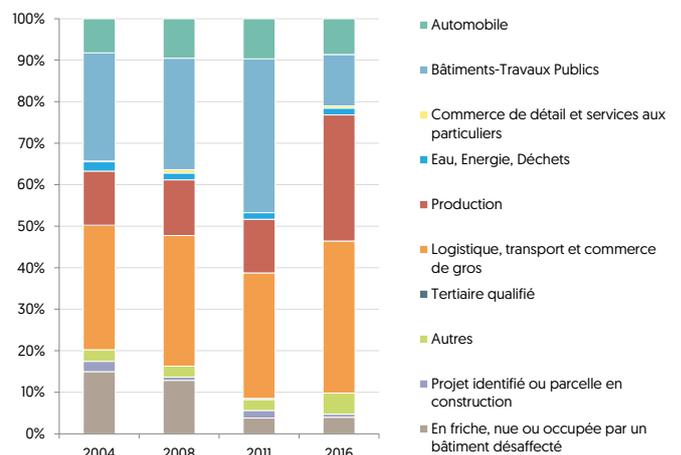
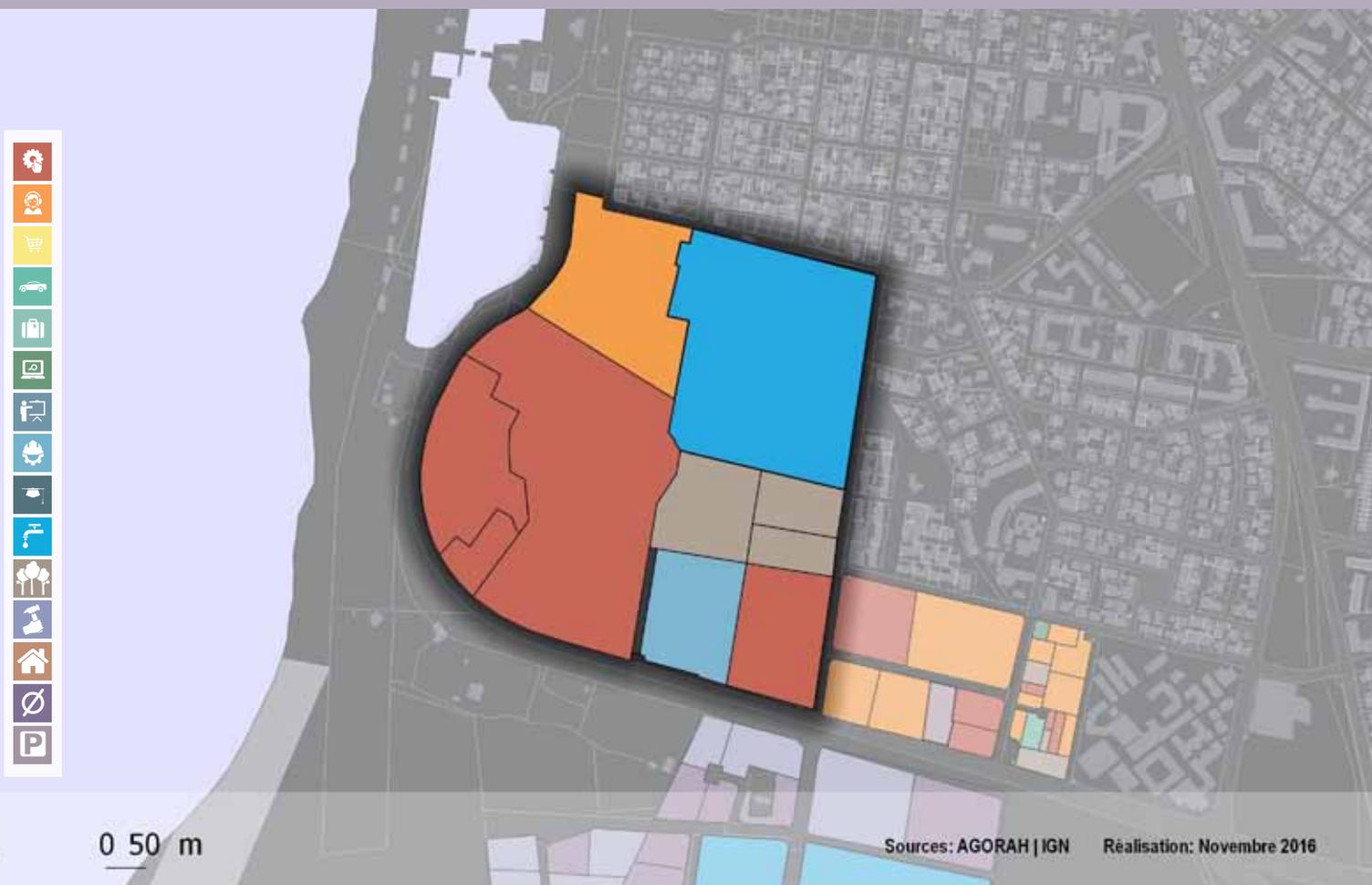


Figure 29 : Evolution de la part des surfaces occupées par chaque filière d'activités de 2004 à 2016

# ZI SUD

La vocation industrielle est omniprésente [95 % des parcelles] sur le ZI Sud, avec des industries lourdes et la centrale EDF. La spécificité de la zone associée à un entretien correct et à une très bonne accessibilité expliquent en partie le succès rencontré. Du fait des activités, la zone est soumise à des nuisances sonores [usine de concassage] et parfois olfactives [usine de traitement des ordures].



## ZI SUD

**Aménageur :** La ville du Port

**Date de création :** 1972

**Surface globale de la zone d'activités :** 28,61 ha

**Surface dédiée aux activités (hors espaces publics) :** 28,45 ha

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

**Classement au PLU : Uem2 :** zone dans laquelle l'installation de toutes activités et l'extension d'activités existantes sont interdites

**Vocation au PLU :** Activités économiques

**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 le site et d'une déchetterie à proximité

**Présence de service aux entreprises (restauration, crèche, etc...) :** Présence de services de restauration à proximité

**Statut d'occupation :** Propriétaire

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

**Taux d'occupation :** 90%

**Nombre d'entreprises :** 7

**Densité d'entreprises :** 0,2 entreprise/ha

**Surface concernée par une prescription du PPR :** 0,16 ha

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

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

**Accessibilité :** Accessible par la Boulevard de la Marine

**Transport en commun :** présence d'une ligne de bus à proximité de la zone



# ANALYSE DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

La ZI Sud n'accueille que quatre secteurs d'activités, à savoir le «BTP», l'«Eau, énergie, déchets», la «Production» et la «Logistique, transport et commerce de gros».

Toutefois, en termes de surface occupée, la «Production» se distingue, puisque plus de la moitié de la zone d'activités lui est dédiée. La filière «Eau, énergie, déchets» est également importante avec 28%. Vient ensuite la filière «Logistique, transport et commerce de gros» [13%] et enfin le «BTP» avec 7% de la surface qui lui est dédiée.

La surface parcellaire de la ZI Sud, c'est-à-dire la surface hors espaces publics, est majoritairement occupée par des activités économiques. En effet, 90% de la zone d'activités accueille des entreprises. Toutefois, on note que 10% de la surface parcellaire de la ZI Sud reste aujourd'hui en friche, nue, ou occupée par un bâtiment désaffecté.

Lorsqu'on s'intéresse à l'évolution du poids que représente chaque filière dans la ZI Sud, on remarque de fortes évolutions entre 2004 et 2016.

L'évolution la plus significative réside dans la forte diminution qu'a connu le BTP entre 2011 et 2016, au profit notamment de la filière «Production».

Cela s'explique principalement par un affinage de la nomenclature d'activités cette dernière année. Cela a ainsi eu pour effet de reclasser les entreprises spécialisées dans la fabrication d'éléments en béton pour la construction au sein de la filière «Production».

On note également une augmentation significative des parcelles en friche, nues ou occupées par un bâtiment désaffecté entre 2011 et 2016, qui atteignent leur niveau le plus élevé cette dernière année.

On peut relever une légère diminution de la filière «Eau, énergie, déchets» au cours de la période, tandis que le secteur «Logistique, transport et commerce de gros» est resté stable.

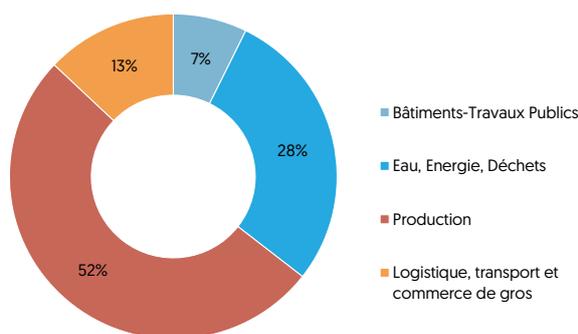


Figure 30 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans la zone d'activités en 2016

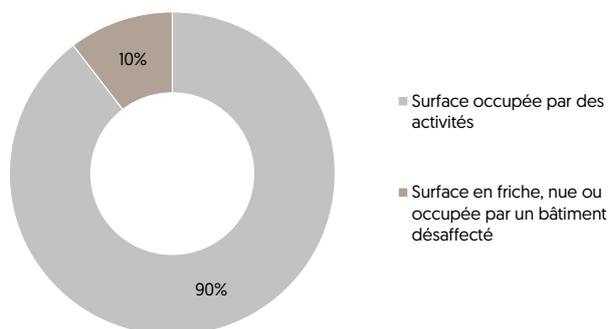


Figure 31 : Répartition du foncier dans la zone d'activités en 2016

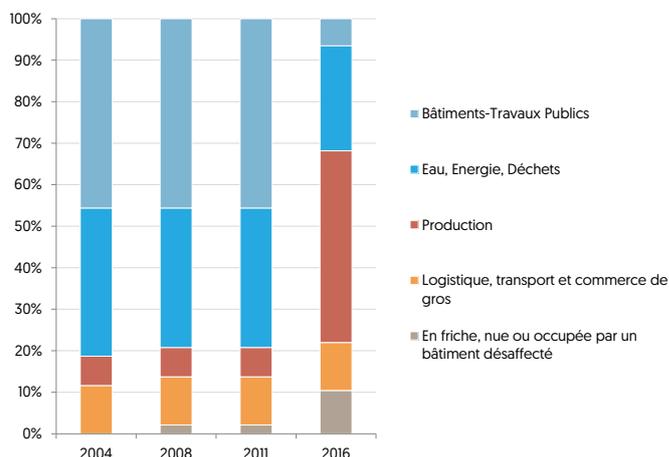


Figure 32 : Evolution de la part des surfaces occupées par chaque filière d'activités de 2004 à 2016

# ZI TAMARINS

La ZI Tamarins affiche une spécialisation particulièrement forte dans le secteur «Logistique, transport et commerce de gros». Cette zone plus récente bénéficie d'un souci d'homogénéité des bâtiments et de bons réseaux internes. Comme la plupart des zones d'activités de la commune, elle bénéficie d'une bonne accessibilité et présente une bonne attractivité.



Sources: AGORAH | IGN Réalisation: Novembre 2016

## ZI TAMARINS

**Aménageur :** La ville du Port

**Date de création :** 1989

**Surface globale de la zone d'activités :** 6,53 ha

**Surface dédiée aux activités (hors espaces publics) :** 5,83 ha

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

**Classement au PLU : Uem2 :** zone dans laquelle l'installation de toutes activités et l'extension d'activités existantes sont interdites

**Vocation au PLU :** Activités économiques

**Activités dominantes :** Logistique, transport et commerce de gros

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

**Présence de service aux entreprises (restauration, crèche, etc...):** Présence de services de restauration à proximité

**Statut d'occupation :** Propriétaire

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

**Taux d'occupation :** 94%

**Nombre d'entreprises :** 21

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

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

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

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

**Accessibilité :** Accessible par la Boulevard de la Marine

**Transport en commun :** présence d'une ligne de bus à proximité de la zone



# ANALYSE DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

A proximité directe de la ZI Sud, la ZI Tamarins affiche une spécialisation particulièrement forte dans la filière «Logistique, transport et commerce de gros», puisque celle-ci occupe plus de 65% de la zone d'activités. La «Production» affiche également un poids significatif avec 32% de la ZI Tamarins.

De manière moins importante, on note la présence des filières «Automobile» [2%] et «Fonctions supports» [1%].

Lorsqu'on s'intéresse à la surface parcellaire de la zone d'activités, hors espaces publics, on observe que la ZI Tamarins est réellement occupée par des activités économiques à hauteur de 89%, signe d'une attractivité relativement forte de la zone.

On note cependant une surface dite «hors activités» significative [5%], principalement dû à la présence de parkings au sein de la zone.

Enfin, on recense quelques parcelles en friche, nues ou occupées par un bâtiment désaffecté et qui occupent 6% de la surface parcellaire.

Les recensements successifs de l'observatoire entre 2004 et 2016, permettent de suivre l'évolution de la surface occupée par chaque filière d'activités sur cette période, qui permet de remarquer une certaine stabilité.

Ainsi, la dominance de la filière «Logistique, transport et commerce de gros» se vérifie quelle que soit l'année de référence, suivie par la «Production».

La catégorie «En friche, nue ou occupée par un bâtiment désaffecté» est également restée stable malgré un pic en 2008.

Enfin, on peut noter la disparition du BTP et de la catégorie «Projet identifié ou parcelle en construction» dès 2008, après une courte apparition lors de la première année de recensement.

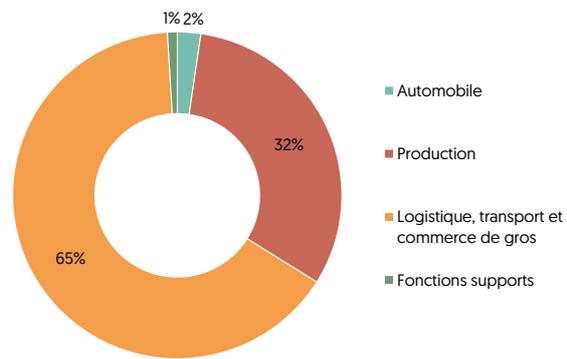


Figure 33 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans la zone d'activités en 2016

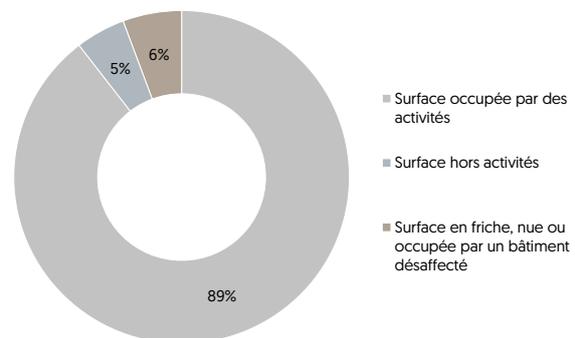


Figure 34 : Répartition du foncier dans la zone d'activités en 2016

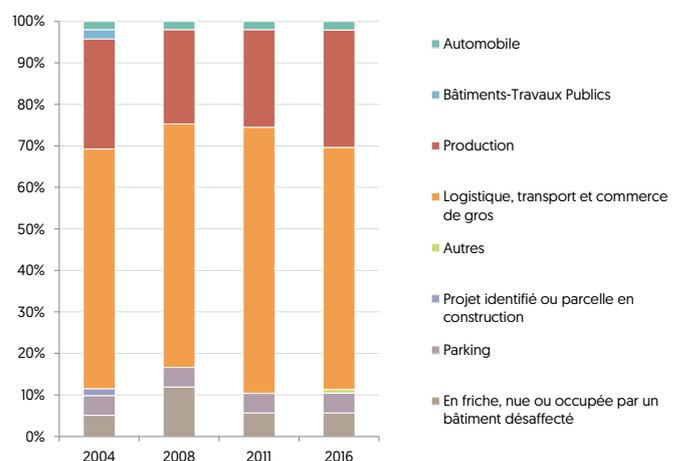


Figure 35 : Evolution de la part des surfaces occupées par chaque filière d'activités de 2004 à 2016

# ZONE ARTISANALE

La zone artisanale a connu un développement conditionné par la proximité des Z.I 2 et 3. La spécificité artisanale de la zone est marquée avec la présence de nombreuses petites structures de production. De l'habitat s'est développé en marge de l'activité, ce qui est symptomatique des zones artisanales en général. On note un bon taux de remplissage sur la zone, les voiries internes sont de bonnes qualité mais leur étroitesse rend difficile la circulation dans la zone artisanale.



## ZONE ARTISANALE

**Aménageur :** La ville du Port  
**Date de création :** 1985  
**Surface globale de la zone d'activités :** 8,11 ha  
**Surface dédiée aux activités (hors espaces publics) :** 6,59 ha

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

**Classement au PLU : Uea :** zone réservée aux activités artisanales

**Vocation au PLU :** Activités économiques

**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 le site et d'une déchetterie à proximité

**Présence de service aux entreprises (restauration, crèche, etc...) :** Présence de services de restauration sur le site

**Statut d'occupation :** Propriétaire

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

**Taux d'occupation :** 90%

**Nombre d'entreprises :** 54

**Densité d'entreprises :** 6,7 entreprises/ha

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

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

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

**Accessibilité :** Accessible par le Boulevard des Mascareignes

**Transport en commun :** présence d'une ligne de bus à proximité de la zone



# ANALYSE DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

La Zone Artisanale accueille de nombreux secteurs d'activités différents. On remarque toutefois une forte représentation de la filière «Production» qui occupe près de 30% de la zone d'activités. Les entreprises du secteur «Automobile» sont également bien présentes sur la ZAE et occupent 21% de la zone. De même, on note la présence de la filière «Logistique, transport et commerce de gros» qui occupe 18% de la zone et du secteur «Culture, loisirs, tourisme hébergement et restauration» avec 10%.

La zone d'activités bénéficie d'une bonne attractivité. Cela se vérifie à travers le forte part de la surface réellement occupée par des activités, qui s'élève en 2016 à plus de 82%. On observe également que 3% de cette surface est occupée par quelques habitations [surface hors activités]. Quelques parcelles de taille relativement importante restent toutefois en friche au sein de la ZAE et représentent ainsi 10% de la surface dédiée aux activités. Enfin, on note plusieurs parcelles de la zone identifiées en projet. Celles-ci représentent ainsi 5% de la surface parcellaire. Le graphique ci-contre met en évidence l'évolution de la surface occupée par les différentes filières d'activités présentes au sein de la Zone Artisanale, entre 2004 et 2016.

En cohérence avec les résultats présentés précédemment, on note une diversité de secteurs d'activités au sein de la zone. On observe toutefois une part plus importante allouée aux secteurs «Production» et «Automobile». On remarque d'ailleurs une augmentation de la surface dédiée à ce dernier entre 2011 et 2016, lui permettant de passer devant la filière «Logistique, transport et commerce de gros».

La filière «Autres» a également augmenté au cours de la période, notamment dû aux différents établissements de restauration qui se sont installés.

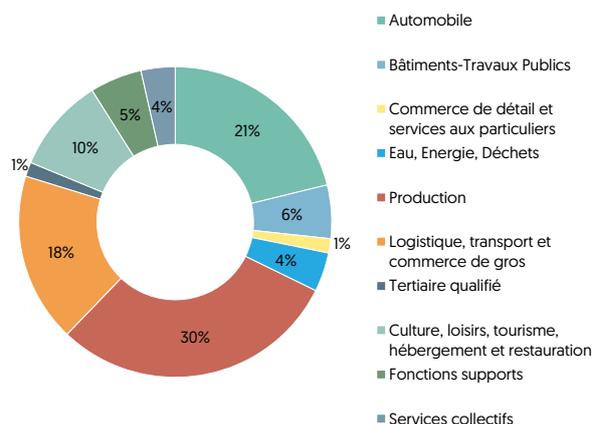


Figure 36 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans la zone d'activités en 2016

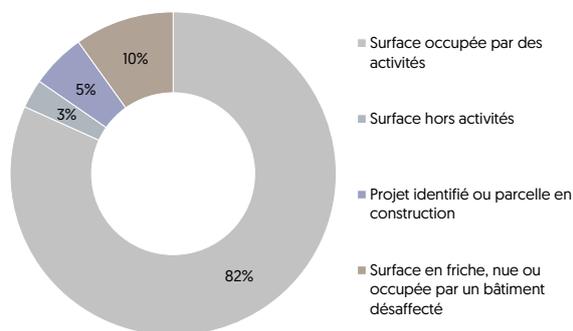


Figure 37 : Répartition du foncier dans la zone d'activités en 2016

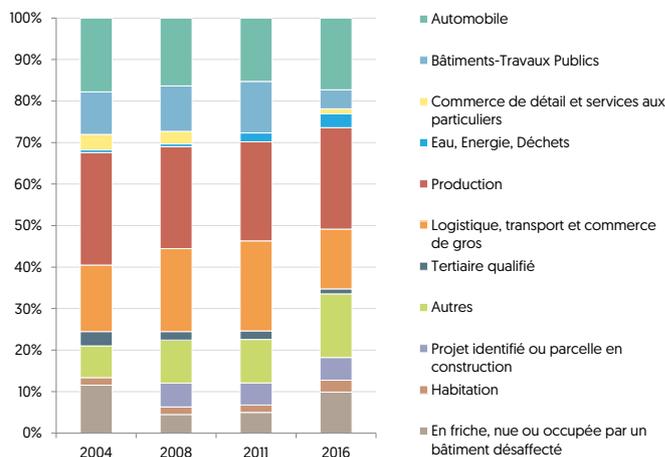


Figure 38 : Evolution de la part des surfaces occupées par chaque filière d'activités de 2004 à 2016

# ECOPARC

La zone d'activités bénéficie d'une superficie d'un peu moins de 16 hectares, sur lesquels elle accueille principalement des entreprises spécialisées dans le secteur environnement. Récemment aménagée, plusieurs entreprises sont déjà présentes et concordent avec la vocation de la zone, puisqu'aujourd'hui seule la filière «Eau, énergie, déchets» est observée au sein de cette zone d'activités. Plusieurs parcelles sont en cours de construction et d'autres sont disponibles à la location.



## ECOPARC

**Aménageur :** SODIAC

**Date de création :** 2014

**Surface globale de la zone d'activités :** 16,60 ha

**Surface dédiée aux activités (hors espaces publics) :** 13,89 ha

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

**Classement au PLU : 1AUed :** secteur destiné à l'accueil d'activités liées au traitement, à l'élimination et à la valorisation des déchets et d'activités industrielle ou tertiaire

**Vocation au PLU :** Activités économiques

**Activités dominantes :** Eau, énergie, déchets

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

**Présence de service aux entreprises (restauration, crèche, etc...) :** Peu de services aux entreprises sur site

**Statut d'occupation :** Locataire

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

**Taux d'occupation :** 76%

**Nombre d'entreprises :** 3

**Densité d'entreprises :** 0,2 entreprise/ha

**Surface concernée par une prescription du PPR :** 16,14 ha

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

**Projet d'extension :** Un projet d'extension connu

**Accessibilité :** Accessible par le Boulevard de la Marine

**Transport en commun :** présence d'une ligne de bus à proximité de la zone



# ANALYSE DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

En cohérence avec sa vocation, l'EcoParc n'accueille que des entreprises spécialisées dans la filière «Eau, énergie, déchets». Livrée récemment, le paysage des filières d'activités présentes devrait toutefois évoluer au fur et à mesure de l'implantation de nouvelles entreprises.

L'EcoParc présente pour l'instant une surface réellement occupée par des activités économiques relativement faible, puisque celle-ci ne représente que 29% de la surface parcellaire totale de la zone. Ainsi, près de la moitié des parcelles font l'objet d'un projet d'implantation et/ou sont en cours de construction. Cette catégorie devrait ainsi basculer en tant que surface occupée par des activités une fois les différents projets concrétisés.

Enfin, une part significative [25%] de la surface parcellaire reste disponible à la location.

L'année 2016 marque ainsi la première année de recensement de l'EcoParc. Elle servira d'année de référence afin de suivre l'évolution de la zone dans les prochaines années.

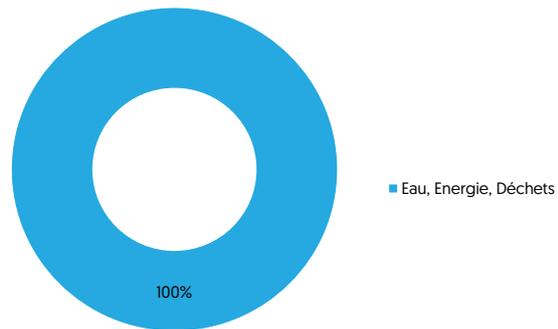


Figure 39 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans la zone d'activités en 2016

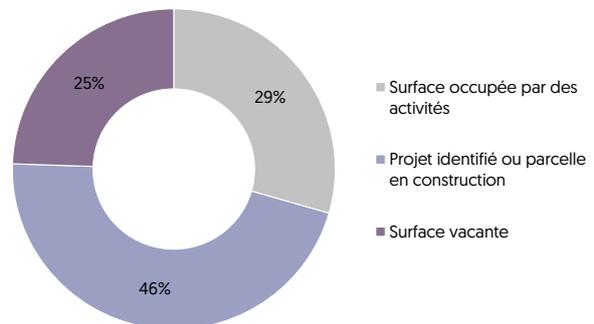


Figure 40 : Répartition du foncier dans la zone d'activités en 2016

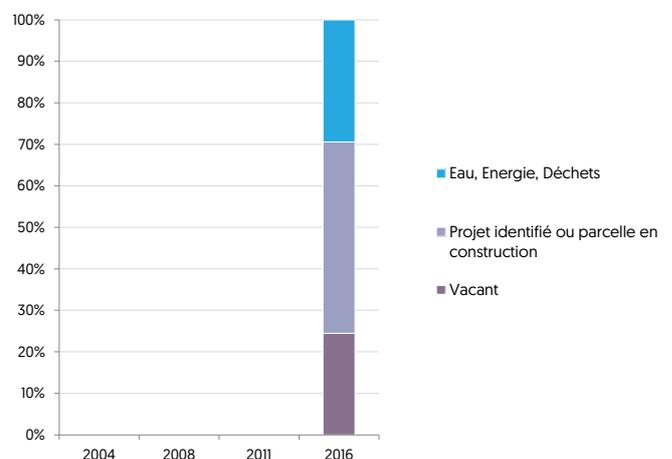


Figure 41 : Evolution de la part des surfaces occupées par chaque filière d'activités de 2004 à 2016

# ZAE BELVEDERE

Malgré sa superficie relativement faible par rapport aux autres ZAE du Port, la ZAE Belvédère a su attirer les entreprises et présente aujourd'hui un taux de remplissage de plus de 90%. Bien que légèrement isolée des autres zones d'activités, elle bénéficie également d'une bonne accessibilité.



## ZAE BELVEDERE

**Aménageur :** SEMADER

**Date de création :** 1995

**Surface globale de la zone d'activités :** 4,24 ha

**Surface dédiée aux activités (hors espaces publics) :** 4,14 ha

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

**Classement au PLU : Uep :** secteur affichant la vocation portuaire de la Ville et intégrant la ZAC Belvédère

**Vocation au PLU :** Activités économiques

**Activités dominantes :** Logistique, transport et commerce de gros

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

**Présence de service aux entreprises (restauration, crèche, etc...) :** Peu de services aux services

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

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

**Taux d'occupation :** 95%

**Nombre d'entreprises :** 12

**Densité d'entreprises :** 2,8 entreprises/ha

**Surface concernée par une prescription du PPR :** 0,21 ha

**Surface concernée par une interdiction du PPR :** 0,08 ha

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

**Accessibilité :** Accessible par le Boulevard des Mascareignes

**Transport en commun :** présence d'une ligne de bus à proximité de la zone



# ANALYSE DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

La ZAE Belvédère est caractérisée par une forte présence des secteurs «Logistique, transport et commerce de gros» et «Tertiaire qualifié» qui occupent respectivement 51% et 40% de sa surface totale. Deux autres filières d'activités sont également présentes au sein de la zone d'activités, à savoir les «Services collectifs» et «Culture, loisirs, tourisme, hébergement et restauration».

Lorsqu'on s'intéresse à la surface dédiée aux activités de la ZAE Belvédère, 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 en projet ou en cours de construction reste donc marginale et ne représente que 2% de la surface totale et correspond à une seule parcelle en cours de construction.

Finalement, la zone d'activités connaît une occupation forte de son espace par les entreprises. La surface en friche, nue ou occupée par un bâtiment désaffecté reste ainsi faible avec 5% de la surface totale dédiée aux activités.

On note toutefois quelques parcelles recensées comme vacantes sur la zone d'activités et disponibles à la location, ainsi que d'autres faisant l'objet d'un projet identifié.

Lorsqu'on s'intéresse à l'évolution de la ZAE Belvédère 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 du secteur «Logistique, transport et commerce de gros».

On note cependant l'apparition du secteur «Tertiaire qualifié» en 2016 qui occupe une part relativement importante de zone la d'activités. Dans le même temps, l'implantation de cette nouvelle filière a permis de diminuer fortement la catégorie «En friche, nue ou occupée par un bâtiment désaffecté».

Enfin, on peut noter la forte diminution de la catégorie «Projet identifié ou parcelle en construction» au cours de la période, après un pic en 2008.

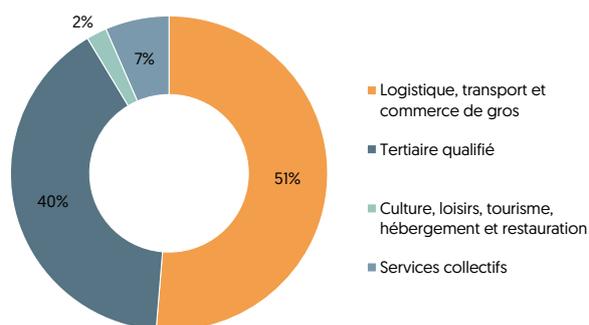


Figure 42 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans la zone d'activités en 2016

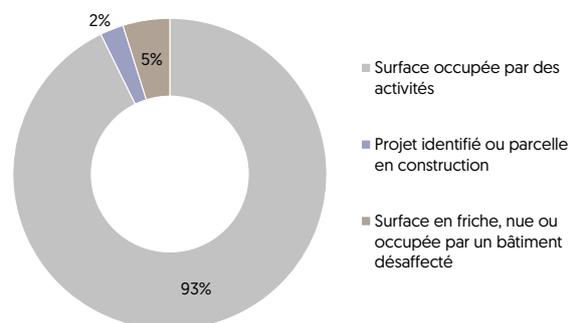


Figure 43 : Répartition du foncier dans la zone d'activités en 2016

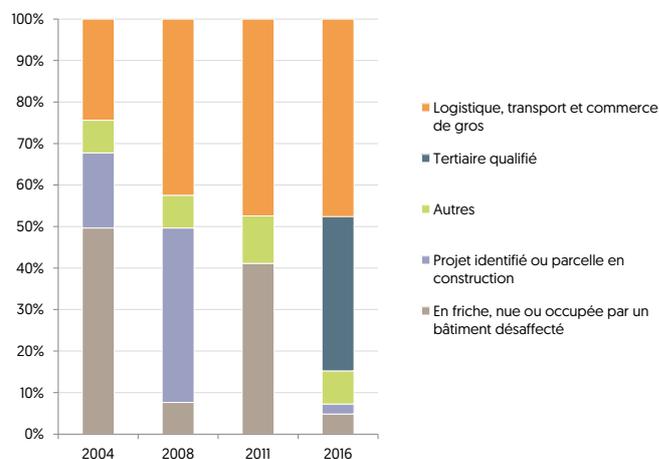
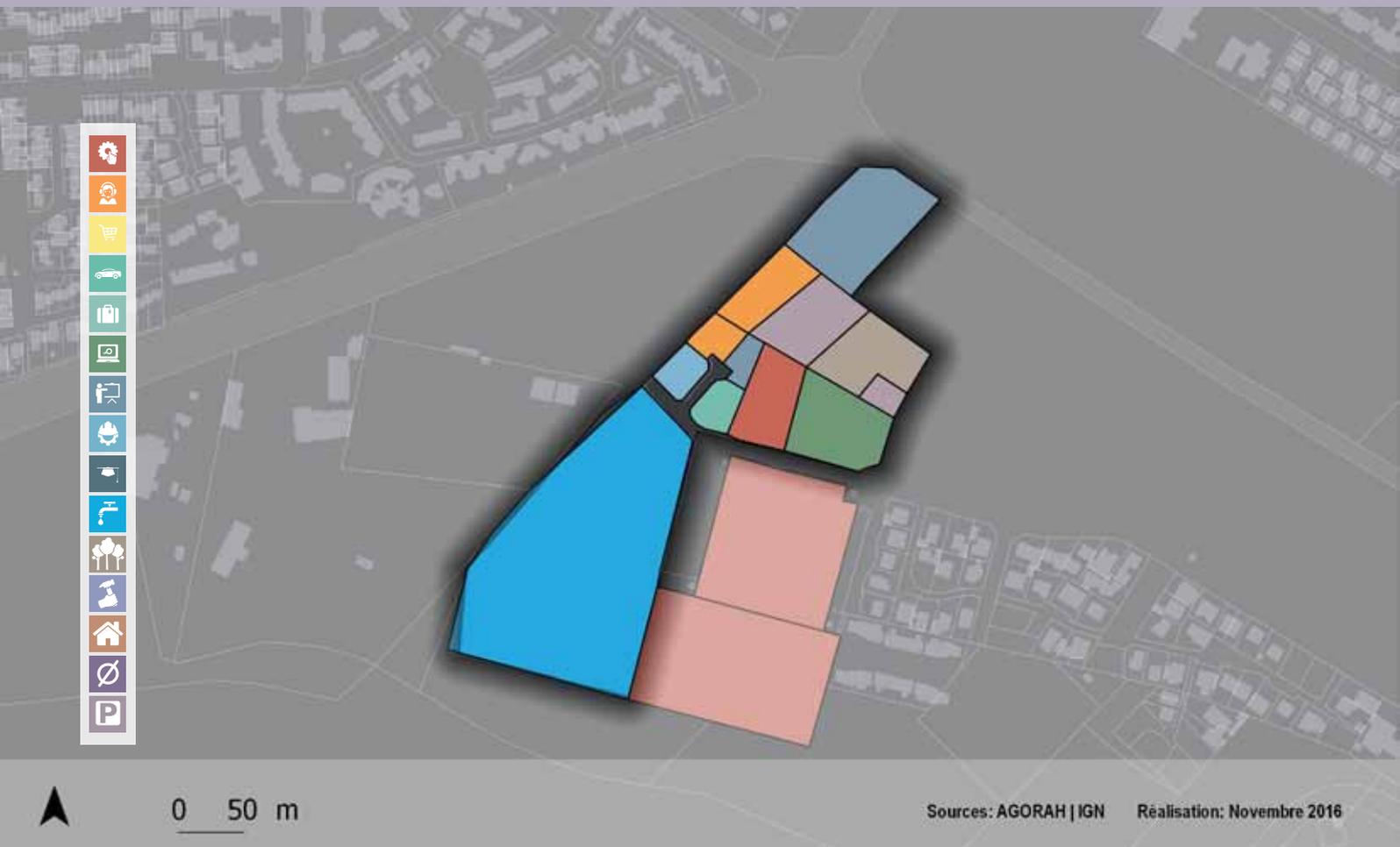


Figure 44 : Evolution de la part des surfaces occupées par chaque filière d'activités de 2004 à 2016

# ZAE PIERRE BROSSOLETTE

Située au sein de la ZAC Mascareignes, la ZAE Pierre Brossolette développe une superficie relativement faible. Elle bénéficie toutefois d'une bonne accessibilité et d'une bonne attractivité. Ainsi, plus de 90% de la zone d'activités est aujourd'hui occupée par des activités économiques.



## ZAE PIERRE BROSSOLETTE

**Aménageur :** NC  
**Date de création :** 1997  
**Surface globale de la zone d'activités :** 8,68 ha  
**Surface dédiée aux activités (hors espaces publics) :** 5,6 ha

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

**Classement au PLU :** **Uem** : zone à occupation mixte industrielle, tertiaire, artisanat, équipements et services liés / **1AUea** : secteur réservé principalement aux activités artisanales / **1AUem** : zone à destination d'activités diverses, tertiaires, artisanales, commerciales, équipements et services liés / **1AUa** : zone à destination d'habitat, commerces et services de proximité ; bâti en ordre continu ou discontinu, de type collectif ou intermédiaire / **1AUru** : à destination de logement, d'activités tertiaires et de services, sous la forme d'opérations d'ensemble encadrant la RN4 qu'elle marque par la hauteur de son bâti

**Vocation au PLU :** Activités économiques

**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 le site et d'une déchetterie à proximité

**Présence de service aux entreprises (restauration, crèche, etc...) :** Peu de services aux entreprises sur le site

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

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

**Taux d'occupation :** 93 %

**Nombre d'entreprises :** 14

**Densité d'entreprises :** 1,6 entreprise/ha

**Surface concernée par une prescription du PPR :** 0,11 ha

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

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

**Accessibilité :** Accessible par la Route Nationale 7

**Transport en commun :** présence d'une ligne de bus à proximité de la zone



# ANALYSE DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

Sur la zone de Pierre Brossolette, on retrouve plusieurs filières d'activités différentes. Toutefois, le secteur «Eau, énergie, déchets» occupe une surface particulièrement importante et se voit dédier 57% de la zone d'activités. En effet, bien qu'une seule entreprise de cette filière soit présente sur la zone, celle-ci occupe une superficie significative. Les autres filières d'activités occupent des surfaces moins importantes. On notera toutefois la présence des services collectifs qui occupent 15% de la zone.

Si l'analyse se concentre ensuite sur la surface parcellaire de la ZAE Pierre Brossolette, c'est-à-dire la surface hors espaces publics et voiries internes, on observe que la grande majorité de la zone d'activités est réellement occupée par des activités économiques. En effet, la ZAE est aujourd'hui occupée à près de 90% par des entreprises. On notera toutefois que 7% de la surface parcellaire est occupée par du parking [«surface hors activités»], et enfin 7% correspondent à une parcelle en friche.

Lorsqu'on s'intéresse à l'évolution des surfaces occupées par chaque filière d'activités au sein de la ZAE sur la période 2004-2016, quelques évolutions notables peuvent être soulignées.

En effet, on remarque tout d'abord qu'en 2004, une partie encore significative de la zone était soit en friche ou en construction. La filière «Eau, énergie, déchets» était quant à elle déjà bien présente au sein de la zone. Au fil des années, les parcelles en projet ou en construction ont basculé au sein des parcelles occupées par des filières d'activités et en 2016, ces deux catégories ne représentent qu'une part marginale de la surface totale. La filière «Eau, énergie, déchets» a affirmé sa dominance et d'autres filières sont apparues [«Production», «Logistique, transport et commerce de gros», «Autres»].

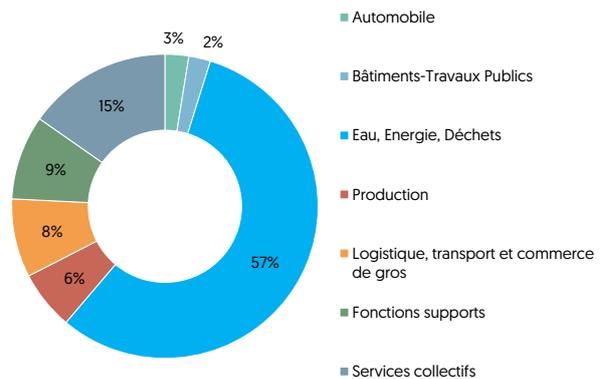


Figure 45 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans la zone d'activités en 2016

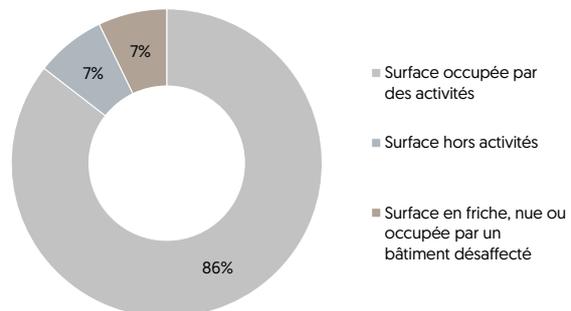


Figure 46 : Répartition du foncier dans la zone d'activités en 2016

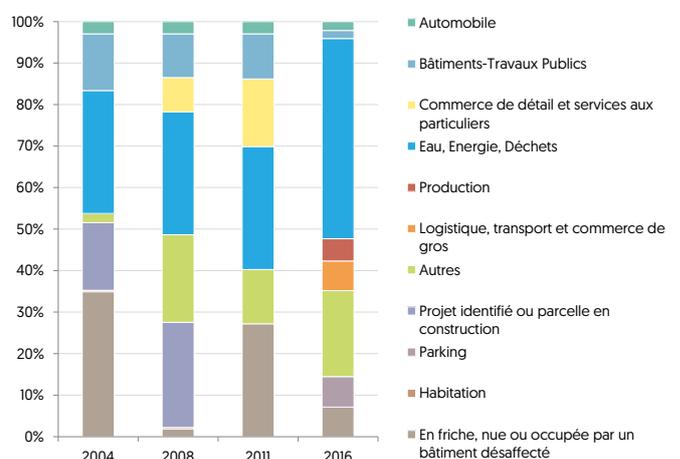


Figure 47 : Evolution de la part des surfaces occupées par chaque filière d'activités de 2004 à 2016

# VILLAGE ARTISANAL MASCAREIGNES I

Créé en 1998, le village artisanal Mascareignes I a connu un franc succès avec l'installation rapide de plusieurs entreprises. Elle affiche un taux de remplissage maximal, ce qui a poussé à la réalisation de son extension, le village artisanal Mascareignes II, permettant d'offrir des lots supplémentaires aux entreprises désireuses de s'y installer. La grande majorité des entreprises présentes exercent une activité de production artisanale.



## VILLAGE ARTISANAL MASCAREIGNES I

**Aménageur :** Aménageur Semader - gestionnaire Acti'sem  
**Date de création :** 1998  
**Surface globale de la zone d'activités :** 1,2 ha  
**Surface dédiée aux activités (hors espaces publics) :** 1,2 ha

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

**Classement au PLU :** 1AUea : secteur réservé principalement aux activités artisanales

**Vocation au PLU :** Activités économiques

**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 le site et d'une déchetterie à proximité

**Présence de service aux entreprises (restauration, crèche, etc...) :**

**Statut d'occupation :** Locataire

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

**Taux d'occupation :** 100%

**Nombre d'entreprises :** 12

**Densité d'entreprises :** 10 entreprises/ha

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

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

**Projet d'extension :** Extension réalisée (Village artisanal Mascareignes II)

**Accessibilité :** Accessible par la Route Nationale 7

**Transport en commun :** présence d'une ligne de bus à proximité de la zone



# ANALYSE DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

La zone artisanale Mascareignes I présente une forte spécialisation dans le secteur de la «Production». En effet, celui-ci représente la principale filière de la zone artisanale.

La zone d'activités a été créée il y a un peu moins de vingt ans et bénéficie d'une bonne attractivité. Cela se vérifie à travers le fort taux d'occupation de la surface parcellaire de la zone par des activités économiques, qui s'élève en 2016 à 100%.

Lorsqu'on s'intéresse à l'évolution des filières d'activités au sein de la zone artisanale Mascareignes I sur la période 2004-2016, on observe principalement une évolution frappante en faveur de la filière «Production». En effet, dès 2011 on observe la disparition des secteurs «Automobile» et «BTP» en faveur de la «Production». C'est en 2016 que la filière «Logistique, transport et commerce de gros» s'efface pour laisser la place à la «Production» sur l'ensemble de la zone artisanale.

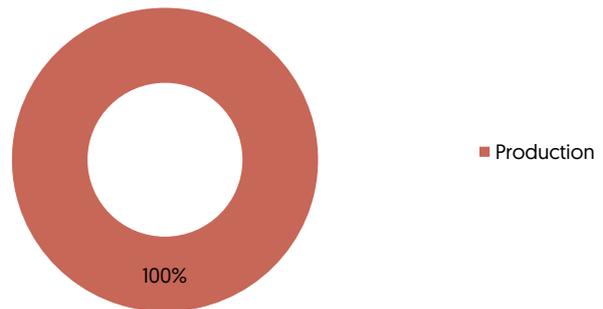


Figure 48 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans la zone d'activités en 2016

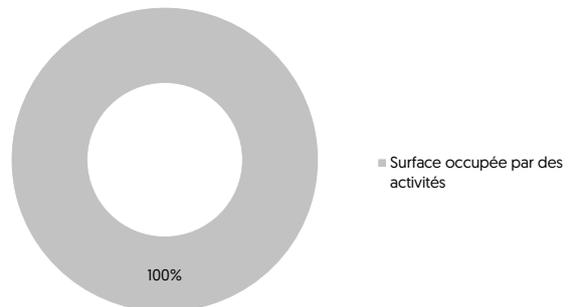


Figure 49 : Répartition du foncier dans la zone d'activités en 2016

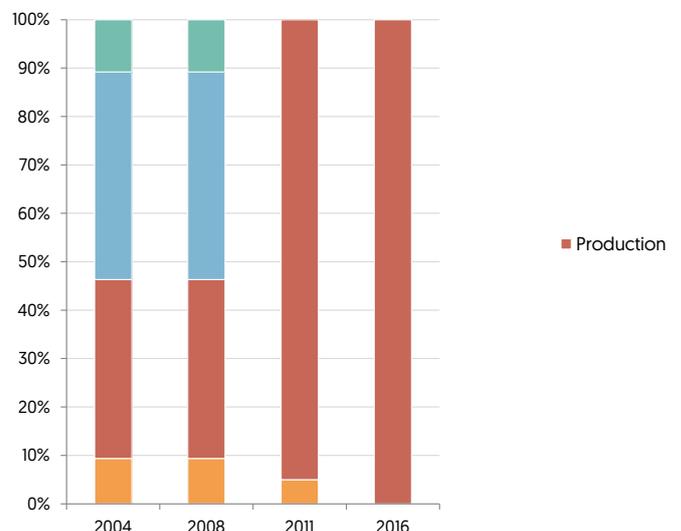
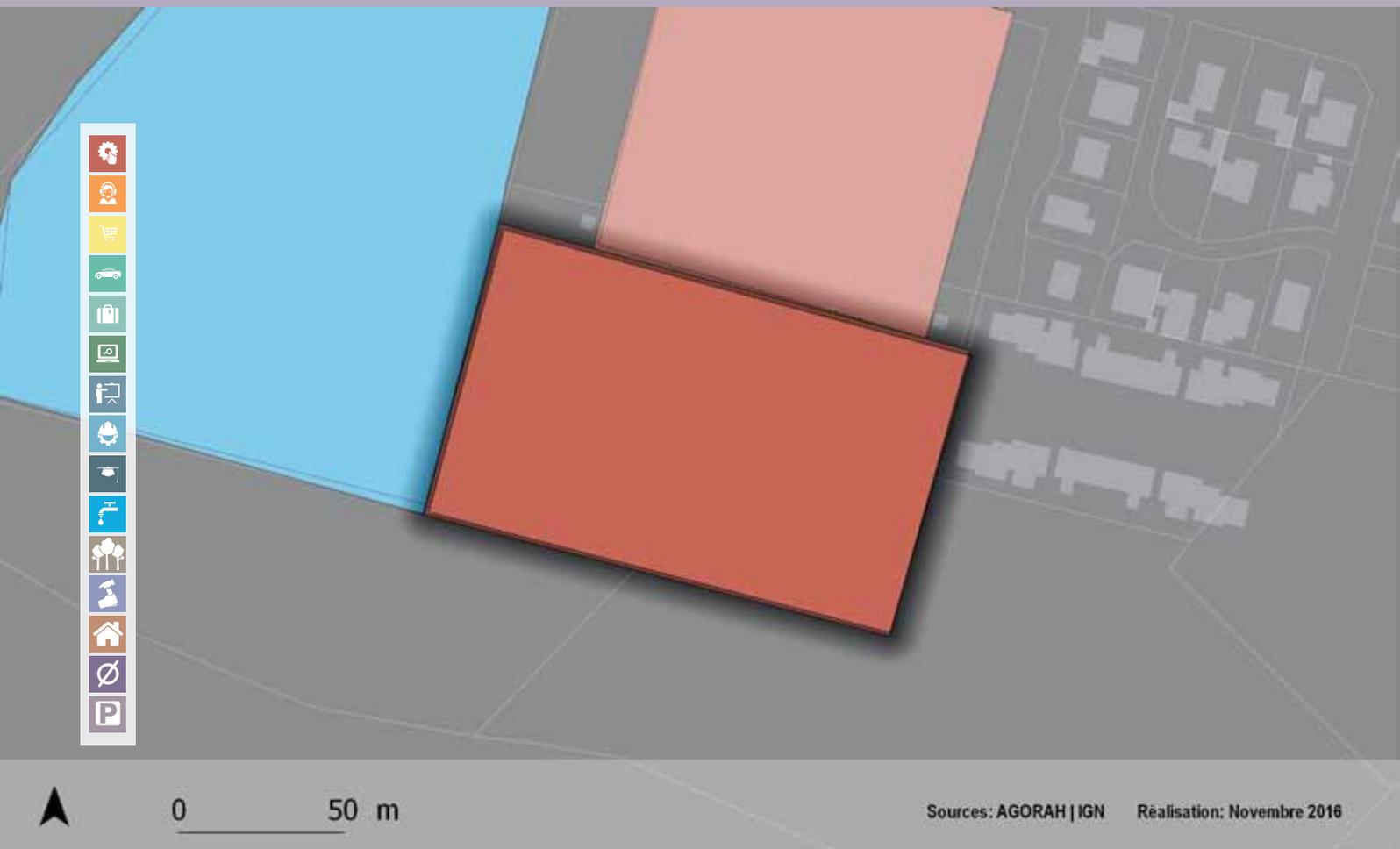


Figure 50 : Evolution de la part des surfaces occupées par chaque filière d'activités de 2004 à 2016

# VILLAGE ARTISANAL MASCAREIGNES II

A proximité directe du village artisanal Mascareignes I, cette extension a permis d'y développer 21 lots à destination des entreprises artisanales. Malgré sa livraison récente, en novembre 2015, on observe d'ores et déjà plusieurs entreprises présentes dans le village artisanal. Là encore, les entreprises présentes exercent des activités de production. On note des ateliers diversifiés dans leur taille, allant de 75 m<sup>2</sup> à 300 m<sup>2</sup>, ce qui permet d'adapter l'offre aux besoins des entreprises.



## VILLAGE ARTISANAL MASCAREIGNES II

**Aménageur :** Semader - gestionnaire Acti'sem

**Date de création :** 2015

**Surface globale de la zone**

**d'activités :** 1,4 ha

**Surface dédiée aux activités (hors espaces publics) :** 1,4 ha

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

**Classement au PLU :** 1AUea : secteur réservé principalement aux activités artisanales

**Vocation au PLU :** Activités économiques

**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 le site et d'une déchetterie à proximité

**Présence de service aux entreprises (restauration, crèche, etc...) :** Présence de services aux entreprises sur le site

**Prix de vente et/ou de location :** 7,50€/m<sup>2</sup> / an [FEDER]

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

**Taux d'occupation :** -

**Nombre d'entreprises :** 3

**Densité d'entreprises :** 2,1 entreprise/ha

**Surface concernée par une prescription du PPR :** 0,02 ha

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

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

**Accessibilité :** Accessible par la Route Nationale 7

**Transport en commun :** présence d'une ligne de bus à proximité de la zone



# ANALYSE DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

Véritable extension de Mascareignes I, la zone artisanale accueille le même type d'activités avec une forte spécialisation dans le secteur de la production. Livrée récemment, la zone pourrait toutefois accueillir d'autres filières d'activités au fil de son développement.

La zone d'activités a été créée récemment et bénéficie d'une bonne attractivité. Cela se vérifie à travers le taux d'occupation relativement fort. On note toutefois encore quelques ateliers vacants.

L'année 2016 marque ainsi la première année de recensement du village artisanal Mascareignes II. Elle servira d'année de référence afin de suivre l'évolution de la zone dans les prochaines années.

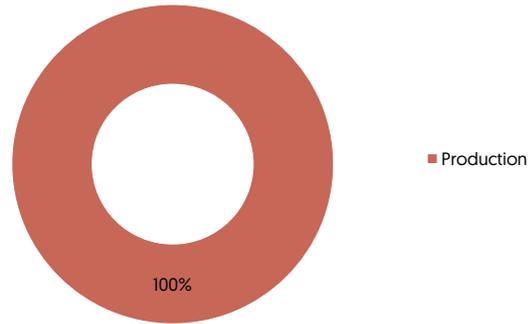


Figure 51 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans la zone d'activités en 2016

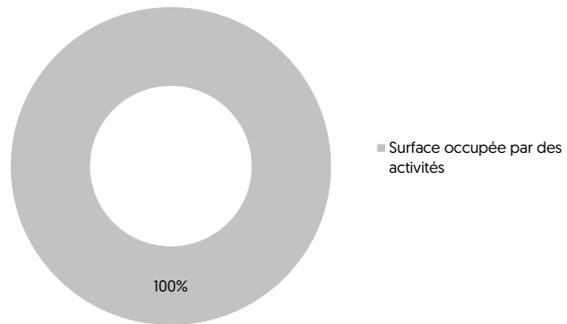


Figure 52 : Répartition du foncier dans la zone d'activités en 2016

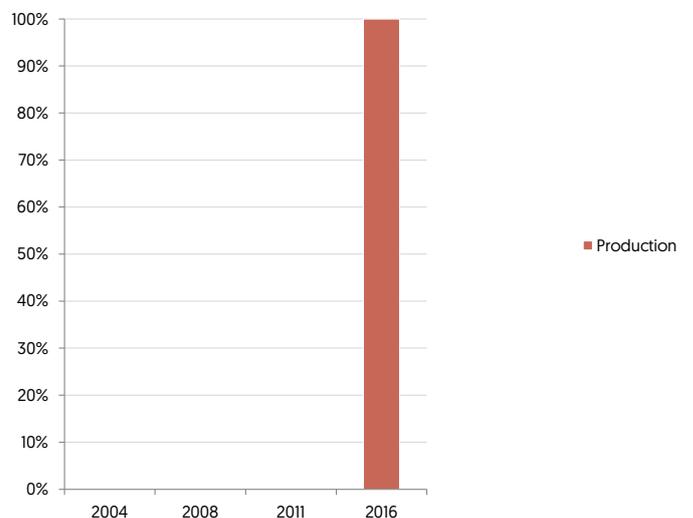
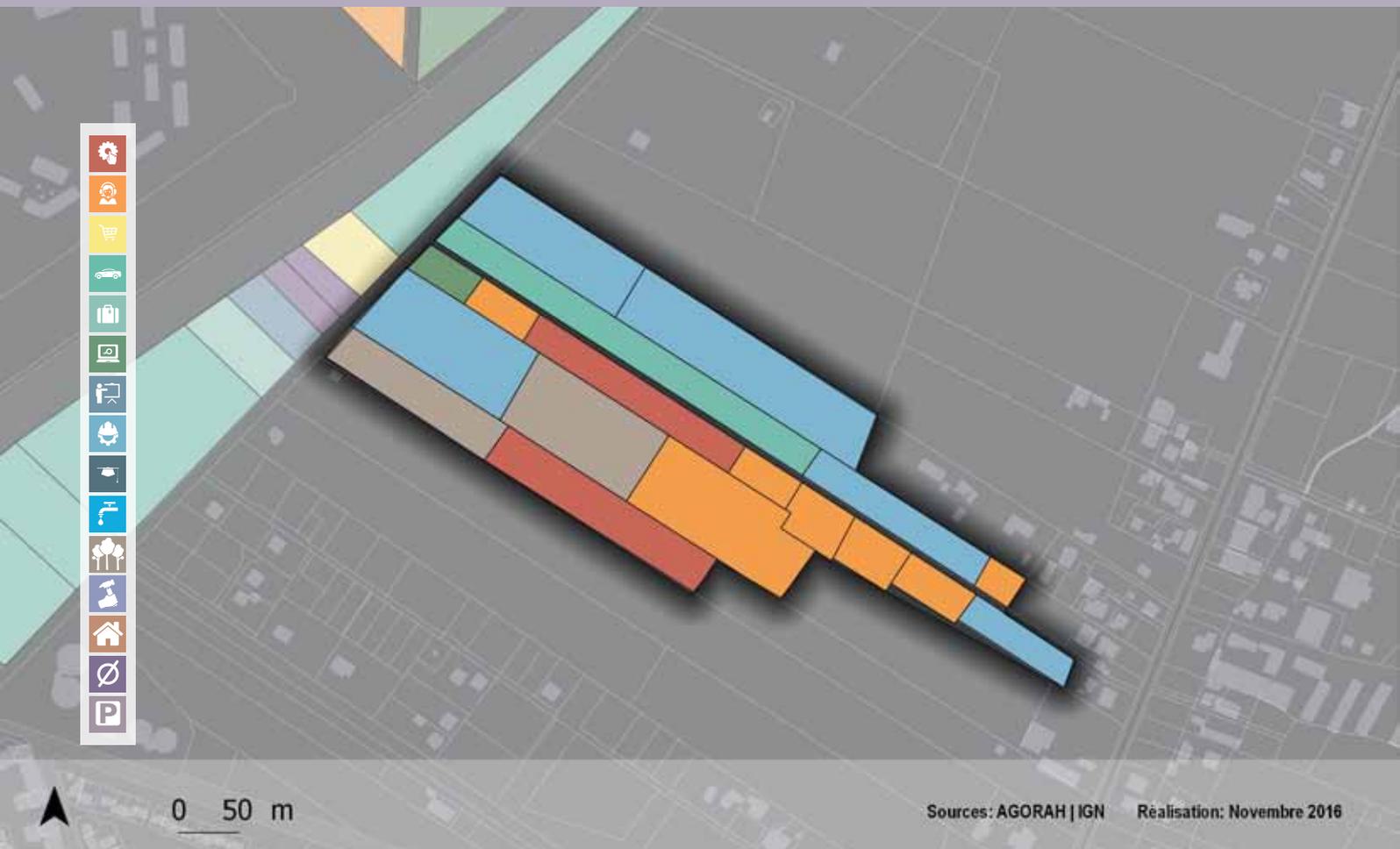


Figure 53 : Evolution de la part des surfaces occupées par chaque filière d'activités de 2004 à 2016

# ZONE DE FAIT CHEMIN DES ANGLAIS

Située en amont de la zone commerciale du Chemin des Anglais, la zone de fait s'est développée sur des terrains à vocation agricole. Celle-ci affiche une superficie relativement importante avec un peu plus de 10 hectares. C'est le secteur du BTP qui domine la zone de fait. On note toutefois plusieurs parcelles à l'état de friche ou occupées par des bâtiments désaffectés.



## ZONE DE FAIT CHEMIN DES ANGLAIS

Aménageur : NC  
 Date de création : NC  
 Surface globale de la zone d'activités : 10,06 ha  
 Surface dédiée aux activités (hors espaces publics) : 9,69 ha

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

**Classement au PLU : Apf :** Zone irriguée qui fait l'objet d'une protection forte pour la mise en valeur agricole

**Vocation au PLU :** Agricole

**Activités dominantes :** BTP

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

**Présence de service aux entreprises (restauration, crèche, etc...) :** Peu de services aux entreprises sur le site

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

**Taux d'occupation :** 85%

**Nombre d'entreprises :** 16

**Densité d'entreprises :** 1,6 entreprise/ha

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

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

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

**Accessibilité :** Accessible par le Chemin des Anglais

**Transport en commun :** présence d'une ligne de bus à proximité de la zone



# ANALYSE DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

La zone de fait accueille plusieurs secteurs d'activités avec notamment la présence de l'«Automobile», du «BTP», de la «Production», de la «Logistique, transport et commerce de gros» et des «Fonctions supports».

On observe cependant une prédominance du secteur «BTP» qui occupe ainsi près de la moitié de la zone d'activités. La filière «Logistique, transport et commerce de gros» est également bien présente et se voit attribuer 25% de la zone de fait. Viennent ensuite les filières «Production» et «Automobile» [16% et 12%].

Lorsqu'on s'intéresse à la surface parcellaire de la zone de fait, on remarque que la majorité de celle-ci est réellement occupée par des activités économiques. Ainsi, les entreprises implantées au sein de la zone occupent 85% de la surface parcellaire.

Les 15% restants correspondent à des parcelles considérées comme en friche, nues ou occupées par un bâtiment désaffecté.

L'année 2016 marque ainsi la première année de recensement de la zone de fait Chemin des Anglais. Elle servira d'année de référence afin de suivre l'évolution de la zone dans les prochaines années.

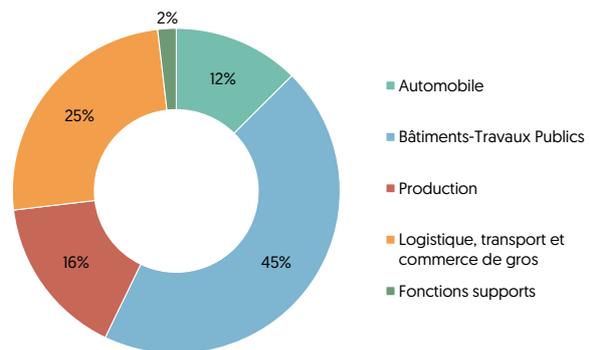


Figure 54 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans la zone d'activités en 2016

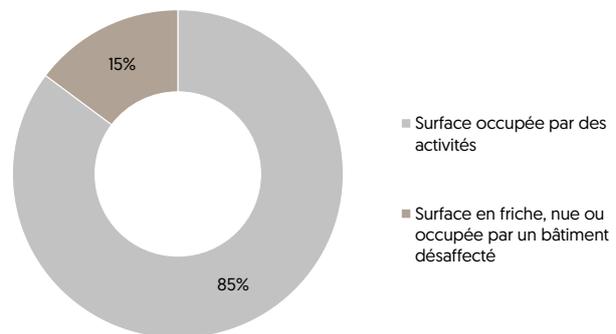


Figure 55 : Répartition du foncier dans la zone d'activités en 2016

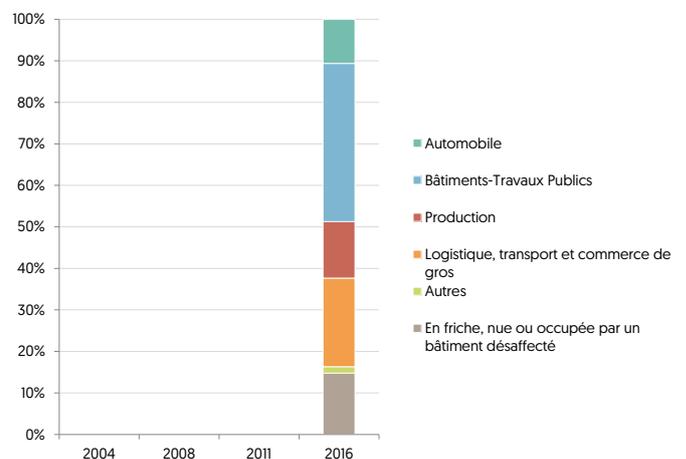
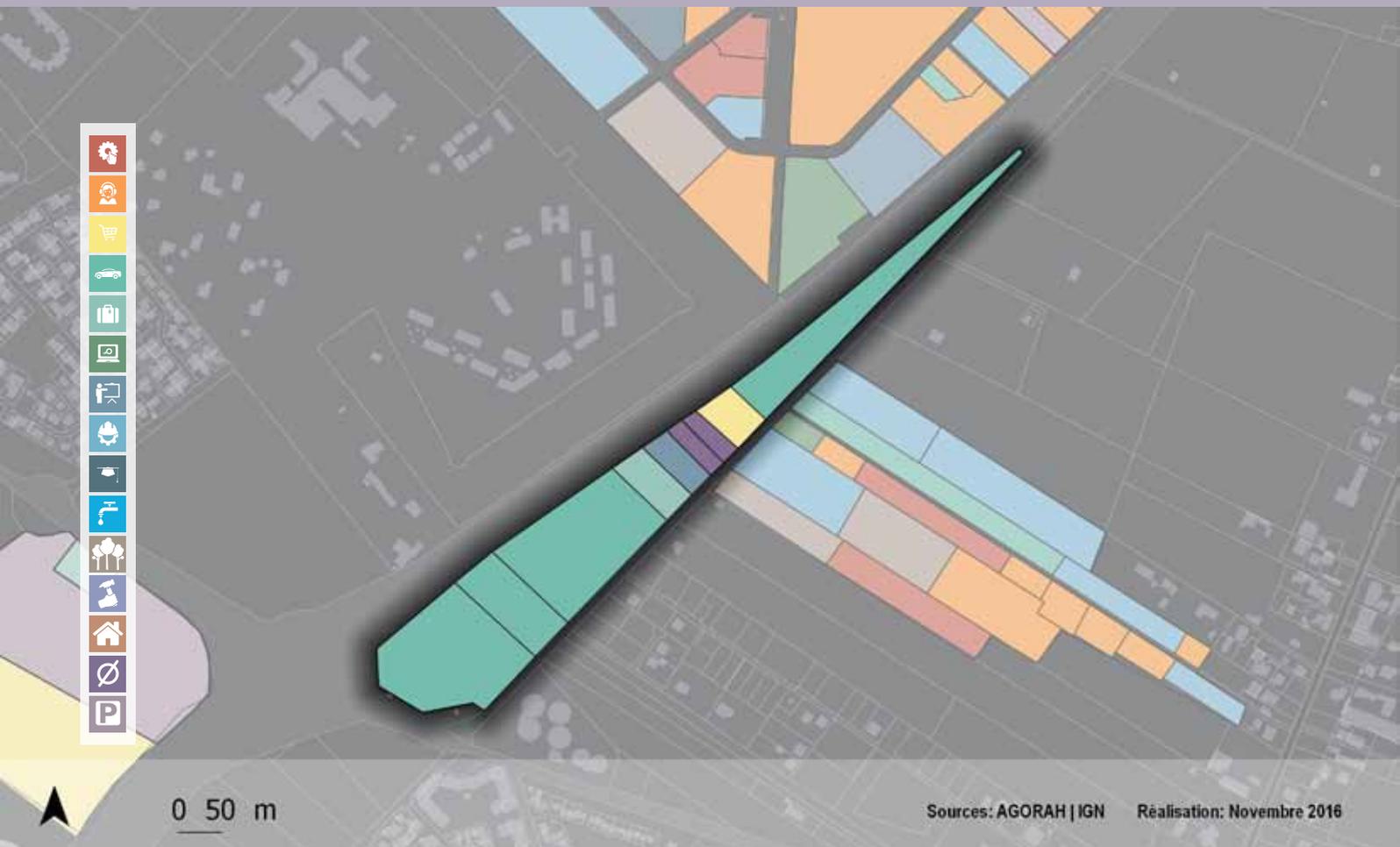


Figure 56 : Evolution de la part des surfaces occupées par chaque filière d'activités de 2004 à 2016

# ZONE COMMERCIALE CHEMIN DES ANGLAIS

Située en bordure de la R.N 1, la zone est totalement dévolue aux activités commerciales automobiles (commerce et stockage). Bénéficiant d'une très bonne localisation et accessibilité, la zone joue la carte de «l'effet de vitrine». La zone affiche aujourd'hui un taux de remplissage particulièrement important (plus de 95 %) tra- duisant son fort dynamisme.



## ZONE COMMERCIALE CHEMIN DES ANGLAIS

Aménageur : NC  
Date de création : NC  
Surface globale de la zone  
d'activités : 7,04 ha  
Surface dédiée aux activités (hors  
espaces publics) : 6,97 ha

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

**Classement au PLU : Uem :** zone à occupation mixte industrielle, tertiaire, artisanat, équipements et services liés

**Vocation au PLU :** Activités économiques

**Activités dominantes :** Automobile

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

**Présence de service aux entreprises (restauration, crèche, etc...) :** Peu de services aux entreprises sur le site

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

**Taux d'occupation :** 96%

**Nombre d'entreprises :** 7

**Densité d'entreprises :** 1 entreprise/ha

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

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

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

**Accessibilité :** Accessible par le Chemin des Anglais

**Transport en commun :** présence d'une ligne de bus à proximité de la zone



# ANALYSE DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

La zone commerciale Chemin des Anglais est principalement occupée par des entreprises spécialisées dans le commerce de véhicules. On observe ainsi une forte spécialisation dans le secteur de l'«Automobile» qui occupe près de 90% de la zone commerciale.

De manière plus marginale, on note la présence des filières «Commerce de détail et services aux particuliers» [4%], «Culture, loisirs, tourisme, hébergement et restauration» [6%] et «Services collectifs» [4%].

Ainsi, lorsqu'on s'intéresse à la surface parcellaire de la zone commerciale, hors espaces publics, on s'aperçoit que la grande majorité de celle-ci est réellement occupée par des activités économiques [96%].

Les 4% restants correspondent à des locaux disponibles à la vente et/ou à la location.

L'année 2016 marque ainsi la première année de recensement de la zone commerciale Chemin des Anglais. Elle servira d'année de référence afin de suivre l'évolution de la zone dans les prochaines années.

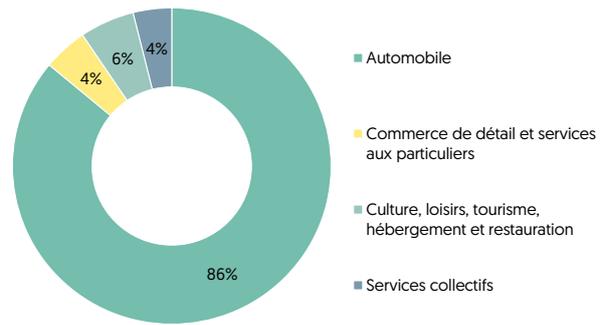


Figure 57 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans la zone d'activités en 2016

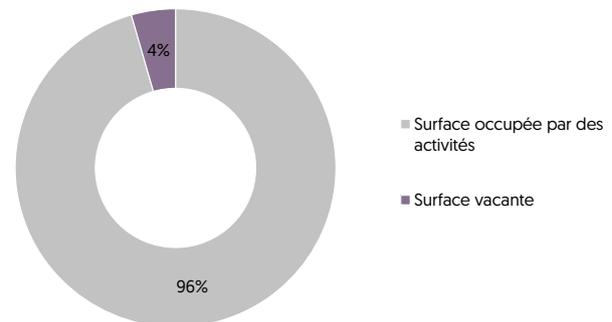


Figure 58 : Répartition du foncier dans la zone d'activités en 2016

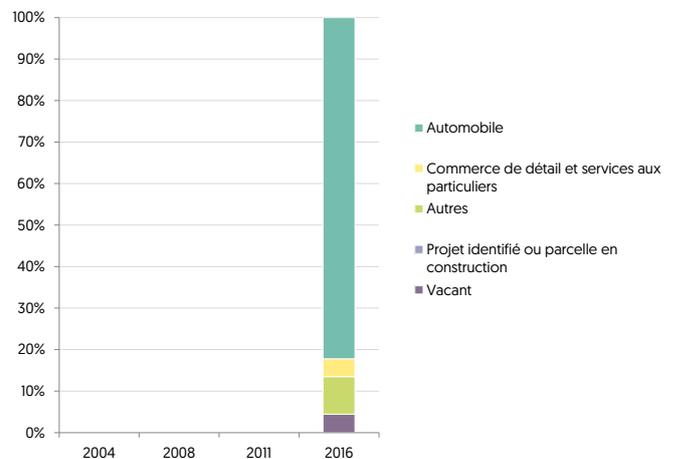


Figure 59 : Evolution de la part des surfaces occupées par chaque filière d'activités de 2004 à 2016

# ZONE COMMERCIALE SACRE CŒUR

Située au sein de la ZAC Mascareignes, la zone commerciale Sacré Cœur, bénéficie d'une très bonne accessibilité. Elle est formée principalement d'un hypermarché autour duquel s'est développée une galerie marchande de taille relativement importante qui accueille aujourd'hui plus d'une vingtaine de boutiques. Son attractivité est particulièrement forte.



## ZONE COMMERCIALE SACRE CŒUR

**Aménageur :** Privé  
**Date de création :** NC  
**Surface globale de la zone d'activités :** 9,48 ha  
**Surface dédiée aux activités (hors espaces publics) :** 9,48 ha

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

**Classement au PLU : Uem :** zone à occupation mixte industrielle, tertiaire, artisanat, équipements et services liés

**Vocation au PLU :** Activités économiques

**Activités dominantes :** Commerce de détail et services aux particuliers

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

**Présence de service aux entreprises (restauration, crèche, etc...) :** Présence de services de restauration

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

**Taux d'occupation :** 100%

**Nombre d'entreprises :** 20

**Densité d'entreprises :** 2,1 entreprises/ha

**Surface concernée par une prescription du PPR :** 3,53 ha

**Surface concernée par une interdiction du PPR :** 1,22 ha

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

**Accessibilité :** Accessible par la Route Nationale 7

**Transport en commun :** présence d'une ligne de bus à proximité de la zone



# ANALYSE DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

En cohérence avec sa vocation, la zone commerciale Sacré Cœur affiche une spécialisation dans le secteur du commerce qui s'approprie pratiquement l'ensemble de sa surface.

6% de la zone commerciale sont occupés par un établissement de restauration rapide.

Si l'analyse se porte ensuite sur la surface parcellaire de la zone commerciale, on note qu'un peu moins de la moitié de celle-ci est occupée par des activités économiques [46%].

Ainsi, la surface hors activité est particulièrement importante au sein de la zone. Cela est principalement dû à la présence d'un parking de taille particulièrement importante qui occupe plus de la moitié de la surface parcellaire de la zone commerciale, caractéristique de ce type de zone économique.

L'année 2016 marque ainsi la première année de recensement de la zone commerciale Sacré Cœur. Elle servira d'année de référence afin de suivre l'évolution de la zone dans les prochaines années.

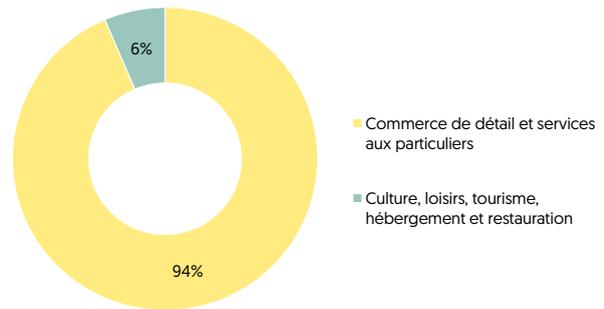


Figure 60 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans la zone d'activités en 2016v

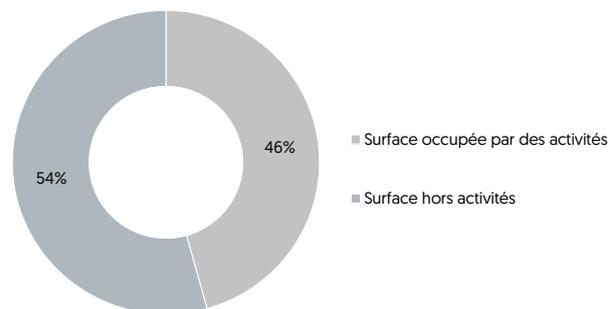


Figure 61 : Répartition du foncier dans la zone d'activités en 2016

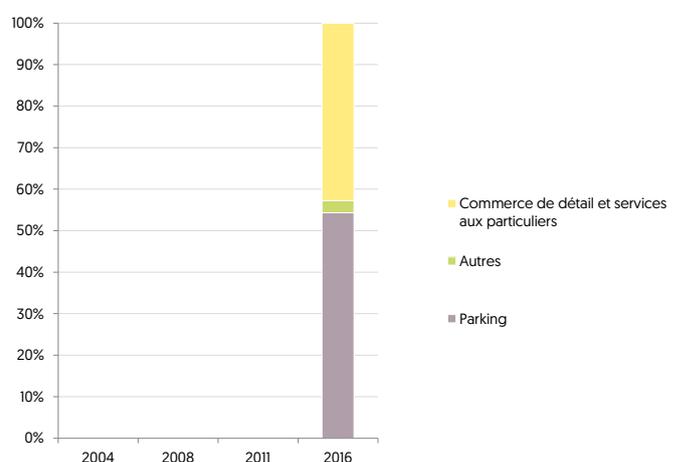


Figure 62 : Evolution de la part des surfaces occupées par chaque filière d'activités de 2004 à 2016



# PROJET D'EXTENSION DE L'ECOPARC



## PROJET D'EXTENSION DE L'ECOPARC

**Date de création :** Moyen terme / Long terme

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

**Vocation de l'espace au SAR de 2011 :** Espace d'urbanisation prioritaire

**Classement au PLU : 1AUed :** secteur destiné à l'accueil d'activités liées au traitement, à l'élimination et à la valorisation des déchets et d'activités industrielle ou tertiaire

**Vocation au PLU :** Activités économiques

**Accessibilité :** Accessible par le Boulevard de la Marine



# PROJET DE L'ARRIERE PORT EST



## PROJET DE L'ARRIERE PORT EST

**Date de création :** Long terme

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

**Vocation de l'espace au SAR de 2011 :** Espace d'urbanisation prioritaire

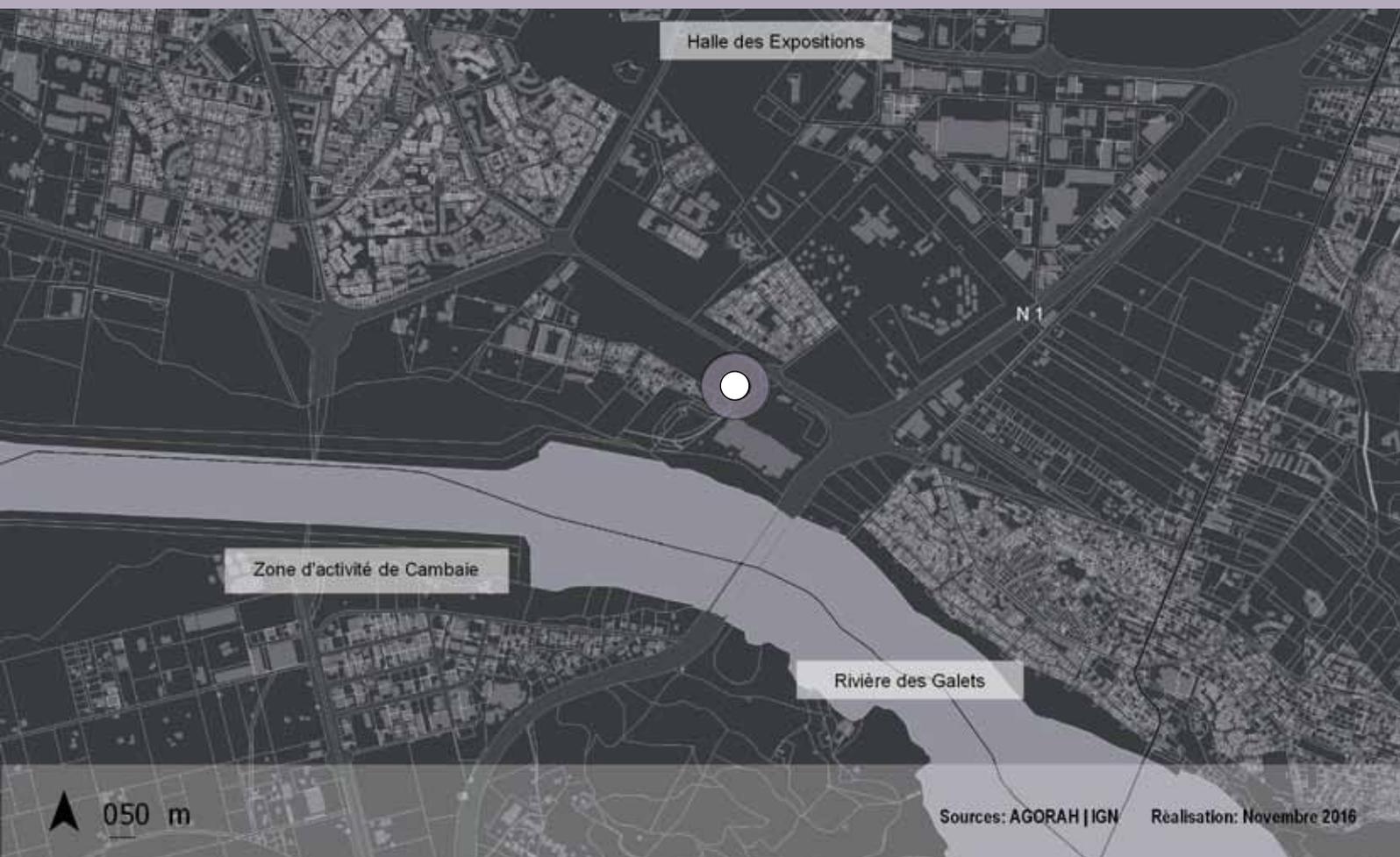
**Classement au PLU : 2AU :** Cette zone recouvre la zone arrière portuaire Est et l'entrée Sud de la ville depuis l'axe mixte. Il s'agit d'une zone à urbaniser pour laquelle les réseaux viaires et d'équipements existants en périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Son ouverture à l'urbanisation est donc subordonnée à une modification du PLU, avec ou sans procédure de ZAC

**Vocation au PLU :** Activités économiques

**Accessibilité :** Accessible par la Route Nationale 1001



# PROJET EXTENSION DE LA ZONE COMMERCIALE DU SACRÉ CŒUR



## PROJET EXTENSION DE LA ZONE COMMERCIALE DU SACRÉ CŒUR

**Date de création :** Moyen terme

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

**Vocation de l'espace au SAR de 2011 :** Espace d'urbanisation prioritaire

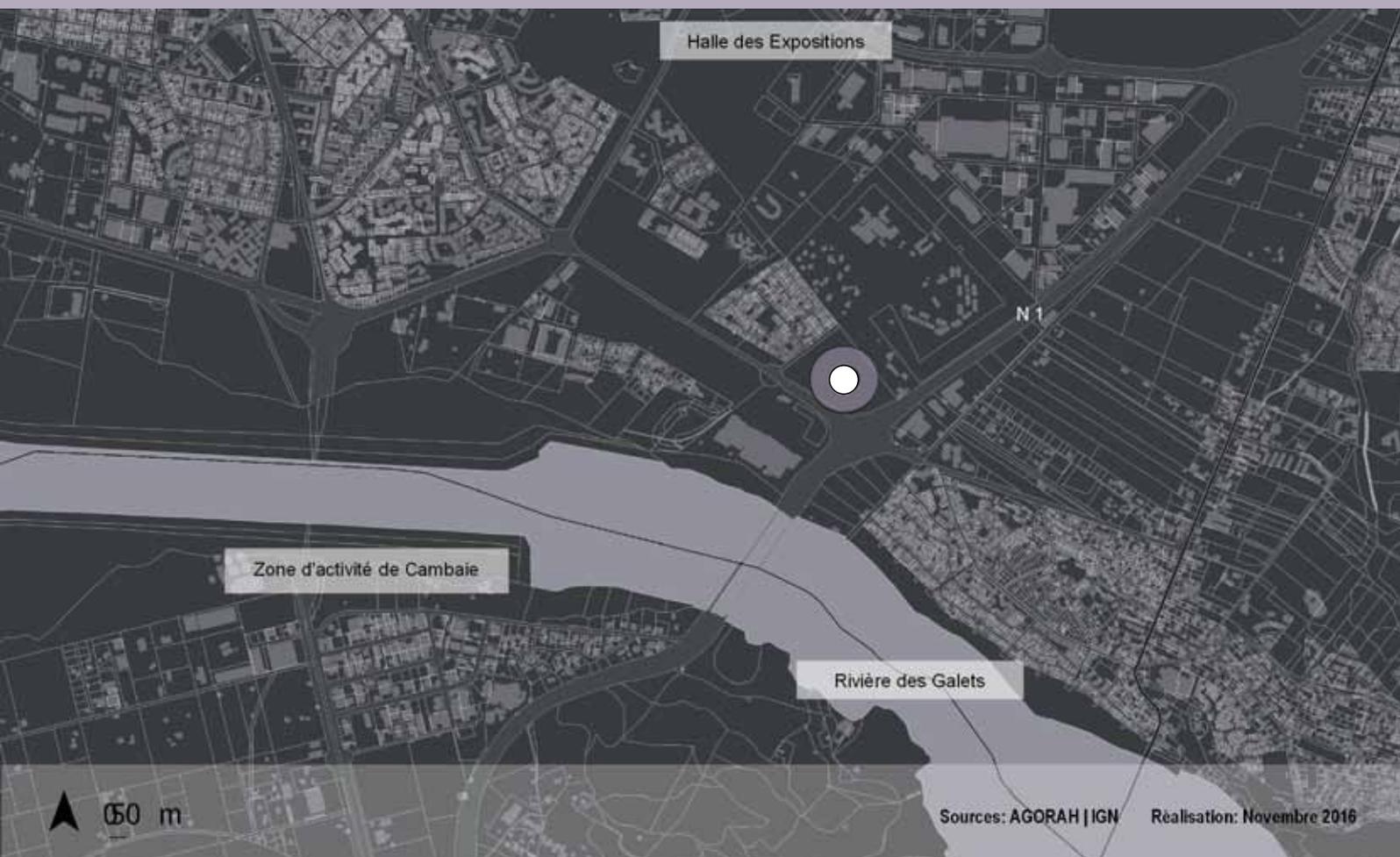
**Classement au PLU : Uem :** Zone à occupation mixte industrielle, tertiaire, artisanat, équipements et services liés

**Vocation au PLU :** Activités économiques

**Accessibilité :** Accessible par la Route Nationale 7



# PROJET DE ZONE COMMERCIAL/TERTIAIRE



## PROJET COMMERCIAL/TERTIAIRE

**Date de création :** Moyen/long terme

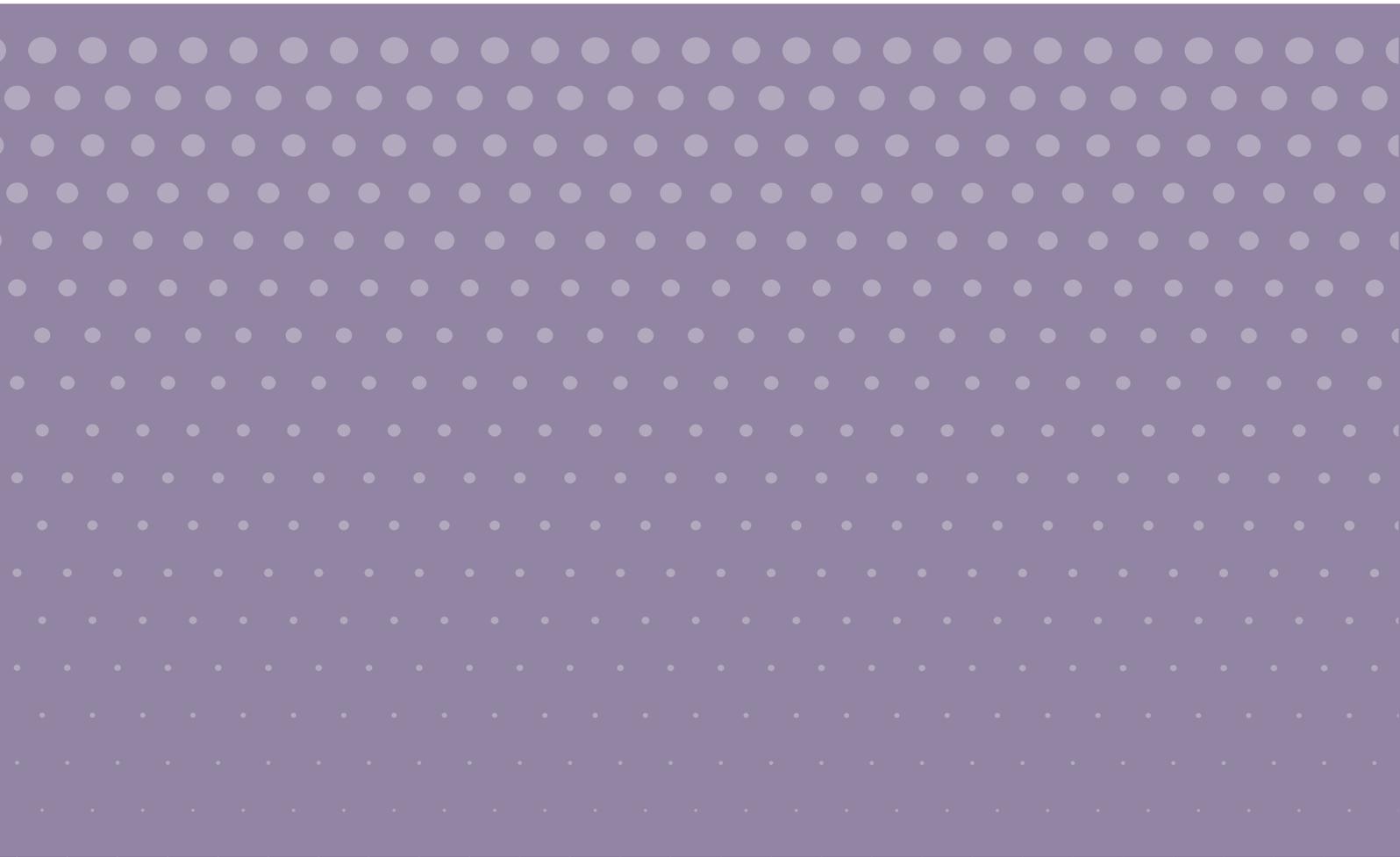
**Type de centralité urbaine du SAR :** Pôle principal

**Vocation de l'espace au SAR de 2011 :** Espace d'urbanisation prioritaire

**Classement au PLU : 1AUem :** zone à destination d'activités diverses, tertiaires, artisanales, commerciales, équipements et services liés

**Vocation au PLU :** Activités économiques

**Accessibilité :** Accessible par la Route Nationale 7



# COMMUNE DE SAINT-PAUL





# ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES SUR LA COMMUNE DE SAINT-PAUL / TCO





# DONNEES GENERALES

## COMMUNE DE SAINT-PAUL / TCO



### Commune de Saint-Paul

Plus importante commune de La Réunion en termes de superficie, Saint-Paul s'étale sur 24 310 hectares. Elle accueille une population importante qui s'élève à plus de 104 332 habitants. Elle connaît toutefois une croissance démographique particulièrement faible de +0,3 %.

En matière de dynamisme économique, elle accueille environ 10 698 établissements économiques pour un nombre total d'emplois s'élevant à près de 27 905.



**24 130** hectares

**194.65** hectares dédiés aux zones économiques



**10 698** établissements économiques

**45%** des emplois du TCO



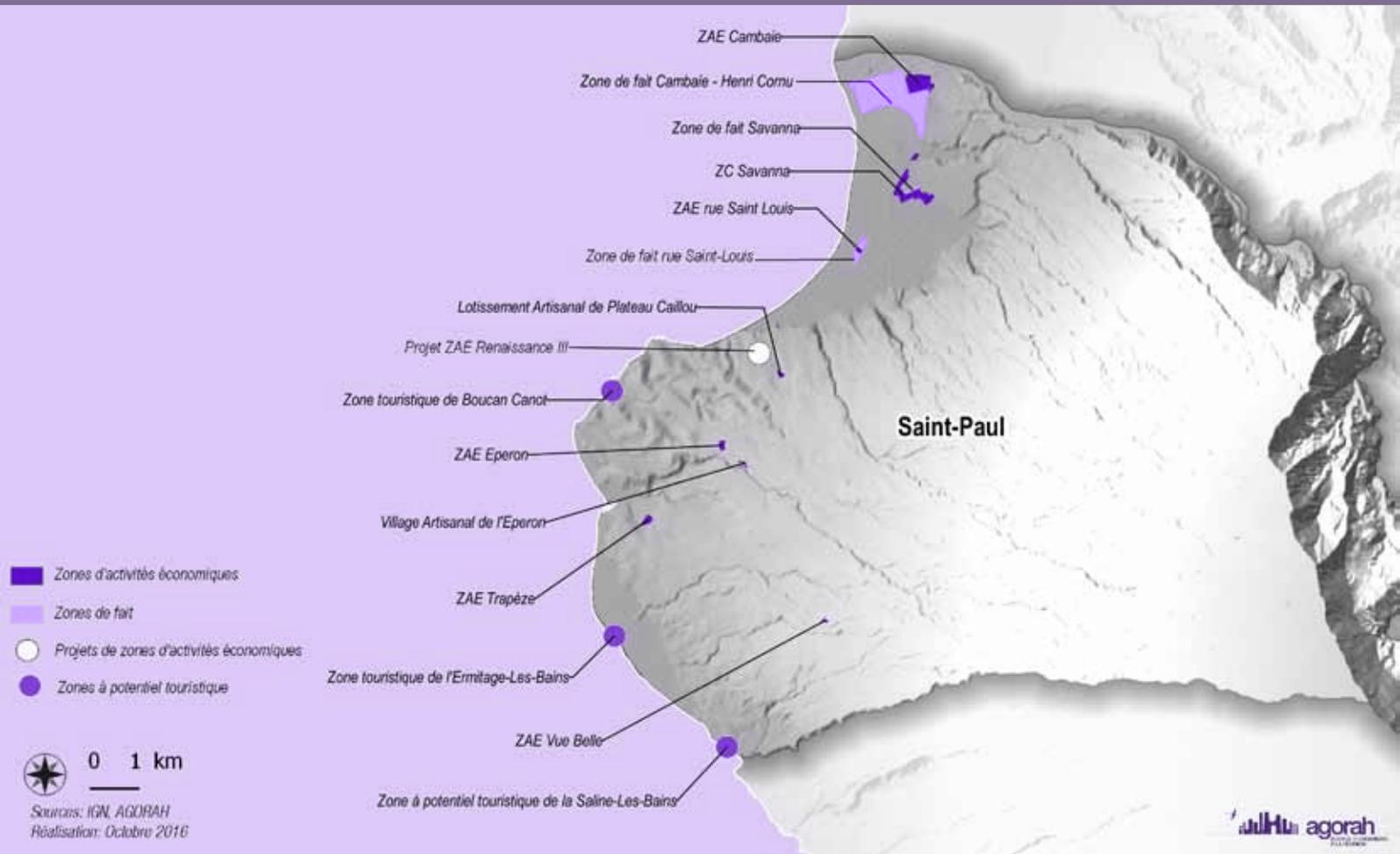
**104 332** habitants

**49%** de la population du TCO

**+0.3%** de croissance démographique



# ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES SUR LA COMMUNE DE SAINT-PAUL / TCO





# DONNEES GENERALES

## COMMUNE DE SAINT-PAUL / TCO

Les zones d'activités de la commune de Saint-Paul représentent une surface globale de 194,65 hectares. Si on s'intéresse uniquement aux surfaces dédiées aux activités, c'est-à-dire, hors espaces publics et voies internes, la surface totale chute à 168,99 hectares. Ainsi ce sont 25,66 hectares, soit 13,2% des surfaces de l'ensemble des zones d'activités de la commune qui sont occupés par les espaces publics.

La zone la plus importante en termes de surface est de loin la zone de fait de Cambaie – Henri-Cornu avec plus de 110 hectares. On note également plusieurs zones d'activités de proximité et de taille restreinte, dont 7 bénéficiant d'une superficie inférieure à 5 hectares.

La zone de fait de Cambaie – Henri-Cornu représente aujourd'hui le principal enjeu économique pour la commune de Saint-Paul, puisque celle-ci représente l'une des plus importante zone économique de l'île. Toutefois, il existe encore, sur cette zone, un manque d'organisation et de lisibilité afin d'accueillir les entreprises dans de bonnes conditions.

**7 zones de production pour une surface de 36.512 hectares**

**1 zone commerciale pour une surface de 27.45 hectares**

**2 zone de fait pour une surface de 130.68 hectare**

**3 zones à potentiel touristique**

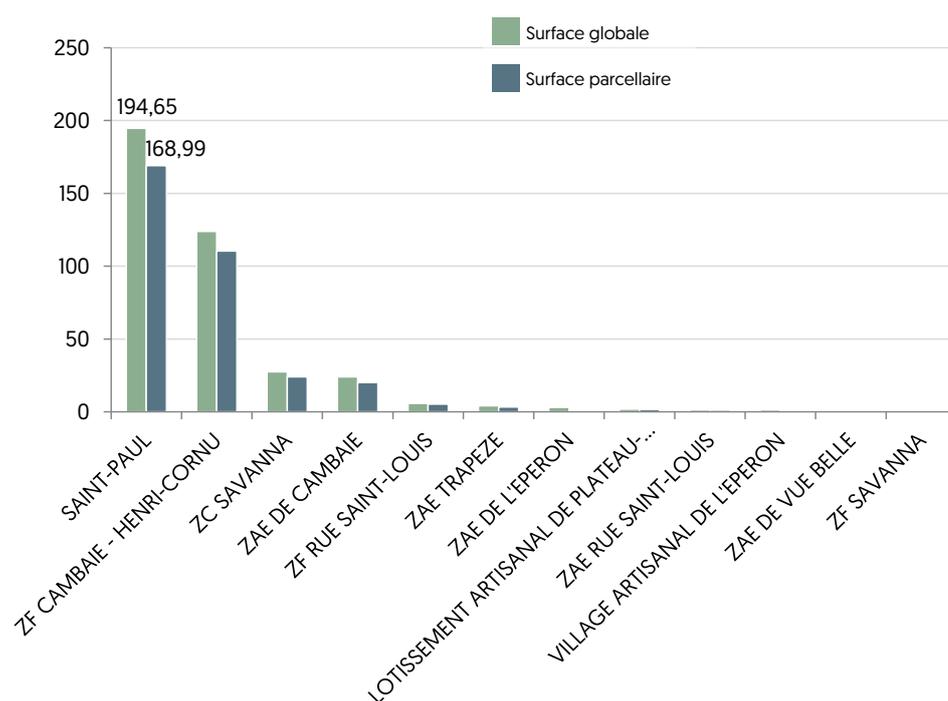


Figure 63 : Surface en hectares des zones d'activités existantes sur la commune de Saint-Paul en 2016



## ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES SUR LA COMMUNE DE SAINT-PAUL / TCO

Lorsqu'on s'intéresse uniquement aux surfaces dédiées aux activités dans les zones d'activités économiques, on s'aperçoit qu'en 2004, 20,1 hectares étaient réellement occupés par des activités économiques. 0,1 hectare correspondait à des parcelles en cours de construction ou faisant l'objet d'un projet déjà identifié, tandis que 1,9 hectare était classé comme en friche, nu ou occupé par un bâtiment désaffecté.

A partir de 2008, on note une relative stabilité de la surface occupée par des activités économiques. La part des parcelles en friche a connu, quant à elle, une légère augmentation [de 1,9 ha à 2,3 ha].

En 2011, on observe que la surface occupée par des activités a légèrement augmenté. Les parcelles en friche, nues ou occupées par un bâtiment désaffecté ont connu une diminution significative. Les parcelles faisant l'objet de projet restent marginales avec 0,5 hectare.

En 2016, la surface réellement occupée par des activités a significativement augmenté pour atteindre 25,3 hectares. On note une forte augmentation des parcelles en projet [1,4 hectare] et une forte diminution des parcelles en friche [0,6 hectare]. Enfin, la catégorie «surface hors activités», regroupant parking et habitation, est restée stable sur la période et marginale.

En 2016, l'observatoire a recensé la zone commerciale de Savanna, permettant ainsi une vision plus globale des zones économique sur la commune. Les surfaces hors activités [comprenant les parkings et les habitations] sont importantes sur cette zone [5,3 hectares], dû principalement au parking. La part dédiée au parking a d'ailleurs augmenté entre 2011 et 2016. On observe également plusieurs parcelles de taille relativement importante encore à l'état de friche sur la zone commerciale.

La surface réellement occupée par des activités reste toutefois la plus importante avec près de 14 hectares.

Enfin, il est à noter quelques parcelles encore vacantes sur la zone commerciale, qui restent cependant marginales et de superficie restreinte [0,22 hectare].

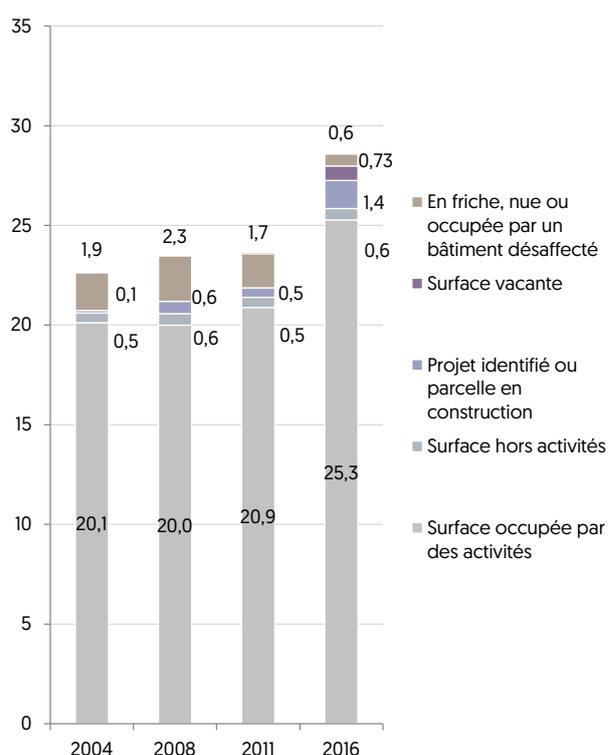


Figure 64 : Evolution et répartition en hectares des surfaces répertoriées dans les zones d'activités économiques entre 2004 et 2016 [hors zone commerciale et zones de fait]

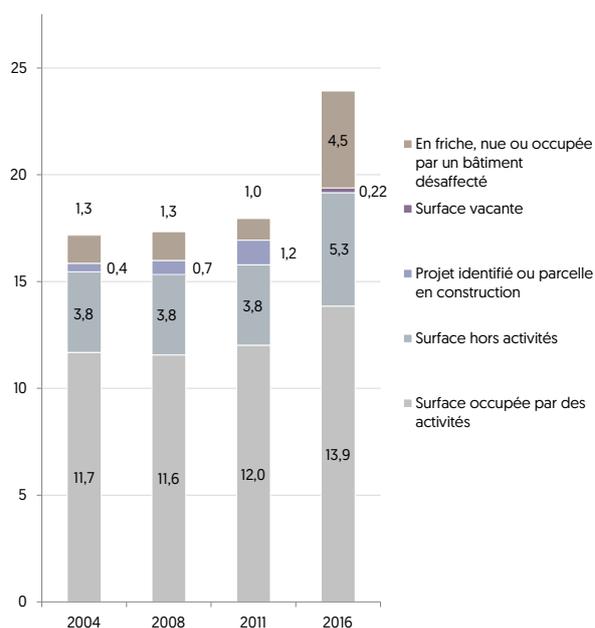


Figure 65 : Evolution et répartition en hectares des surfaces répertoriées dans la zone commerciale entre 2004 et 2016



## ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES SUR LA COMMUNE DE SAINT-PAUL / TCO

En 2016, l'observatoire a également recensé deux zones de fait sur la commune de Saint-Paul, dont la zone de fait Cambaie – Henri-Cornu qui occupe une surface particulièrement importante et représente un enjeu économique de premier ordre pour le territoire.

Ainsi, les zones de fait occupent une surface de près de 120 hectares sur Saint-Paul (dont plus de 110 ha uniquement sur la zone de fait de Cambaie – Henri-Cornu).

La grande majorité de cette surface est réellement occupée par des activités économiques, tandis qu'une part significative des parcelles reste encore à l'état de friche.

Enfin, on note une surface marginale des zones de fait occupée par des habitations ou des parkings.

Le graphique ci-contre permet de mettre en évidence l'évolution de la surface occupée par chaque filière d'activités au sein des ZAE de Saint-Paul.

Ainsi, on observe en premier lieu, deux évolutions en sens contraire pour les filières «BTP» et «Production». En effet, si la première a connu une diminution significative entre 2011 et 2016, la seconde a connu une augmentation équivalente sur la même période. La «Production» représente ainsi la filière la plus représentée au sein des ZAE de la commune, et cela se vérifie sur l'ensemble de la période.

Ainsi, sur la période 2004 à 2016, ce sont les filières «Logistique, transport et commerce de gros» et «Production» qui occupent les surfaces les plus importantes. Cela s'explique notamment par le besoin d'espaces que suppose ce type d'activités.

On note également la présence de la filière «Automobile» qui se voit dédier une part significative au sein des ZAE sur la période 2004-2016. De même, après une légère diminution en 2011, la filière «Autres» a également connu une augmentation de la surface dédiée sur la période 2004-2016.

Les filières «Tertiaire qualifié», «Eau, énergie, déchets» et «Commerce de détail et services aux particuliers» restent quant à elles minoritaires.

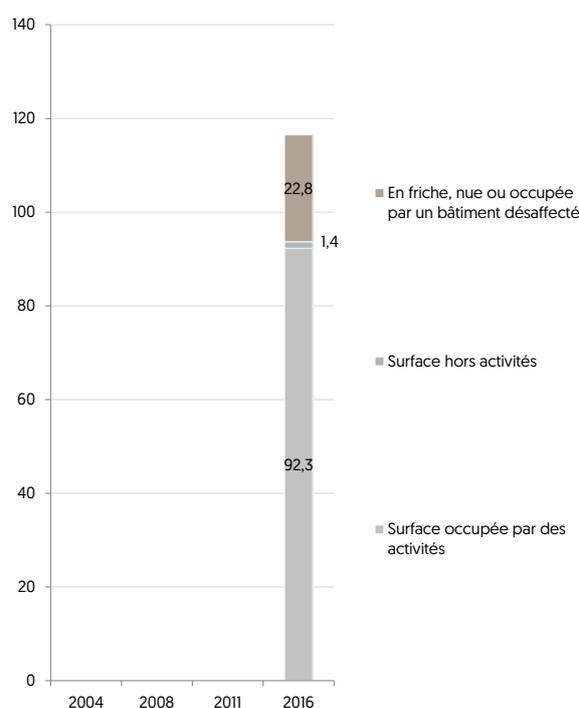


Figure 66 : Evolution et répartition en hectares des surfaces répertoriées dans les zones de fait entre 2004 et 2016

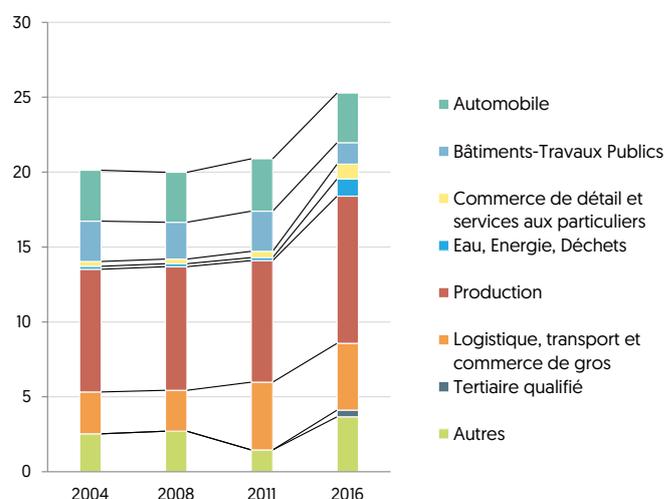


Figure 67 : Evolution de la surface occupée en hectares par chaque filière d'activités dans les zones d'activités économiques entre 2004 et 2016 (hors zone commerciale et zones de fait)



Au vu de l'évolution méthodologique qu'a connu l'Observatoire du Foncier Economique, le recensement de 2016 a vu son périmètre élargi afin de prendre en compte les zones commerciales, les zones touristiques et les zones de fait. Dès lors, on remarque dans les analyses réalisées une évolution significative en termes de surface mais aussi de poids que représente chaque filière d'activités dans les différentes zones recensées entre 2011 et 2016. L'atlas propose ainsi dans les analyses générales une vision globale comprenant les zones commerciales et les zones de fait ainsi qu'une vision restreinte en tenant compte uniquement des zones d'activités économiques de production, de transformation et de services aux entreprises.

L'analyse s'intéresse ensuite au poids de chaque filière dans l'ensemble des zones d'activités de Saint-Paul en 2016. Cette analyse a été réalisée une première fois sans tenir compte de la zone commerciale et des zones de fait, puis en intégrant celles-ci.

Lorsqu'on s'intéresse au premier graphique, ne tenant pas compte de la zone commerciale et des zones de fait, c'est la filière «Production» qui représente la filière dominante dans les zones d'activités de la commune de Saint-Paul, avec 39% de la surface occupée par des activités qui lui est dédiée. Vient ensuite la filière «Logistique, transport et commerce de gros» avec 18% des surfaces qui lui sont dédiées, puis la filière «Automobile» avec 13%. A elles trois, ces filières occupent ainsi plus de 70% des surfaces dédiées aux activités des ZAE de Saint-Paul.

Si on intègre cette fois la zone commerciale et les zones de fait à l'analyse, on constate deux évolutions importantes. Tout d'abord, on observe que la filière «Logistique, transport et commerce de gros» a pris la première place en termes de surface dédiée. Cela est principalement dû à l'intégration de la zone de fait de Cambaie – Henri-Cornu qui, de par sa superficie importante et sa spécialisation dans cette filière, impacte fortement les analyses. On note également l'augmentation de la part occupée par le «Commerce de détail et services aux particuliers», ce qui est principalement dû à l'intégration de la zone commerciale de Savanna.

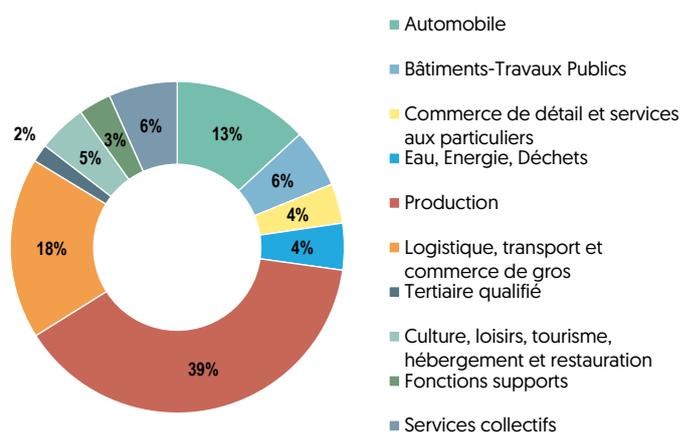


Figure 68 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans les zones d'activités de Saint-Paul en 2016 (hors zone commerciale et zones de fait)

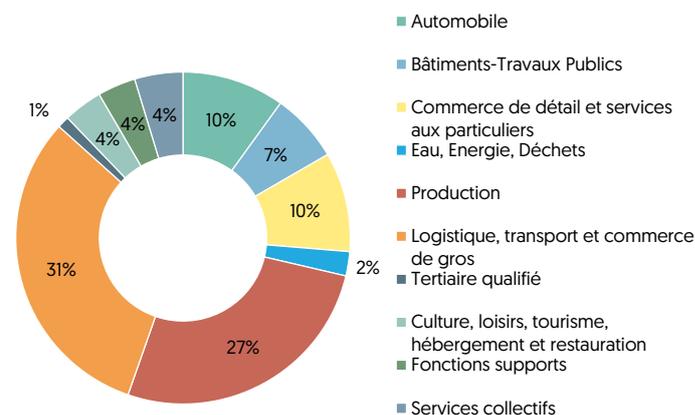


Figure 69 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans les zones d'activités de Saint-Paul en 2016 (dont zone commerciale et zones de fait)





# Saint-Paul

## FICHES PAR ZONE D'ACTIVITES

ZAE De Cambaie .....	77
ZAE Rue Saint-Louis.....	79
Lotissement Artisanal De Plateau Caillou.....	81
ZAE De L'eperon .....	83
ZAE De Vue Belle .....	85
ZAE Trapeze .....	87
Village Artisanal De L'eperon .....	89
Zone Commercial De Savanna.....	91
Zone De Fait Cambaie - Henri-Cornu .....	93
Zone De Fait De La Rue Saint-Louis.....	95
Zone De Fait De Savanna.....	97
Projet Economique ZAC Renaissance III .....	99
Zone Touristique De L'ermitage-Les-Bains .....	100
Zone à Potentiel Touristique De La Saline-Les-Bains .....	101
Zone Touristique De Boucan Canot .....	102



# ZAE DE CAMBAIE

La ZAE de Cambaie bénéficie d'une position stratégique, à proximité immédiate des zones d'activités de la ville Port et du port maritime. Sa vocation industrielle et artisanale reste bien marquée. Elle bénéficie d'une bonne accessibilité et d'une bonne attractivité avec un turn-over relativement faible. Il reste un potentiel de développement très important avec plusieurs hectares d'activités économiques qui se sont développés tout autour de la ZAE de Cambaie, mais qui manquent aujourd'hui d'organisation et de lisibilité.



Sources: AGORAH | IGN Réalisation: Novembre 2016

## ZAE DE CAMBAIE

**Aménageur :** La ville de Saint-Paul  
**Date de création :** 1987  
**Surface globale de la zone d'activités :** 23,98 ha  
**Surface dédiée aux activités (hors espaces publics) :** 20,05 ha

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

**Classement au PLU :** la zone 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.

**Vocation au PLU :** Activités économiques

**Activités dominantes :** Production

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

**Présence de service aux entreprises :** Services de restauration présents sur la zone

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

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

**Taux d'occupation :** 97%

**Nombre d'entreprises :** 82

**Densité d'entreprises :** 3,4 entreprises/ha

**Surface concernée par une prescription du PPR :** 9,54 ha

**Surface concernée par une interdiction du PPR :** 0,02 ha

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

**Accessibilité :** Accessible par les Routes Nationales 7 et 1  
 Accessible par transport en commun



# ANALYSE DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

La ZAE de Cambaie accueille de nombreux secteurs d'activités différents. On remarque toutefois une forte représentation de la filière «Production» qui occupe près de la moitié de la zone d'activités. Les entreprises du secteur «Logistique, transport et commerce de gros» sont également bien présentes sur la ZAE et occupent 23% de la zone.

De manière plus marginale, on note la présence de la filière «Automobile» qui occupe 11% de la zone. Vient ensuite le secteur «BTP» avec 6%.

Lorsqu'on s'intéresse à la surface parcellaire de la ZAE Cambaie, on note que la majorité de celle-ci est réellement occupée par des activités économiques [92%]. On observe que seul 1% de la ZAE correspond à des parcelles en friche, nues ou occupées par un bâtiment désaffecté. La zone connaît donc une dynamique significative avec d'ailleurs plusieurs parcelles faisant l'objet d'un projet d'implantation ou en cours de construction.

Enfin, plusieurs parcelles restent vacantes sur la zone et sont disponibles à la location et représentent 2% de la surface parcellaire.

Les recensements successifs de l'observatoire entre 2004 et 2016, permettent de suivre l'évolution de la surface occupée par chaque filière d'activités sur cette période.

On remarque que la filière «Production» a vu son poids augmenter au fil des années et reste dominante en 2016 et ce, au dépit de la filière «BTP» qui a vu son poids diminuer de manière significative.

On notera également le recul des filières «Autres» et «Automobile», au profit de la filière «Logistique, transport et commerce de gros».

De même, on observe une diminution franche des parcelles en friche, nues ou occupées par un bâtiment désaffecté en 2016, avec plusieurs parcelles qui font aujourd'hui l'objet d'implantation d'entreprises et /ou sont en cours de construction.

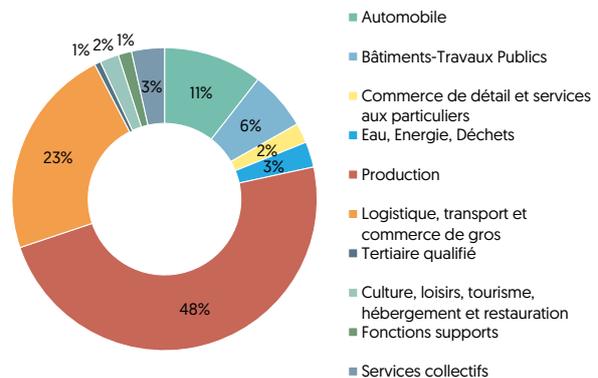


Figure 70 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans la zone d'activités en 2016

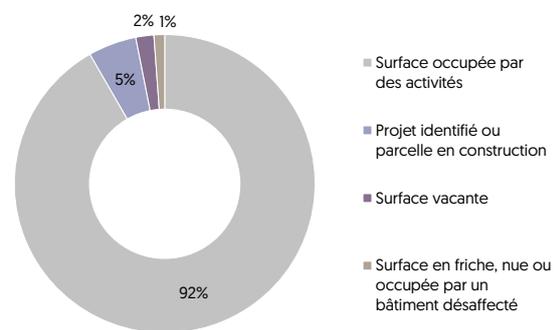


Figure 71 : Répartition du foncier dédié aux activités dans la zone d'activités en 2016

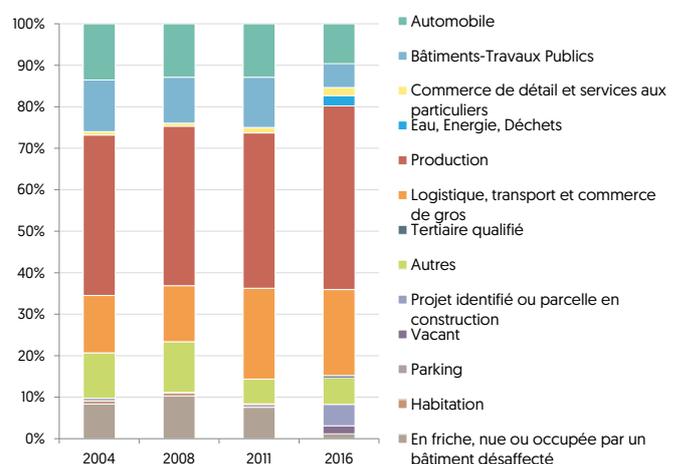


Figure 72 : Evolution de la part des surfaces occupées par chaque filière d'activités de 2004 à 2016

# ZAE RUE SAINT-LOUIS

Située à proximité du centre-ville de Saint-Paul, la zone n'affiche que quelques parcelles au sein desquelles les entreprises se sont implantées il y a plusieurs années. On observe une forte représentation du secteur Automobile. Bénéficiant d'une bonne accessibilité et d'une bonne visibilité, la zone d'activités s'est vu entourer par l'implantation d'entreprises, notamment commerciales, venant former une véritable extension de cette dernière.



## ZAE RUE SAINT-LOUIS

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

**Date de création :** 1982

**Surface globale de la zone d'activités :** 1,34 ha

**Surface dédiée aux activités (hors espaces publics) :** 1,17 ha

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

**Classement au PLU : U1b :** zone à vocation résidentielle mixte

**Vocation au PLU :** Résidentielle mixte

**Activités dominantes :** Automobile

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

Présence d'un service de collecte sur le site et d'une déchetterie à proximité

**Présence de service aux entreprises :** A proximité du centre-ville

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

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

**Taux d'occupation :** 100%

**Nombre d'entreprises :** 7

**Densité d'entreprises :** 5,2 entreprises/ha

**Surface concernée par une prescription du PPR :** 0,86 ha

**Surface concernée par une interdiction du PPR :** 0,46 ha

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

**Accessibilité :** Accessible par la Chaussée Royale  
Accessible par transport en commun



# ANALYSE DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

Seuls quatre secteurs d'activités sont présents au sein de la ZAE Rue Saint-Louis, à savoir l'«Automobile», le «Commerce de détail et services aux particuliers», l'«Eau, énergie, déchets» et les «Services collectifs».

Toutefois, la filière «Automobile» se distingue par la part importante de la surface parcellaire de la zone qu'elle occupe. En effet, près la moitié [43%] de la surface lui est dédiée. Les secteurs «Services collectifs» et «Eau, énergie, déchets» occupent quant à eux 21% chacun de la surface de la zone d'activités. Enfin, on note la présence de la filière «Commerce de détail et services aux particuliers» qui occupe 15% de cette même surface.

Lorsqu'on s'intéresse à la surface parcellaire de la zone, c'est-à-dire hors espaces publics et voirie interne, on remarque que plus de 80% de la zone est réellement occupée par des activités économiques.

Bien qu'aucune parcelle en friche, nue ou occupée par un bâtiment désaffecté n'ait été recensée sur la zone, on remarquera la présence d'une habitation, ce qui vient expliquer la part de la surface dite «hors activités».

Lorsqu'on s'intéresse à l'évolution du poids que représente chaque filière dans la ZAE Rue Saint-Louis, on remarque une stabilité particulièrement marquante entre 2004 et 2016.

On notera toutefois la diminution progressive des parcelles en friche, nues ou occupées par un bâtiment désaffecté jusqu'à leur disparition complète en 2016.

De même, après une courte présence au sein de la zone en 2011, la filière «Logistique, transport et commerce de gros» n'est plus présente au sein de la zone en 2016.

A contrario, on observe l'apparition cette dernière année de la filière «Autres», dû ici à la présence d'une entreprise rattachée à la filière «Services collectifs».

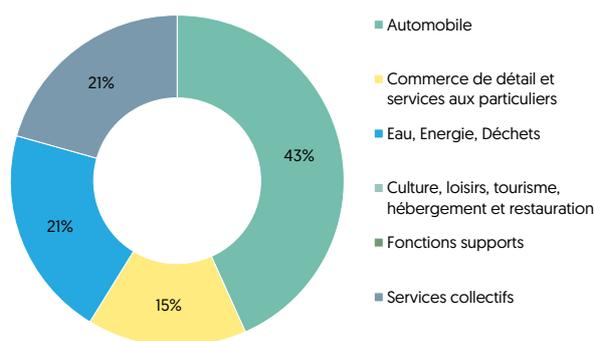


Figure 73 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans la zone d'activités en 2016

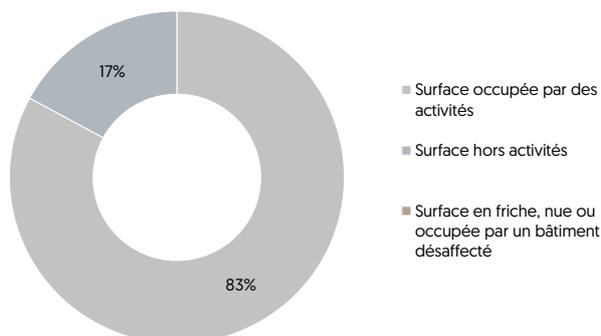


Figure 74 : Répartition du foncier dédié aux activités dans la zone d'activités en 2016

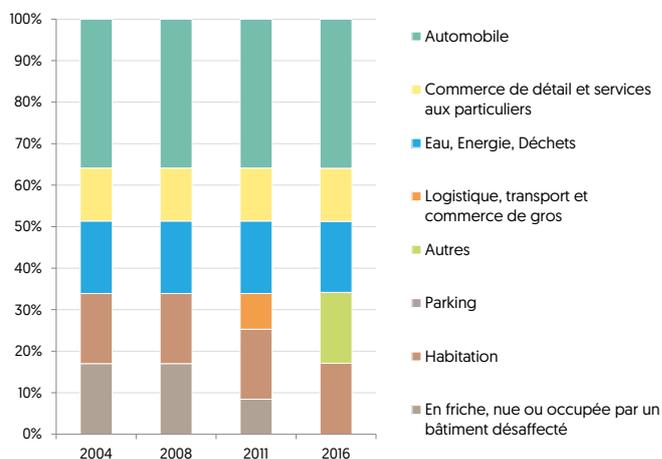


Figure 75 : Evolution de la part des surfaces occupées par chaque filière d'activités de 2004 à 2016

# LOTISSEMENT ARTISANAL DE PLATEAU CAILLOU

Situé sur le quartier de Plateau Caillou, le lotissement affiche une vocation artisanale. Malgré sa localisation, le lotissement affiche un taux d'occupation relativement bon et est occupé en grande majorité par des entreprises spécialisées dans le secteur automobile.



0 50 m

Sources: AGORAH | IGN Réalisation: Novembre 2016

## LOTISSEMENT ARTISANAL DE PLATEAU CAILLOU

**Aménageur :** La ville de Saint-Paul / SEDRE (aménageur)

**Date de création :** 1992

**Surface globale de la zone d'activités :** 1,8 ha

**Surface dédiée aux activités (hors espaces publics) :** 1,6 ha

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

**Classement au PLU : U3e :** Cette zone couvre les espaces à vocation d'activités économiques et artisanales de l'Eperon et de Plateau Caillou

**Activités dominantes :** Automobile

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

**Présence de service aux entreprises :** Services de restauration à proximité

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

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

**Taux d'occupation :** 100%

**Nombre d'entreprises :** 14

**Densité d'entreprises :** 7,8 entreprises/ha

**Surface concernée par une prescription du PPR :** 0,04 ha

**Surface concernée par une interdiction du PPR :** 0,02 ha

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

**Accessibilité :** Accessible par la Rue des Cardinaux  
Accessible par transport en commun



# ANALYSE DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

La zone artisanale de Plateau Caillou accueille des entreprises de secteurs d'activités diversifiés, comme en témoigne le graphique ci-contre. Toutefois, 2 filières d'activités ressortent de l'analyse, à savoir : l'«Automobile» qui occupe 46% de la surface parcellaire de la zone via quelques parcelles de taille importante, et la «Production» avec 24%. On observe également que le secteur «Commerce de détail et services aux particuliers» occupe une part significative (12%).

Lorsqu'on s'intéresse à la surface parcellaire du lotissement artisanal, on note que la plus grande partie [90%] de la zone est réellement occupée par des activités économiques.

Ainsi, seuls 10% de la ZAE ont été recensés comme surface dite «hors activités», dû principalement à la présence d'une habitation au sein de la zone artisanale.

L'analyse de l'évolution des filières d'activités entre 2004 et 2016, montre certaines évolutions significatives au cours de la période.

On note tout d'abord une baisse relativement forte du secteur du BTP entre 2011 et 2016 au profit notamment de la filière «Automobile».

On peut également observer l'apparition des secteurs «Tertiaire qualifié», «Logistique, transport et commerce de gros» et «Commerce de détail et services aux particuliers» en 2016, avec en parallèle, une diminution significative de la filière «Autres».

Malgré une baisse du poids des habitations au cours de la période, elles restent relativement importantes en 2016.

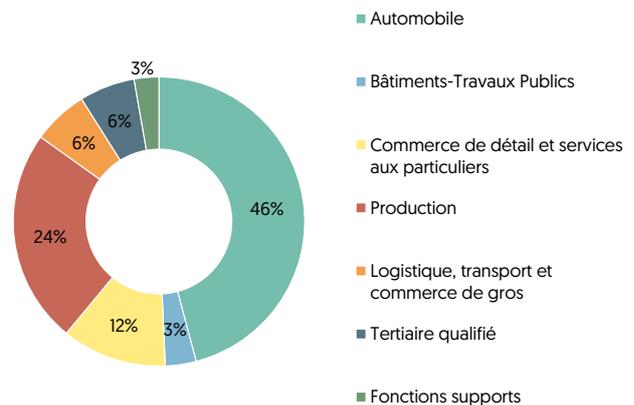


Figure 76 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans la zone d'activités en 2016

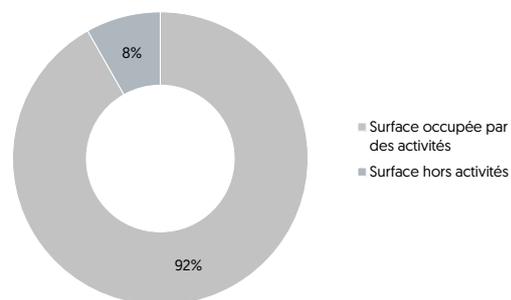


Figure 77 : Répartition du foncier dédié aux activités dans la zone d'activités en 2016

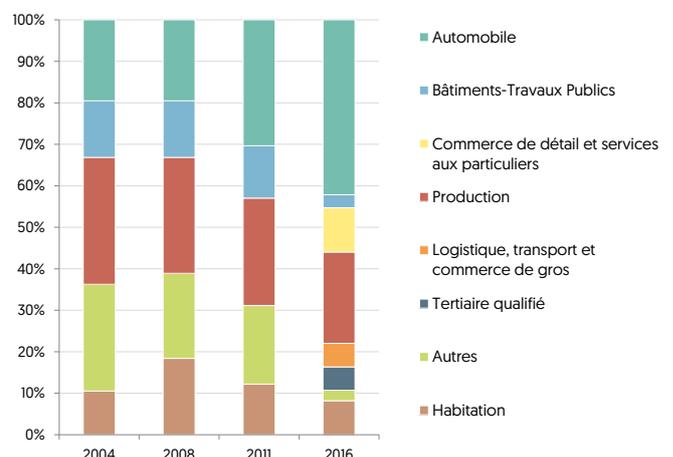


Figure 78 : Evolution de la part des surfaces occupées par chaque filière d'activités de 2004 à 2016

# ZAE DE L'EPERON

Livrée récemment, la ZAE de l'Eperon bénéficie d'une qualité architecturale soignée qui se conjugue avec une bonne visibilité depuis la Route des Tamarins. Son accessibilité se fait d'ailleurs facilement par cette voie principale. Plusieurs entreprises se sont d'ores et déjà implantées au sein de la zone d'activités. Plusieurs lots restent toutefois vacants et sont disponibles à la location.



## ZAE DE L'EPERON

**Aménageur :** SEDRE

**Date de création :** 2015

**Surface globale de la zone d'activités :** 2,95 ha

**Surface dédiée aux activités (hors espaces publics) :** 0,64 ha

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

**Classement au PLU : U3e :** Cette zone couvre les espaces à vocation d'activités économiques et artisanales de l'Eperon et de Plateau Caillou

**Vocation au PLU :** Activités économiques

**Activités dominantes :**

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

**Présence de service aux entreprises :** Peu de services aux entreprises sur le site

**Statut d'occupation :** Locataire

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

**Taux d'occupation :** 59%

**Nombre d'entreprises :** 12

**Densité d'entreprises :** 4,2 entreprises/ha

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

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

**Accessibilité :** Accessible par la Rue de l'Eperon (RD 10)  
Accessible par transport en commun



# ANALYSE DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

La ZAE de l'Eperon accueille principalement trois filières d'activités : le «BTP» qui occupe près de la moitié [47%] de la surface occupée par des activités économiques, la «Production» avec 29%, et les «Fonctions supports» qui se voient dédier 24% de la surface de la zone d'activités. Livrée récemment, la zone d'activités devrait accueillir davantage d'entreprises prochainement, ce qui aura probablement un impact important sur le paysage des filières d'activités présentes en son sein.

Lorsqu'on s'intéresse à la surface parcellaire de la ZAE, on remarque que 59% de celle-ci est réellement occupée par des activités économiques. Toutefois, les 41% restants sont classés en tant que vacants. En effet, plusieurs locaux restent aujourd'hui disponibles à la location. Au fur et à mesure de l'implantation de nouvelles entreprises, la surface vacante devrait ainsi basculer vers la surface occupée par des activités.

2016 marquant la première année de recensement de ZAE de l'Eperon, il n'est pas encore possible de suivre sa dynamique dans le temps. Cependant, cette année de base permettra de suivre les évolutions à venir au vu des différents projets qui se concrétiseront sur cette zone.

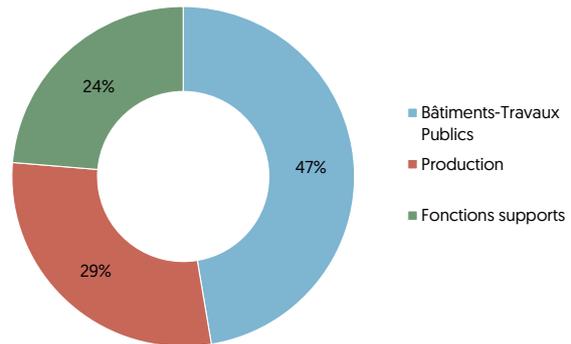


Figure 79 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans la zone d'activités en 2016

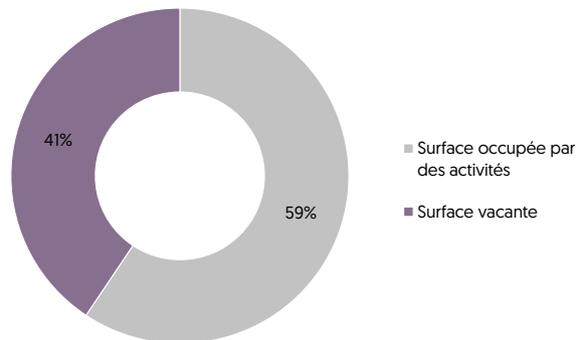


Figure 80 : Répartition du foncier dédié aux activités dans la zone d'activités en 2016

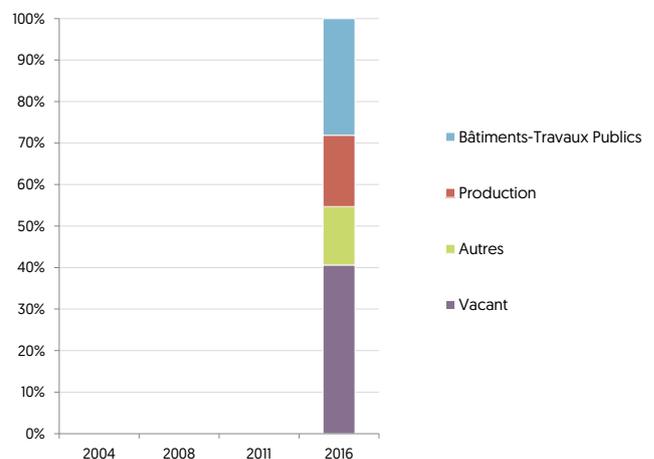


Figure 81 : Evolution de la part des surfaces occupées par chaque filière d'activités de 2004 à 2016

# ZAE DE VUE BELLE

Située sur le quartier de Vue Belle, la ZAE affiche une vocation artisanale. La zone est de taille humaine et affiche un taux de remplissage relativement bon. Aujourd'hui, parmi les différentes filières d'activités présentes au sein de la zone, c'est la production artisanale qui est la plus représentée.



## ZAE DE VUE BELLE

**Aménageur :** TCO  
**Date de création :** 2006  
**Surface globale de la zone d'activités :** 1,04 ha  
**Surface dédiée aux activités (hors espaces publics) :** 0,84 ha

**Type de centralité urbaine du SAR :** Ville-relais

**Classement au PLU : U5b :** Zone résidentielle mixte offrant des possibilités de densification

**Vocation au PLU :** Résidentielle mixte

**Activités dominantes :** Production

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

**Présence de service aux entreprises :** Peu de services aux entreprises à proximité

**Statut d'occupation :** Locataire

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

**Taux d'occupation :** 100%

**Nombre d'entreprises :** 10

**Densité d'entreprises :** 9,6 entreprises/ha

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

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

**Accessibilité :** Accessible par la Rue du Lycée  
 Accessible par transport en commun



# ANALYSE DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

La ZAE de Vue Belle sur la commune de Saint-Paul laisse apparaître 4 filières d'activités se partageant la surface d'accueil de la zone. Ainsi, on note tout d'abord la présence de la filière «Production» qui occupe la part la plus importante de la zone artisanale avec 55%. Vient ensuite l'«Automobile» qui se voit dédier 38% de la surface de la zone artisanale. La filière «Bâtiment travaux-publics» occupe 9% de la surface d'accueil. Enfin, la filière «Culture, loisirs, tourisme, hébergement et restauration» occupe 8% de la ZAE.

Si on observe l'occupation de la surface parcellaire de la zone artisanale, on remarque que la surface occupée par des activités économiques est particulièrement importante puisque celle-ci occupe 85% de la surface.

Les 15% restants de la zone correspondent à une parcelle sur laquelle un projet d'implantation est d'ores et déjà identifié.

Créée en 2006, le premier recensement de la zone d'activités a eu lieu en 2008. Ainsi, on observe qu'au fur et à mesure de l'implantation des entreprises, la surface importante considérée comme en cours de construction et /ou en projet a diminué laissant la place aux différentes filières d'activités.

On remarque l'apparition d'une parcelle en friche en 2011, probablement dû à l'abandon d'un projet. Celle-ci a toutefois disparu en 2016 et aucune surface en friche n'est aujourd'hui recensée sur la zone.

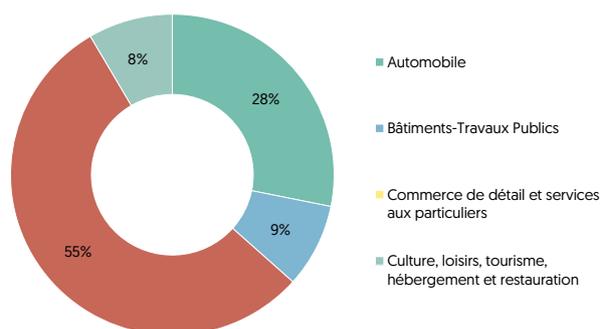


Figure 82 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans la zone d'activités en 2016

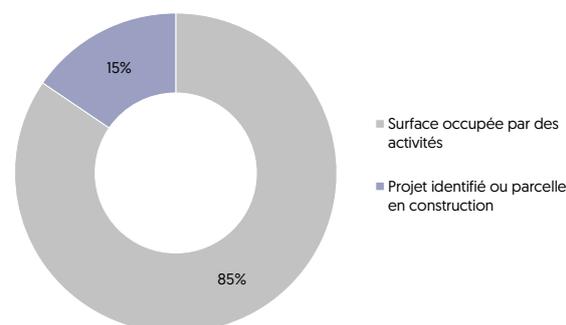


Figure 83 : Répartition du foncier dédié aux activités dans la zone d'activités en 2016

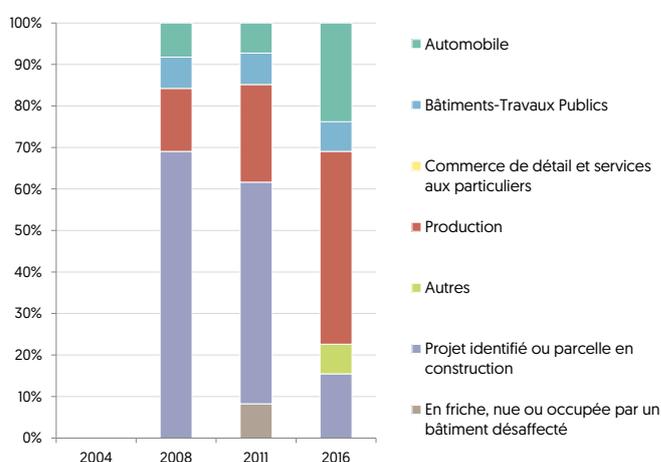


Figure 84 : Evolution de la part des surfaces occupées par chaque filière d'activités de 2004 à 2016

# ZAE TRAPEZE

Située au sein du récent quartier de Mont Roquefeuil, la zone d'activités Trapèze bénéficie d'une superficie relativement restreinte. Toutefois, la qualité architecturale y est soignée et la zone est en plein développement avec plusieurs parcelles en cours de construction et/ou des entreprises en cours d'implantation.



## ZAE TRAPEZE

**Aménageur :** CBO Territoria

**Date de création :** 2008

**Surface globale de la zone d'activités :** 4,14 ha

**Surface dédiée aux activités (hors espaces publics) :** 3,31 ha

**Type de centralité urbaine du SAR :** Ville-relais

**Classement au PLU : U2e :** Ce zonage couvre l'ensemble des espaces dont l'occupation et l'utilisation des sols est spécialisée dans l'activité économique

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

**Présence de service aux entreprises :** Présence de services de restauration et services aux entreprises sur la zone et à proximité

**Activités dominantes :** Services collectifs

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

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

**Nombre d'entreprises :** 24

**Taux d'occupation :** 89%

**Densité d'entreprises :** 5,8 entreprises/ha

**Surface concernée par une prescription du PPR :** 0,36 ha

**Surface concernée par une interdiction du PPR :** 0,15 ha

**Accessibilité :** Accessible par la Rue des Espadons  
Accessible par transport en commun



# ANALYSE DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

On note un certain nombre de filières d'activités présentes sur la ZAE Trapèze. Une première remarque peut être faite sur le peu de place qu'occupe la «Production» et la «Logistique, transport et commerce de gros», généralement dominantes au sein des ZAE. Ici, ce se sont les «Services collectifs» qui s'accaparent la plus grande part de la zone avec 32%, suivie par la filière «Eau, énergie, déchets» [17%], dû notamment à l'implantation de la déchetterie. Enfin on notera la forte présence des «Fonctions supports» [16%].

Si on observe l'occupation de la surface parcellaire de la ZAE Trapèze, on remarque que la majorité [80%] de la zone est d'ores et déjà occupée par des entreprises.

7% de la zone sont actuellement en cours de construction tandis que 11% restent encore à l'état de friche.

Enfin, quelques ateliers sont encore disponibles à la location et représentent 2% de la surface totale de la zone.

2016 marquant la première année de recensement de la ZAE Trapèze, il n'est pas encore possible de suivre sa dynamique dans le temps. Cependant, cette année de base permettra de suivre les évolutions à venir au vu des différents projets qui se concrétiseront sur cette zone.

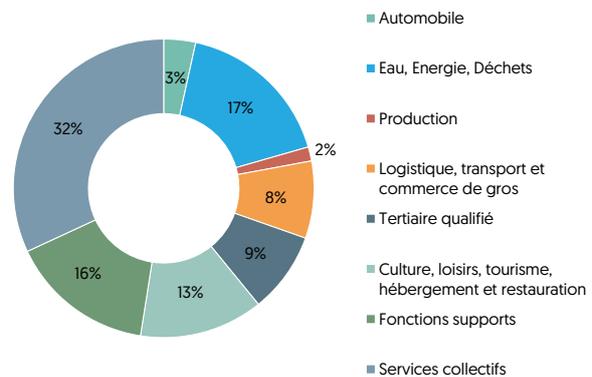


Figure 85 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans la zone d'activités en 2016

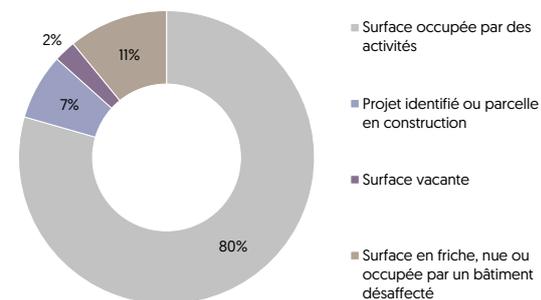


Figure 86 : Répartition du foncier dédié aux activités dans la zone d'activités en 2016

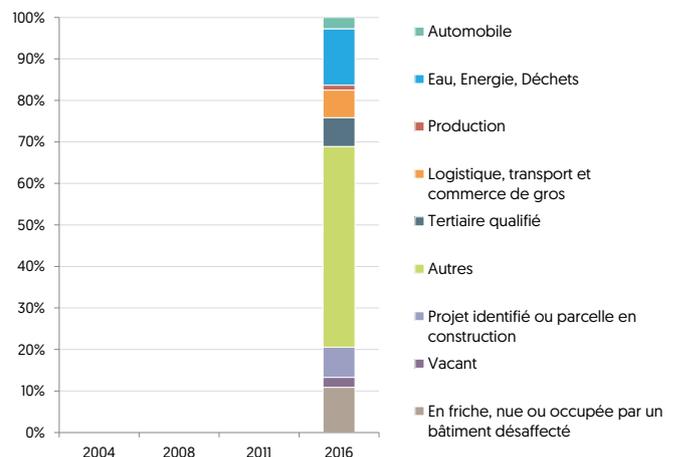


Figure 87 : Evolution de la part des surfaces occupées par chaque filière d'activités de 2004 à 2016

# VILLAGE ARTISANAL DE L'EPERON

Le village artisanal de l'Eperon se situe en amont de la ZAE de l'Eperon et affirme sa vocation artisanale. On y retrouve ainsi plusieurs artisans mais également de plus en plus de petits commerces et des établissements de restauration. De nombreux événements dédiés à l'artisanat prennent place au sein de la zone qui bénéficie d'une bonne animation.



## VILLAGE ARTISANAL DE L'EPERON

**Aménageur :** SEDRE  
**Date de création :** 1978  
**Surface globale de la zone d'activités :** 1,26 ha  
**Surface dédiée aux activités (hors espaces publics) :** 0,98 ha

**Type de centralité urbaine du SAR :** Ville-relais

**Classement au PLU : U3e :** Cette zone couvre les espaces à vocation d'activités économiques et artisanales de l'Eperon et de Plateau Caillou

**Vocation au PLU :** Activités économiques

**Activités dominantes :** Culture, loisirs, tourisme, hébergement et restauration

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

**Présence de service aux entreprises :** Présence de services de restauration sur la zone

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

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

**Taux d'occupation :** 100%

**Nombre d'entreprises :** 18

**Densité d'entreprises :** 14,3 entreprises/ha

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

**Surface concernée par une interdiction du PPR :** 0,07 ha

**Accessibilité :** Accessible par la Rue Fond Genereze  
 Accessible par transport en commun



# ANALYSE DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

De superficie relativement restreinte, la zone artisanale n'accueille que trois filières d'activités, à savoir : le «Commerce de détail et services aux particuliers», la «Production» et la «Culture, loisirs, tourisme, hébergement et restauration». C'est d'ailleurs cette dernière qui occupe aujourd'hui la plus grande surface de la zone dû notamment à la présence de plusieurs établissements de restauration.

Lorsqu'on s'intéresse à la surface parcellaire de la zone artisanale, on remarque que 76% de la zone est réellement occupée par des activités économiques. On recense toutefois une part relativement importante [24%] en tant que surface hors activités, dû notamment à la présence de plusieurs habitations au sein du village artisanal.

2016 marquant la première année de recensement du village artisanale de l'Eperon, il n'est pas encore possible de suivre sa dynamique dans le temps. Cependant, cette année de base permettra de suivre les évolutions de cette zone.

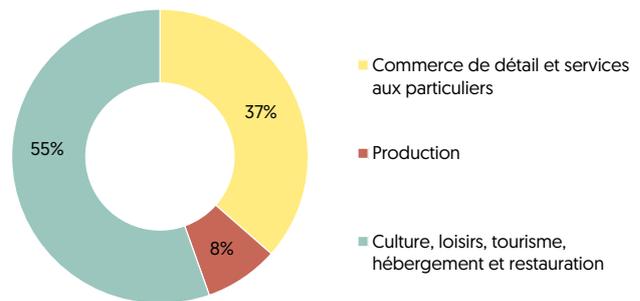


Figure 88 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans la zone d'activités en 2016

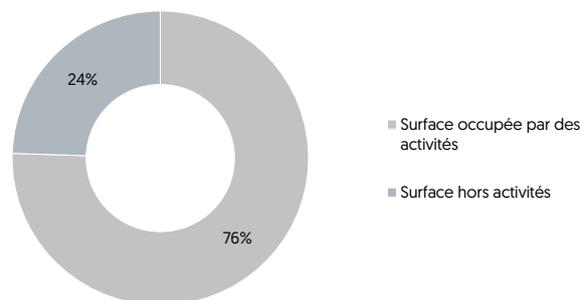


Figure 89 : Répartition du foncier dédié aux activités dans la zone d'activités en 2016

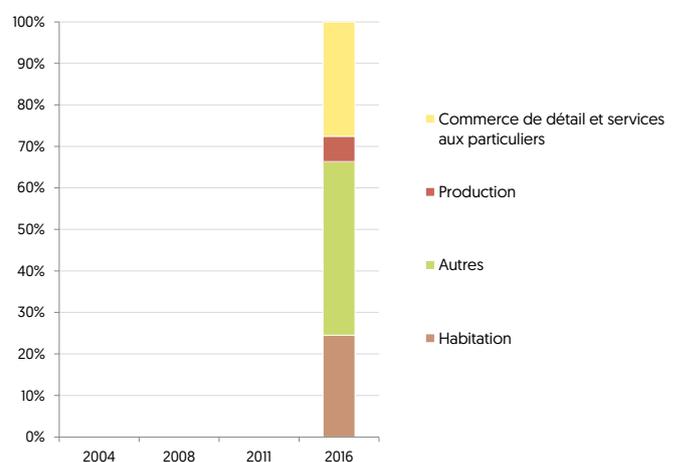


Figure 90 : Evolution de la part des surfaces occupées par chaque filière d'activités de 2004 à 2016

# ZONE COMMERCIALE DE SAVANNA

Cette zone d'activité à vocation commerciale bénéficie d'une très bonne localisation et accessibilité. "L'effet de vitrine" caractéristique de ce type de zones joue ici à plein puisque Savanna est bien visible depuis la 4 voies. La proximité de zones d'habitation n'est pas trop contraignante car Savanna a une vocation commerciale. La signalétique est correcte mais pourrait être améliorée et uniformisée. Savanna est donc bien la vitrine commerciale et un des moteurs de l'économie de la commune.



## ZONE COMMERCIALE DE SAVANNA

**Aménageur :** CBO Territoria / SEDRE

**Date de création :** 1994

**Surface globale de la zone d'activités :** 27,45 ha

**Surface dédiée aux activités (hors espaces publics) :** 23,92 ha

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

**Classement au PLU : U1e :** la zone 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.

**Vocation au PLU :** Activités économiques

**Activités dominantes :** Activités commerciales

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

**Présence de service aux entreprises :** Présence de services de restauration et services aux entreprises sur la zone et à proximité

**Statut d'occupation :** Propriétaire

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

**Taux d'occupation :** 80%

**Nombre d'entreprises :** 84

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

**Surface concernée par une prescription du PPR :** 10,67 ha

**Surface concernée par une interdiction du PPR :** 10,26 ha

**Accessibilité :** Accessible par la Route de Savanna  
Accessible par transport en commun



# ANALYSE DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

En cohérence avec sa vocation, la zone commerciale de Savanna affiche une spécialisation dans le secteur «Commerce de détail et services aux particuliers». On remarque toutefois plusieurs autres filières d'activités présentes au sein de celle-ci. On notera ainsi la part significative qu'occupent les filières «Logistique, transport et commerce de gros» [14%] et «Services collectifs» [12%].

Si on s'intéresse à la surface parcellaire de la zone commerciale, on observe que celle-ci est réellement occupée par des activités économiques à hauteur de 58%. 22% de la zone commerciale sont classés comme surface dite hors activités, ce qui correspond ici à la présence de parkings. La zone affiche également une part importante [19%] de parcelles considérées comme en friche, nues, ou occupées par un bâtiment désaffecté.

Enfin, on recense quelques parcelles vacantes sur la zone commerciale, qui représentent 1% de sa surface parcellaire.

Sur la période 2004-2016, on observe une évolution du poids des filières d'activités présentes au sein de la zone commerciale de Savanna.

Ainsi, bien que toujours dominante, on note une diminution du poids de la filière «Commerce de détail et services aux particuliers» entre 2004 et 2016. De même, la filière «Automobile» a connu une diminution de la surface occupée au cours de la période.

On observe que la part des parcelles en construction est restée plus ou moins constante entre 2004 et 2016.

Enfin, on note une augmentation des parcelles en friche, nues ou occupées par un bâtiment désaffecté.

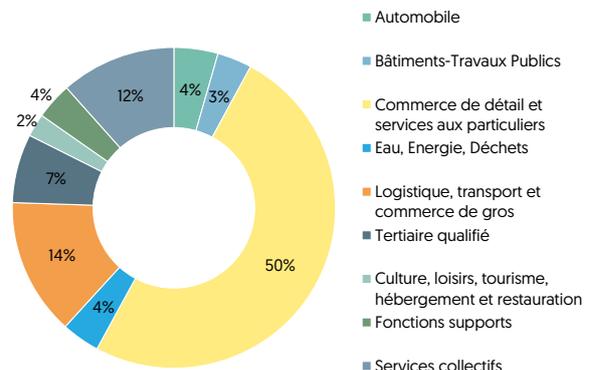


Figure 91 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans la zone d'activités en 2016

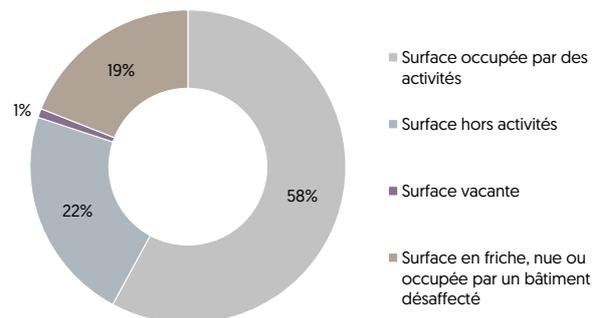


Figure 92 : Répartition du foncier dédié aux activités dans la zone d'activités en 2016

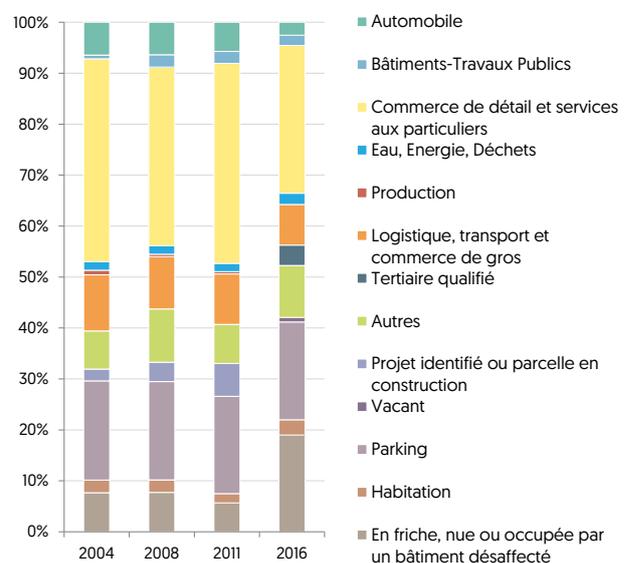


Figure 93 : Evolution de la part des surfaces occupées par chaque filière d'activités de 2004 à 2016

# ZONE DE FAIT CAMBAIE - HENRI-CORNU

Située en contrebas de la zone d'activités de Cambaie, la zone de fait s'est développée tout autour de cette dernière et bénéficie d'une superficie particulièrement importante, et dépasse aujourd'hui largement la zone d'activités de Cambaie. Cette zone de fait constitue un véritable enjeu économique pour la commune de Saint-Paul, voire même pour le TCO. Toutefois, des problématiques y sont présentes notamment en termes d'organisation et de lisibilité.



## ZONE DE FAIT CAMBAIE - HENRI-CORNU

**Gestionnaire / Aménageur :** NC

**Date de création :** NC

**Surface globale de la zone d'activités :** 121,79 ha

**Surface dédiée aux activités (hors espaces publics) :** 121,57 ha

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

**Classement au PLU : AU1est :** cette zone est destinée à recevoir exclusivement de l'activité économique et de service / **AU1st :** Ces zones couvrent des espaces à urbaniser dans le futur car les différents réseaux et conditions d'accès n'ont pas encore des capacités suffisantes pour desservir de nouvelles constructions. En outre, il est parfois nécessaire de mener des études préalables afin de déterminer le programme d'aménagement et le mode opératoire. Par conséquent, l'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée à une modification du PLU / **AU1e :** la 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 à la zone.

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

**Présence de service aux entreprises :** Peu de services aux entreprises sur le site

**Activités dominantes :** Logistique, transport et commerce de gros

**Statut d'occupation :** Propriétaire

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

**Taux d'occupation :** 80%

**Nombre d'entreprises :** 48

**Densité d'entreprises :** 0,4 entreprise/ha

**Surface concernée par une prescription du PPR :** 53,53 ha

**Surface concernée par une interdiction du PPR :** 0,32 ha

**Accessibilité :** Accessible par la Route Nationale 7 et 1  
Accessible par transport en commun



# ANALYSE DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

La zone de fait est caractérisée par une forte présence des secteurs «Logistique, transport et commerce de gros» et «Production» qui représentent respectivement 40% et 29% de sa surface totale.

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

Les autres filières d'activités présentes au sein de la zone de fait occupent des surfaces relativement faibles. On notera toutefois la présence des filières «BTP» et «Automobile» qui se voient dédier 8% chacune de la surface totale de la zone de fait.

Lorsqu'on s'intéresse à la surface dédiée aux activités de la zone de fait, c'est-à-dire la surface hors espaces publics, on note que celle-ci est réellement occupée par des activités économiques à hauteur de 80%.

Finalement la zone de fait connaît une occupation forte de son espace par les entreprises. La surface en friche, nue ou désaffectée reste toutefois importante avec 20% de la surface totale dédiée aux activités.

2016 marquant la première année de recensement de la zone de fait Cambaie – Henri-Cornu, il n'est pas encore possible de suivre sa dynamique dans le temps. Cependant, cette année de base permettra de suivre les évolutions à venir au vu des différents projets qui se concrétiseront sur cette zone.

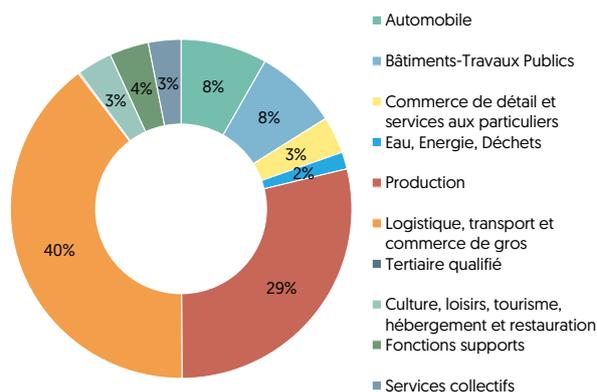


Figure 94 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans la zone d'activités en 2016

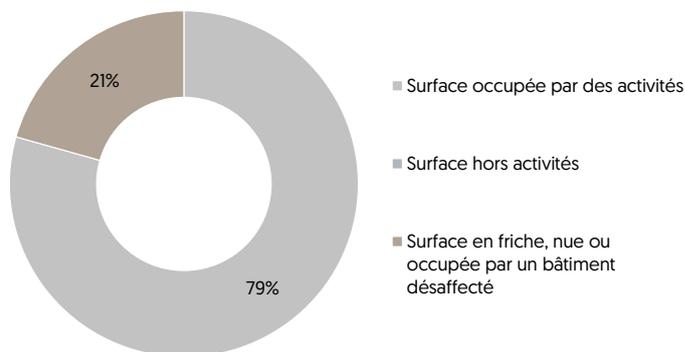


Figure 95 : Répartition du foncier dédié aux activités dans la zone d'activités en 2016

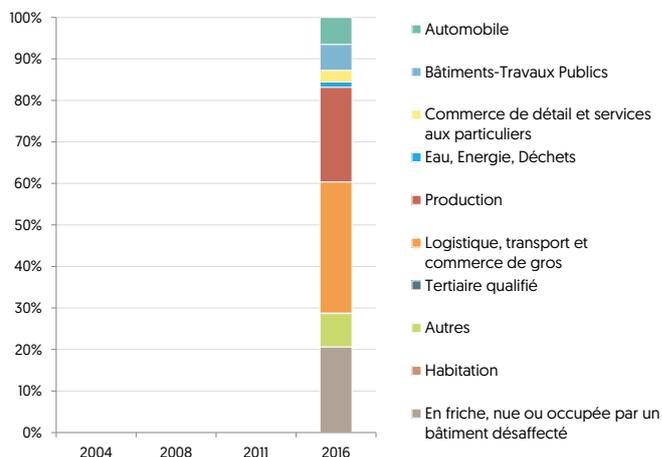


Figure 96 : Evolution de la part des surfaces occupées par chaque filière d'activités de 2004 à 2016

# ZONE DE FAIT DE LA RUE SAINT-LOUIS

Située, tout autour de la ZAE Rue Saint-Louis, la zone de fait se veut une véritable extension de cette dernière, qui au fil des années, s'étend sur une superficie plus importante que la ZAE elle-même. On y trouve principalement des activités autour de l'automobile, mais également de nombreux commerces.



## ZONE DE FAIT DE LA RUE SAINT-LOUIS

**Gestionnaire / Aménageur :** NC  
**Date de création :** NC  
**Surface globale de la zone d'activités :** 6,08 ha  
**Surface dédiée aux activités (hors espaces publics) :** 5,26 ha

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

**Classement au PLU :** **U1b** : Zone résidentielle mixte / **U1c** : Zone résidentielle mixte offrant des possibilités de densification

**Vocation au PLU :** Vocation résidentielle mixte

**Activités dominantes :** Automobile

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

**Présence de service aux entreprises :** Présence de services de restauration et services aux entreprises sur la zone et à proximité

**Statut d'occupation :** Propriétaire

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

**Taux d'occupation :** 98%

**Nombre d'entreprises :** 27

**Densité d'entreprises :** 4,44 entreprises/ha

**Surface concernée par une prescription du PPR :** 1,84 ha

**Surface concernée par une interdiction du PPR :** 4,24 ha

**Accessibilité :** Accessible par la Chaussée Royale  
 Accessible par transport en commun



# ANALYSE DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

La zone de fait de la Rue Saint-Louis présente un nombre de filières d'activités relativement restreint. On note d'ailleurs deux principales filières au sein de la zone qui occupent la grande majorité de la surface offerte, à savoir : les secteurs «Commerce de détail et services aux particuliers» et «Automobile». A eux deux, ces secteurs occupent plus de 80% de la zone de fait.

A partir du second graphique, on note que la zone de fait est bien occupée, dans sa large majorité, par des activités économiques. Toutefois, on recense également certaines habitations au sein de la zone, ainsi qu'un parking ce qui vient expliquer les 19% qui relèvent de la catégorie surface hors activités. Enfin, moins de 1% de la zone de fait est concerné par de la friche, qui se limite d'ailleurs à une parcelle de taille restreinte.

2016 marquant la première année de recensement de la zone de fait de la Rue Saint-Louis, il n'est pas encore possible de suivre sa dynamique dans le temps. Cependant, cette année de base permettra de suivre les évolutions de cette zone.

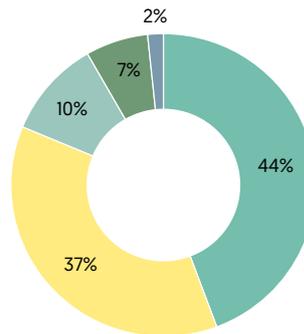


Figure 97 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans la zone d'activités en 2016

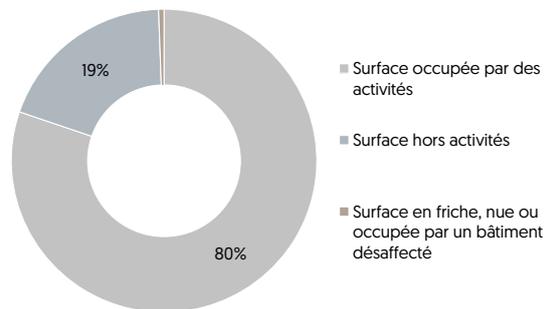


Figure 98 : Répartition du foncier dédié aux activités dans la zone d'activités en 2016

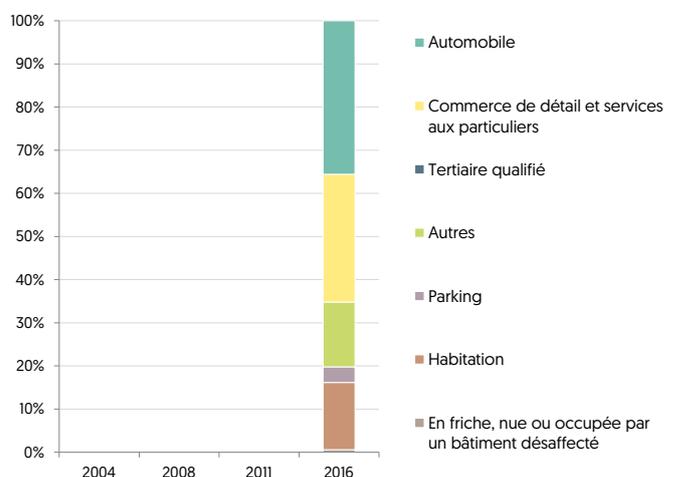


Figure 99 : Evolution de la part des surfaces occupées par chaque filière d'activités de 2004 à 2016

# ZONE DE FAIT DE SAVANNA

Située, le long de la Route de Savanna, à proximité directe de la zone commerciale, la zone de fait s'est formée au sein du tissu urbain et reste ponctuée d'habitations. Tout comme dans la zone commerciale, on retrouve une forte présence des activités commerciales, si bien que la zone de fait se présente comme une véritable extension de cette dernière.



## ZONE DE FAIT DE SAVANNA

**Gestionnaire / Aménageur :** NC

**Date de création :** NC

**Surface globale de la zone d'activités :** 1 ha

**Surface dédiée aux activités (hors espaces publics) :** 0,89 ha

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

**Classement au PLU : U1f :** Zone résidentielle mixte offrant des possibilités de densification

**Vocation au PLU :** Vocation résidentielle mixte

**Activités dominantes :** Activités commerciales

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

**Présence de service aux entreprises :** Présence de services de restauration et services aux entreprises sur la zone et à proximité

**Statut d'occupation :** Propriétaire

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

**Taux d'occupation :** 100%

**Nombre d'entreprises :** 10

**Densité d'entreprises :** 10 entreprises/ha

**Surface concernée par une prescription du PPR :** 0,03 ha

**Surface concernée par une interdiction du PPR :** 0,98 ha

**Accessibilité :** Accessible par la Route de Savanna (RD 4)  
Accessible par transport en commun



# ANALYSE DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

A l'instar de la zone commerciale de Savanna, la zone de fait affiche une spécialisation dans le secteur «Commerce de détail et services aux particuliers».

Si on observe l'occupation de la surface parcellaire de la zone de fait, on remarque que la surface dite «hors activités» est particulièrement marquée au sein de la zone puisque celle-ci occupe 43% de la surface. Cela est principalement dû à l'importance des habitations au sein de la zone de fait.

Ainsi, seuls 57% de la zone sont réellement occupés par des activités économiques.

2016 marquant la première année de recensement de la zone de fait de Savanna, il n'est pas encore possible de suivre sa dynamique dans le temps. Cependant, cette année de base permettra de suivre les évolutions sur cette zone.

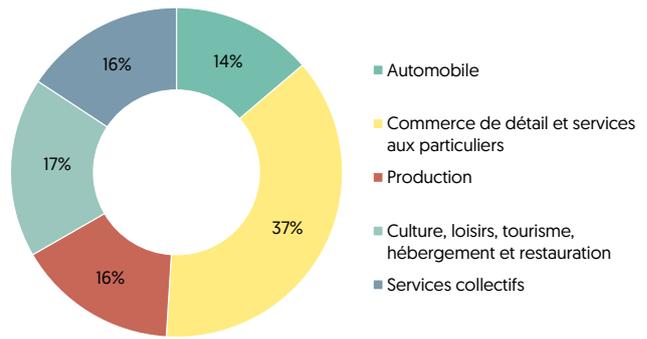


Figure 100 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans la zone d'activités en 2016

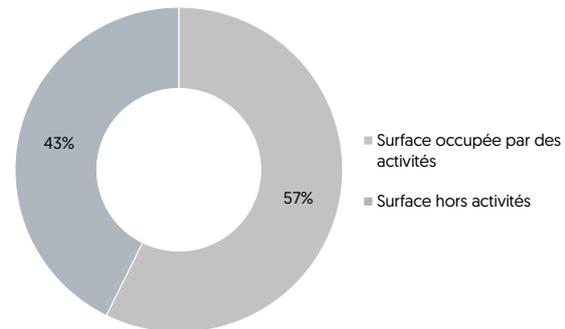


Figure 101 : Répartition du foncier dédié aux activités dans la zone d'activités en 2016

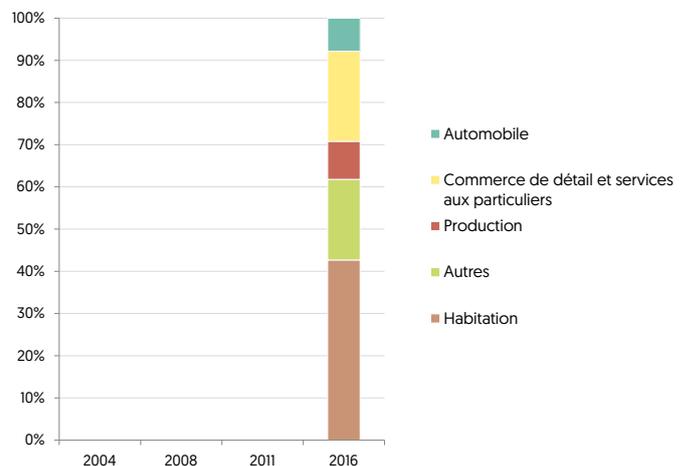


Figure 102 : Evolution de la part des surfaces occupées par chaque filière d'activités de 2004 à 2016



# PROJET ÉCONOMIQUE ZAC RENAISSANCE III



## PROJET ÉCONOMIQUE ZAC RENAISSANCE III

**Date de création :** Moyen/long terme

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

**Vocation de l'espace au SAR de 2011 :** Espace d'urbanisation prioritaire

**Classement au PLU : AU3st :** Cette zone couvre des espaces à urbaniser dans le futur car les différents réseaux et conditions d'accès de la zone n'ont pas encore des capacités suffisantes pour desservir de nouvelles constructions.

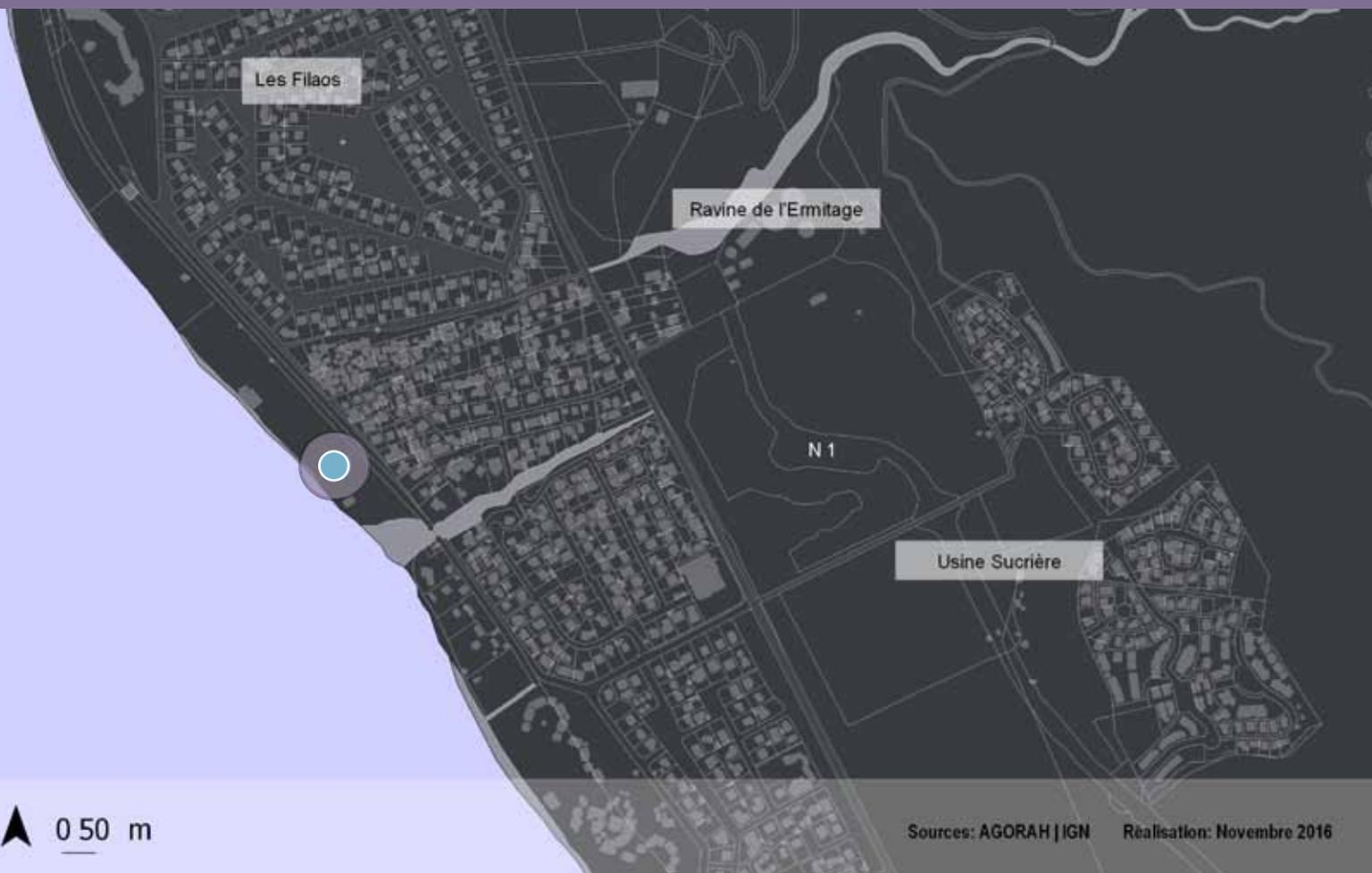
En outre, il est parfois nécessaire de mener des études préalables afin de déterminer le programme d'aménagement et le mode opératoire. Par conséquent, l'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée à une modification du PLU.

**Vocation au PLU :** Mixte

**Accessibilité :** Accessible par la Route Départementale D6



# ZONE TOURISTIQUE DE L'ERMITAGE-LES-BAINS



## ZONE TOURISTIQUE DE L'ERMITAGE-LES-BAINS

**Type de centralité urbaine du SAR :** Ville-relais

**Vocation de l'espace au SAR de 2011 :** Espace urbanisé à densifier

**Classement au PLU : U2h :** Zone à vocation touristique et de loisirs destinée à accueillir l'essentiel du développement des activités liées à cette vocation

**Vocation au PLU :** Touristique

**Accessibilité :** Accessible par la Rue du Général du Gaulle



# ZONE A POTENTIEL TOURISTIQUE DE LA SALINE-LES-BAINS



## ZONE A POTENTIEL TOURISTIQUE DE LA SALINE-LES-BAINS

**Type de centralité urbaine du SAR :** Ville-relais

**Vocation de l'espace au SAR de 2011 :** Espace urbanisé à densifier

**Classement au PLU :** **U2d** : zone littorale de Boucan Canot à la Saline les Bains. Secteur résidentiel à conserver dans sa configuration actuelle / **U2h** : Zone à vocation touristique et de loisirs destinée à accueillir l'essentiel du développement des activités liées à cette vocation

**Vocation au PLU :** Résidentielle / Touristique

**Accessibilité :** Accessible par la Rue Auguste Lacaussade



# ZONE TOURISTIQUE DE BOUCAN CANOT



## ZONE TOURISTIQUE DE BOUCAN CANOT

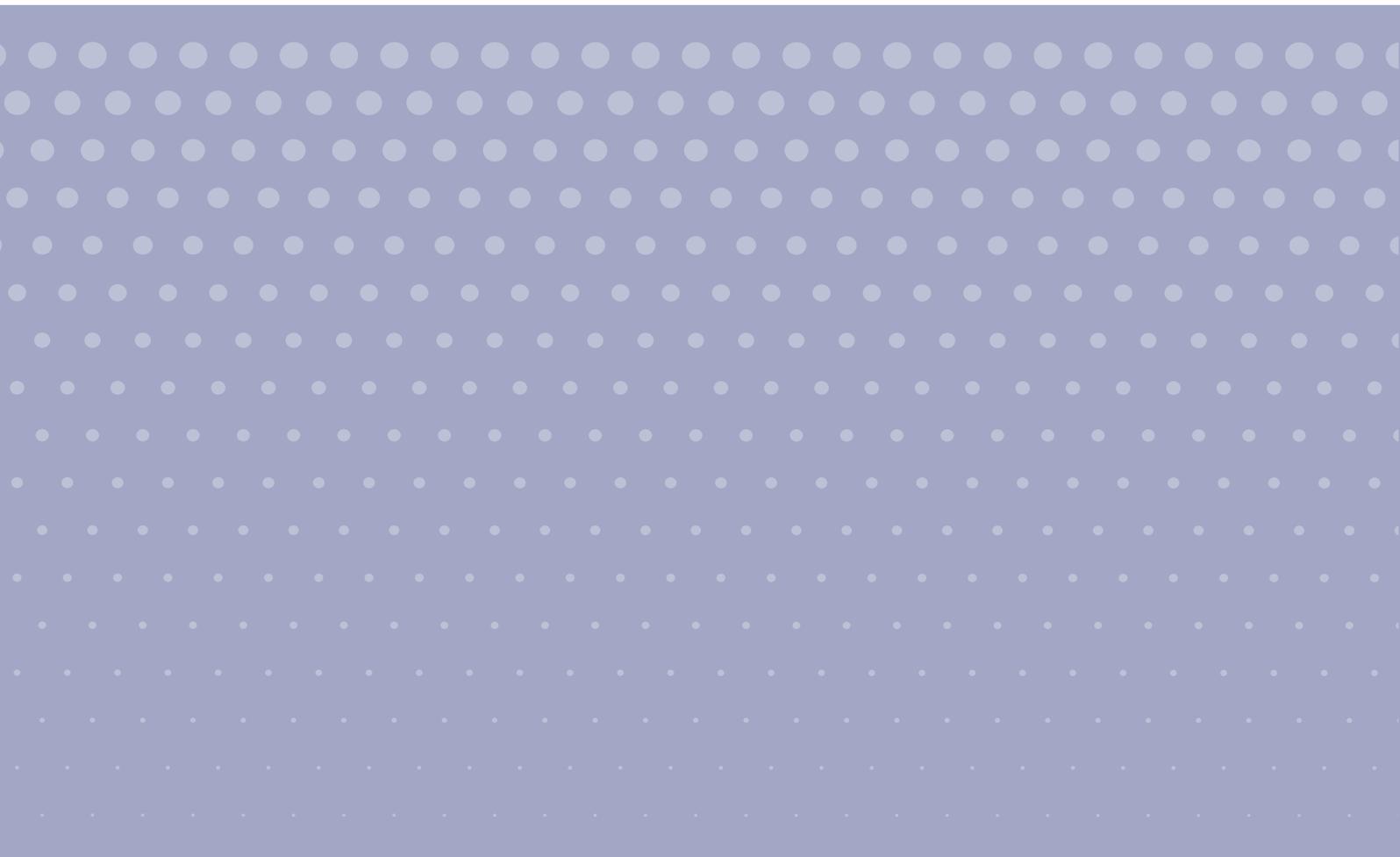
**Type de centralité urbaine du SAR :** Ville-relais

**Vocation de l'espace au SAR de 2011 :** Espace urbanisé à densifier

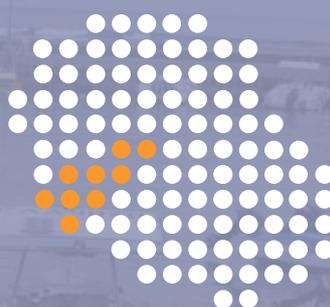
**Classement au PLU :** **U2d** : zone littorale de Boucan Canot à la Saline les Bains. Secteur résidentiel à conserver dans sa configuration actuelle / **U2h** : Zone à vocation touristique et de loisirs destinée à accueillir l'essentiel du développement des activités liées à cette vocation

**Vocation au PLU :** Résidentielle / Touristique

**Accessibilité :** Accessible par la Rue du Boucan Canot



# COMMUNE DE SAINT-LEU





# DONNEES GENERALES COMMUNE DE SAINT-LEU / TCO



## Saint-Leu

Saint-Leu se localise au centre de la région Ouest de l'île. Elle accueille 33 154 habitants sur une superficie de 11 840 hectares. En matière démographique, Saint-Leu connaît un taux positif de +2,1%/an entre 2008 et 2013, ce qui témoigne d'une attractivité forte.

On dénombre également près de 3 288 établissements économiques implantés sur le territoire de la commune et 6 906 emplois.



**11 840** hectares

**29.46** hectares dédiés aux zones économiques



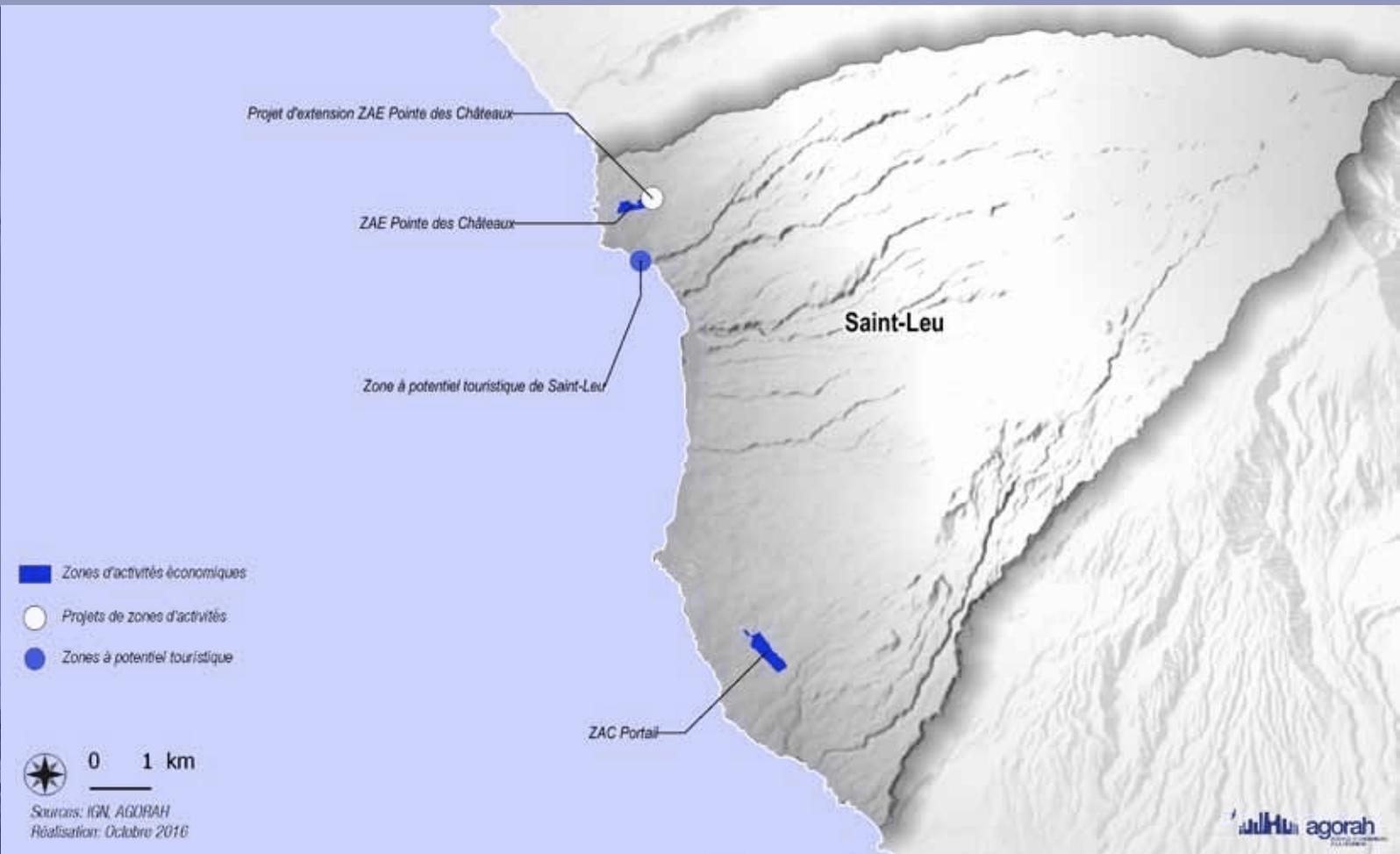
**3 288** établissements économiques  
**11%** des emplois du TCO



**33 154** habitants  
**16%** de la population du TCO  
**+2.1%** de croissance démographique



# ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES SUR LA COMMUNE DE SAINT-LEU / TCO

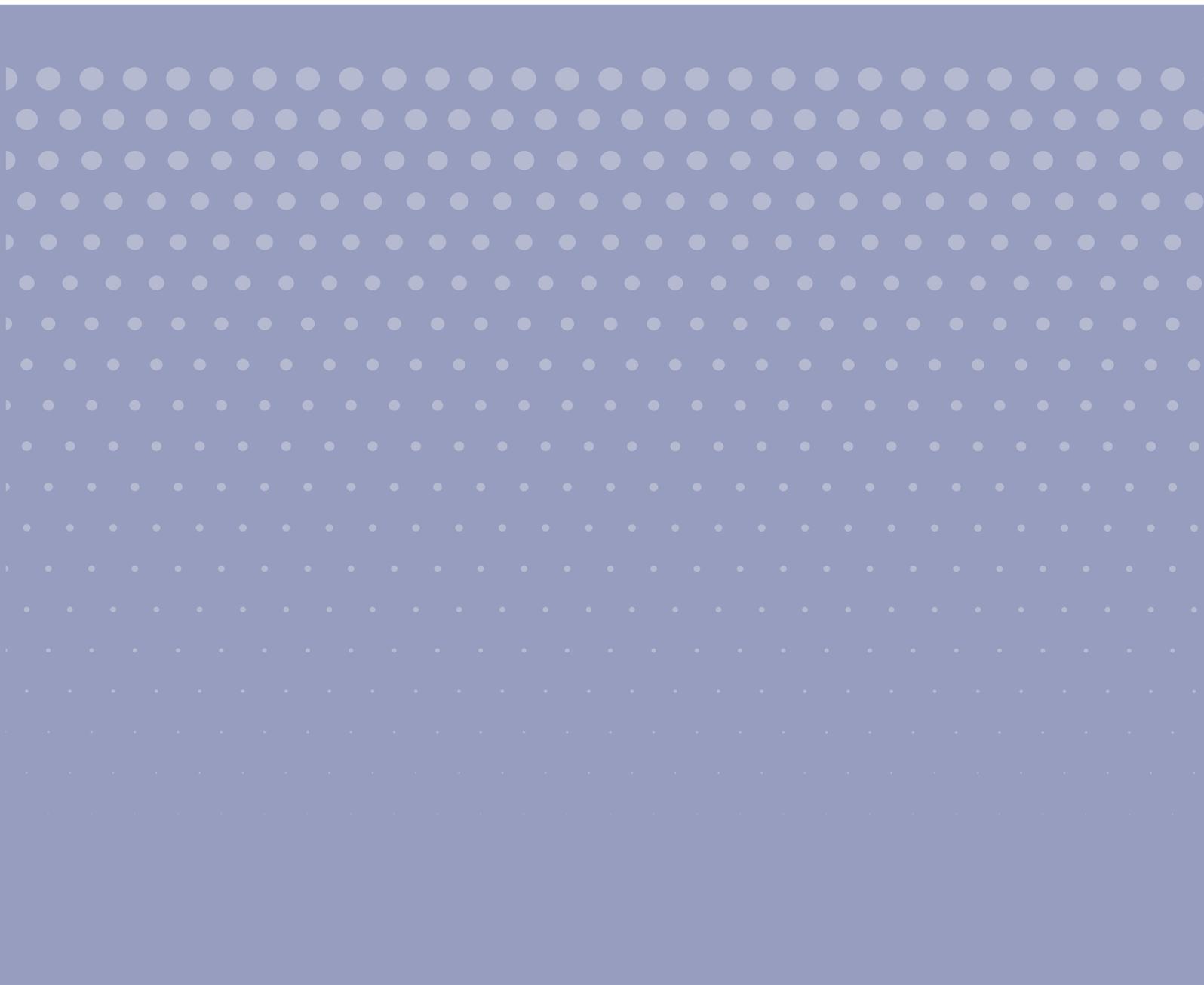




# Saint-Leu

## FICHES PAR ZONE D'ACTIVITES

ZAE Pointe Des Chateaux.....	109
ZAC Portail.....	111
Projet D'extension De La ZAE Pointe Des Chateaux.....	113
Zone à Potentiel Touristique De Saint-Leu .....	114



# ZAE POINTE DES CHATEAUX

Principales zones d'activités économiques de la commune de Saint-Leu, la ZAE Pointe des Châteaux bénéficie d'une accessibilité relativement facilitée par la route des Tamarins, bien que l'entrée de la zone manque de visibilité. Attractive, la zone d'activité a déjà connu une première extension aujourd'hui occupée. Une seconde extension de la ZAE est en projet et devrait permettre à la commune de bénéficier d'une surface confortable dédiée au foncier économique.



0 50 m

Sources: AGORAH | IGN Réalisation: Novembre 2016

## ZAE POINTE DES CHATEAUX

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

**Date de création :** 1987 - 2003

**Surface globale de la zone d'activités :** 9,11 ha

**Surface dédiée aux activités (hors espaces publics) :** 7,75 ha

**Type de centralité urbaine du SAR :** Ville-relais

**Classement au PLU : UE :** Cette zone correspond aux principaux sites à dominante d'activités économiques, regroupant des établissements industriels, techniques, des activités artisanales, tertiaires, commerciales, etc... On la retrouve principalement sur la Pointe-des-Châteaux

**Activités dominantes :**

**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

**Présence de service aux entreprises :** Présence de services de restauration sur le site

**Statut d'occupation :** Propriétaire

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

**Taux d'occupation :** 90%

**Nombre d'entreprises :** 38

**Densité d'entreprises :** 4,17 entreprises/ha

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

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

**Projet d'extension :** Projet d'extension en cours

**Accessibilité :** Accessible par la Rue Georges Pompidou (RD 12)  
Accessible par transport en commun



# ANALYSE DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

On observe un nombre relativement important de filières d'activités implantées au sein de la ZAE Pointe des Châteaux. On peut toutefois distinguer trois filières qui occupent une part importante de sa surface : «Les services collectifs», avec la présence des services techniques de la commune, qui occupent 22% de la zone d'activités. Viennent ensuite les filières «Culture, loisirs, tourisme hébergement et restauration» [20%] et «Commerce de détail et services aux particuliers» [19%].

Lorsqu'on s'intéresse à la surface dédiée aux activités [hors espaces publics], on note que la zone d'activités est réellement occupée à plus de 90% par des activités économiques. Toutefois, la surface hors activités reste présente bien que marginale [5%] et correspond à la présence d'un parking et de quelques habitations. Il reste également quelques parcelles en cours de construction qui représentent 3% de la surface parcellaire.

Lorsqu'on s'intéresse à l'évolution des filières d'activités présentes au sein de la zone d'activités, sur la période 2004-2016, on note tout d'abord deux évolutions en sens inverse. Ainsi, alors que les parcelles en friche, nues ou occupées par un bâtiment désaffecté ont fortement diminué sur la période jusqu'à leur quasi-disparition en 2016, la filière d'activités «Autres» [regroupant les secteurs «Culture, loisirs, tourisme, hébergement et restauration» et «services collectifs»] s'est vu peu à peu se positionner comme filière dominante de la ZAE.

Les autres filières d'activités présentes au sein de la zone ont connu une relative stabilité sur la période 2004-2016.

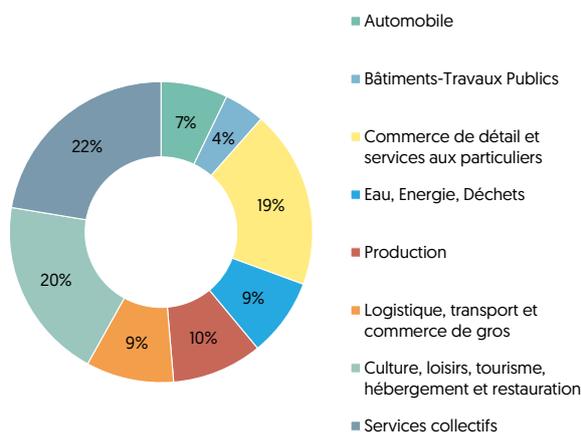


Figure 103 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans la zone d'activités en 2016

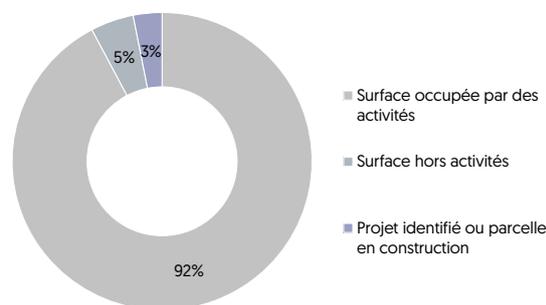


Figure 104 : Répartition du foncier dédié aux activités dans la zone d'activités en 2016

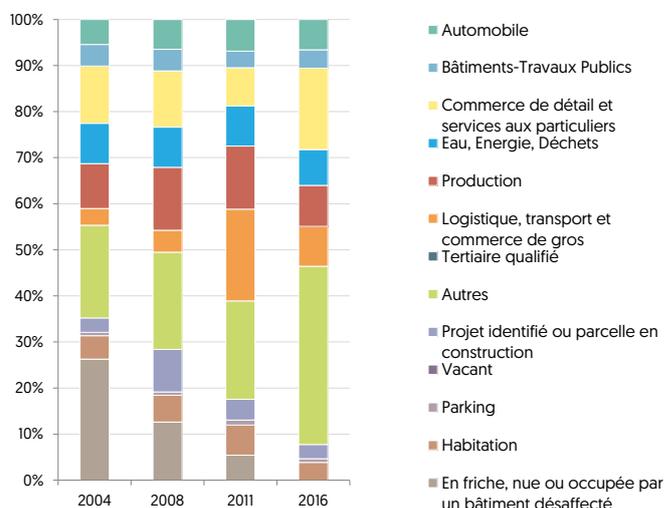
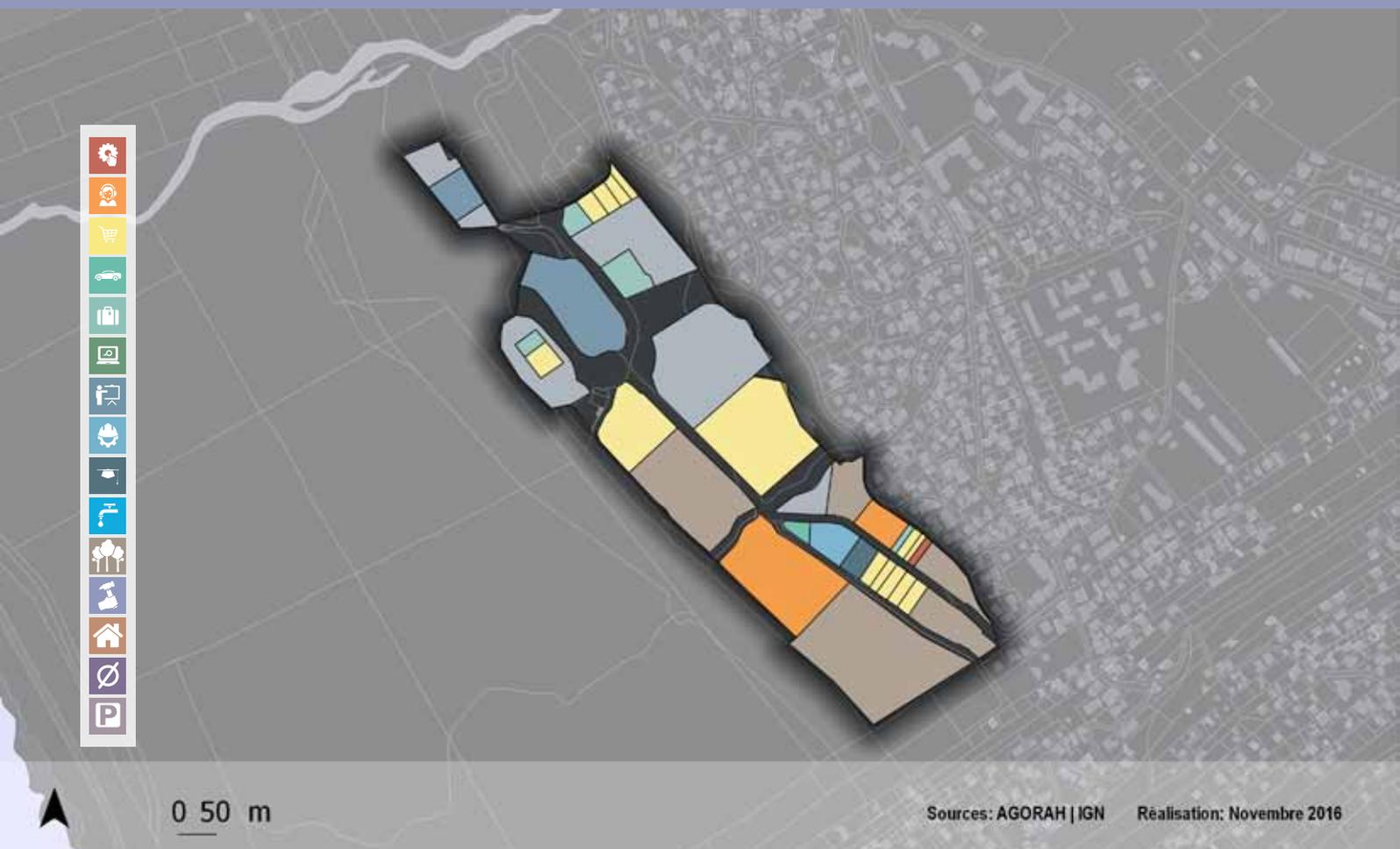


Figure 105 : Evolution de la part des surfaces occupées par chaque filière d'activités de 2004 à 2016

# ZAC PORTAIL

Livrée récemment, la ZAC Portail est accessible directement par la Route des Tamarins et bénéficie d'une très bonne accessibilité. La ZAC développe une surface importante largement destinée aux commerces qui bénéficient d'une attractivité particulièrement forte. Plusieurs parcelles encore en friche devraient accueillir de nouveaux projets d'implantation dans les prochaines années.



Sources: AGORAH | IGN Réalisation: Novembre 2016

## ZAC PORTAIL

**Gestionnaire / Aménageur :** CBO  
Territoria

**Date de création :** 2012

**Surface globale de la zone d'activités :** 20,56 ha

**Surface dédiée aux activités (hors espaces publics) :** 16,64 ha

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

**Classement au PLU : AUE :** zone destinée à recevoir préférentiellement des activités économiques

**Activités dominantes :** Activités commerciales

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

**Présence de service aux entreprises :** Présence de nombreux services aux entreprises

**Statut d'occupation :** Propriétaire

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

**Taux d'occupation :** 80%

**Nombre d'entreprises :** 31

**Densité d'entreprises :** 1,5 entreprise/ha

**Surface concernée par une prescription du PPR :** 1,74 ha

**Surface concernée par une interdiction du PPR :** 0,48 ha

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

**Accessibilité :** Accessible par la Route des Tamarins (RN1)  
Accessible par transport en commun



# ANALYSE DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

En cohérence avec sa principale vocation, la filière «Commerce de détail et services aux particuliers» occupe près de la moitié de la surface d'accueil de la ZAC Portail. On notera toutefois la présence importante des filières «Logistique, transport et commerce de gros» [23%] et «Services collectifs» [19%].

Lorsqu'on s'intéresse à la surface dédiée aux activités [hors espaces publics], on note que la zone commerciale est réellement occupée à près de 45% par des activités économiques. Toutefois, la surface hors activités reste relativement importante [25%] et correspond principalement à la présence de plusieurs parkings de taille significative. Plusieurs parcelles restent à l'état de friche aujourd'hui, mais devraient accueillir des projets d'implantation sur le court terme.

2016 marquant la première année de recensement de la ZAC du Portail, il n'est pas encore possible de suivre sa dynamique dans le temps. Cependant, cette année de base permettra de suivre les évolutions à venir au vu des différents projets qui se concrétiseront sur cette zone.

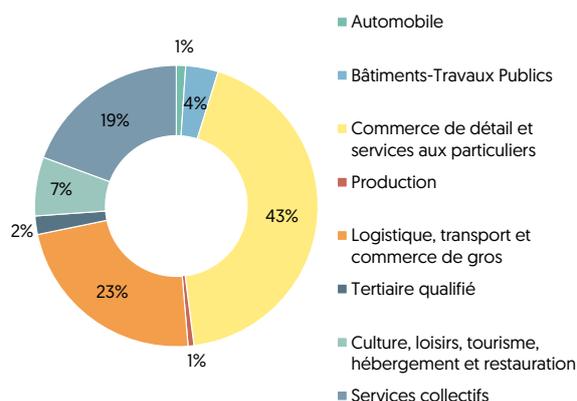


Figure 106 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans la zone d'activités en 2016

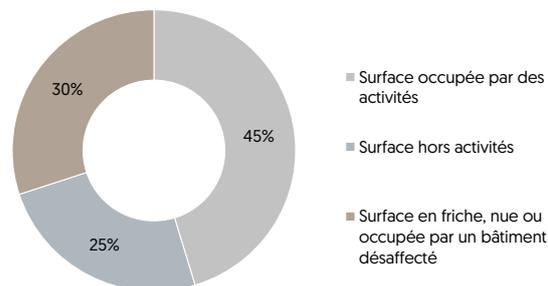


Figure 107 : Répartition du foncier dédié aux activités dans la zone d'activités en 2016

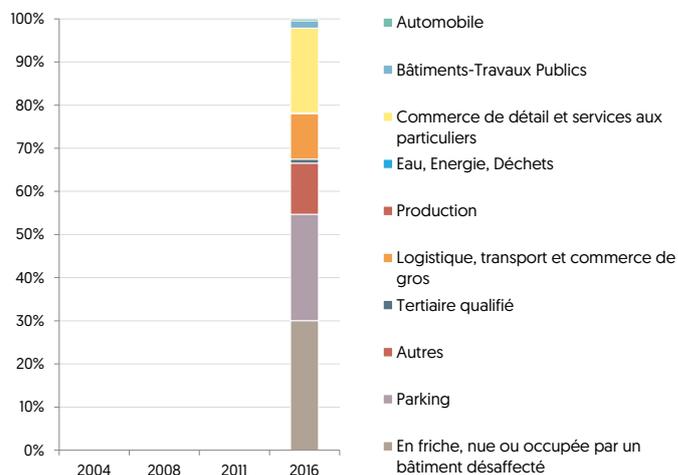


Figure 108 : Evolution de la part des surfaces occupées par chaque filière d'activités de 2004 à 2016



# PROJET D'EXTENSION DE LA ZAE POINTE DES CHATEAUX



## PROJET D'EXTENSION DE LA ZAE POINTE DES CHATEAUX

**Date de création :** Court/moyen terme, début des travaux 2018, livraison 2020

**Type de centralité urbaine du SAR :** Ville-relais

**Vocation de l'espace au SAR de 2011 :** Espace d'urbanisation prioritaire

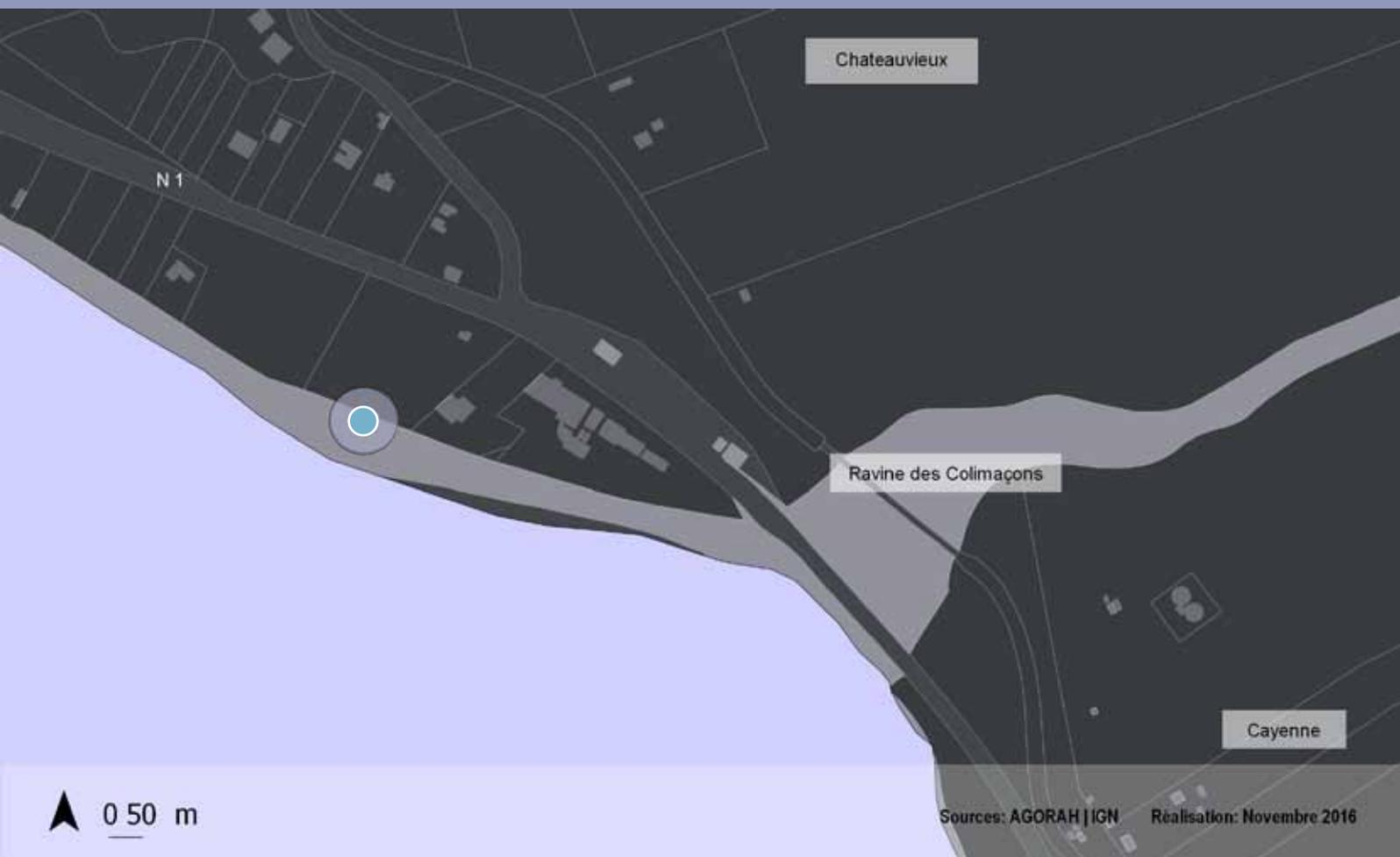
**Classement au PLU : AUE :** zone destinés à recevoir préférentiellement des activités économiques

**Vocation au PLU :** Activités économiques

**Accessibilité :** Accessible par la Rue Georges Pompidou [RD 12]



# ZONE A POTENTIEL TOURISTIQUE DE SAINT-LEU



## ZONE A POTENTIEL TOURISTIQUE DE SAINT-LEU

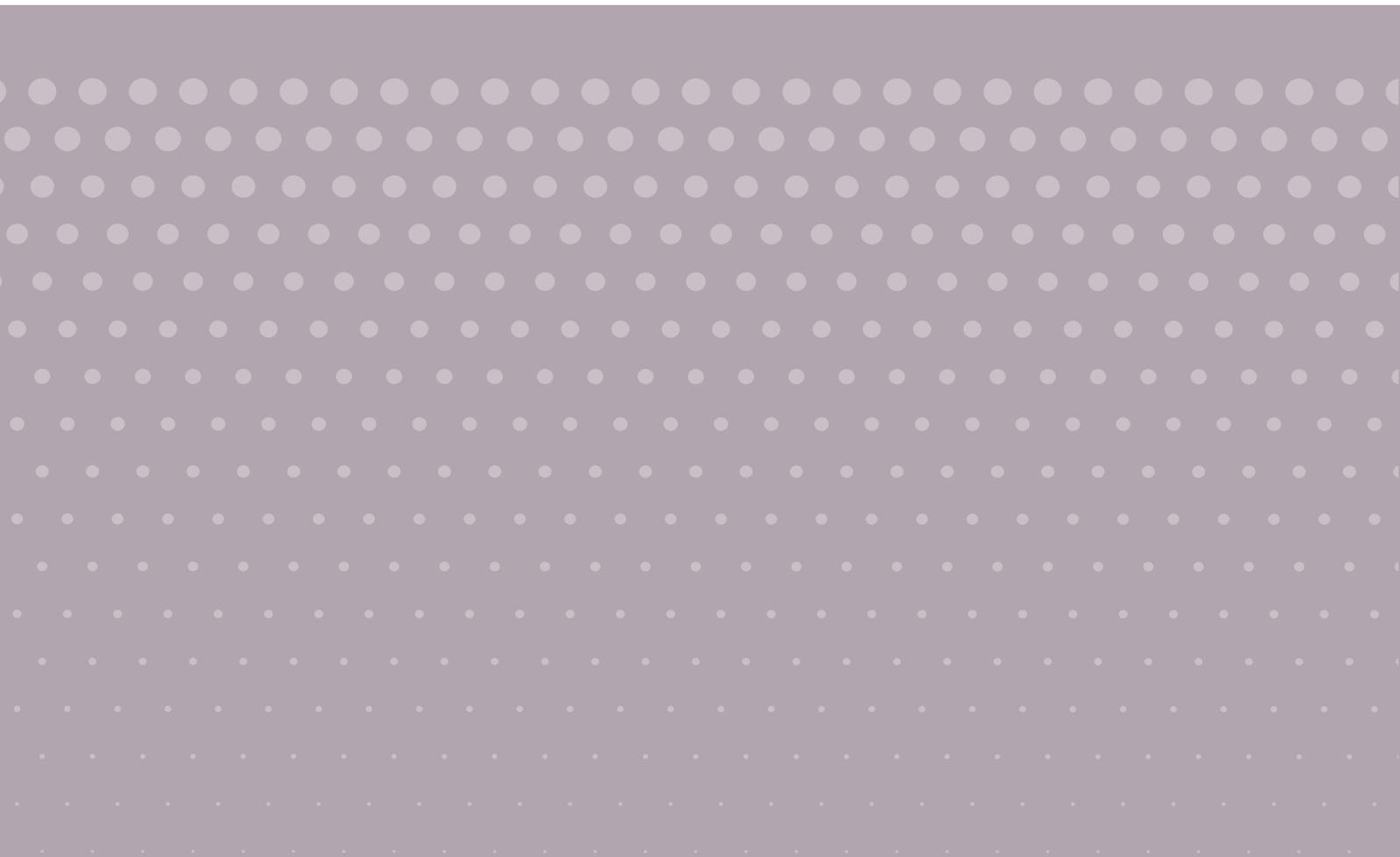
**Type de centralité urbaine du SAR :** Ville-relais

**Vocation de l'espace au SAR de 2011 :** Espace d'urbanisation prioritaire

**Classement au PLU : AUt :** Zone située sous l'urbanisation actuelle de La Pointe-des-Châteaux, qui a pour vocation d'accueillir des équipements à vocation touristique

**Vocation au PLU :** Touristique

**Accessibilité :** Accessible par la Rue Georges Pompidou



# COMMUNE DE LA POSSESSION



# DONNEES GENERALES

## COMMUNE DE LA POSSESSION / TCO



### Commune de La Possession

La Possession constitue la porte d'entrée du TCO par l'Ouest. Elle accueille plus de 31 400 habitants sur une superficie de 11 840 hectares. En matière démographique, La Possession connaît un taux particulièrement fort de +1,8%/an entre 2008 et 2013.

On dénombre également près de 2 678 établissements économiques implantés sur le territoire de la commune et 6 598 emplois.



**11 840** hectares  
**24.1** hectares dédiés aux zones économiques



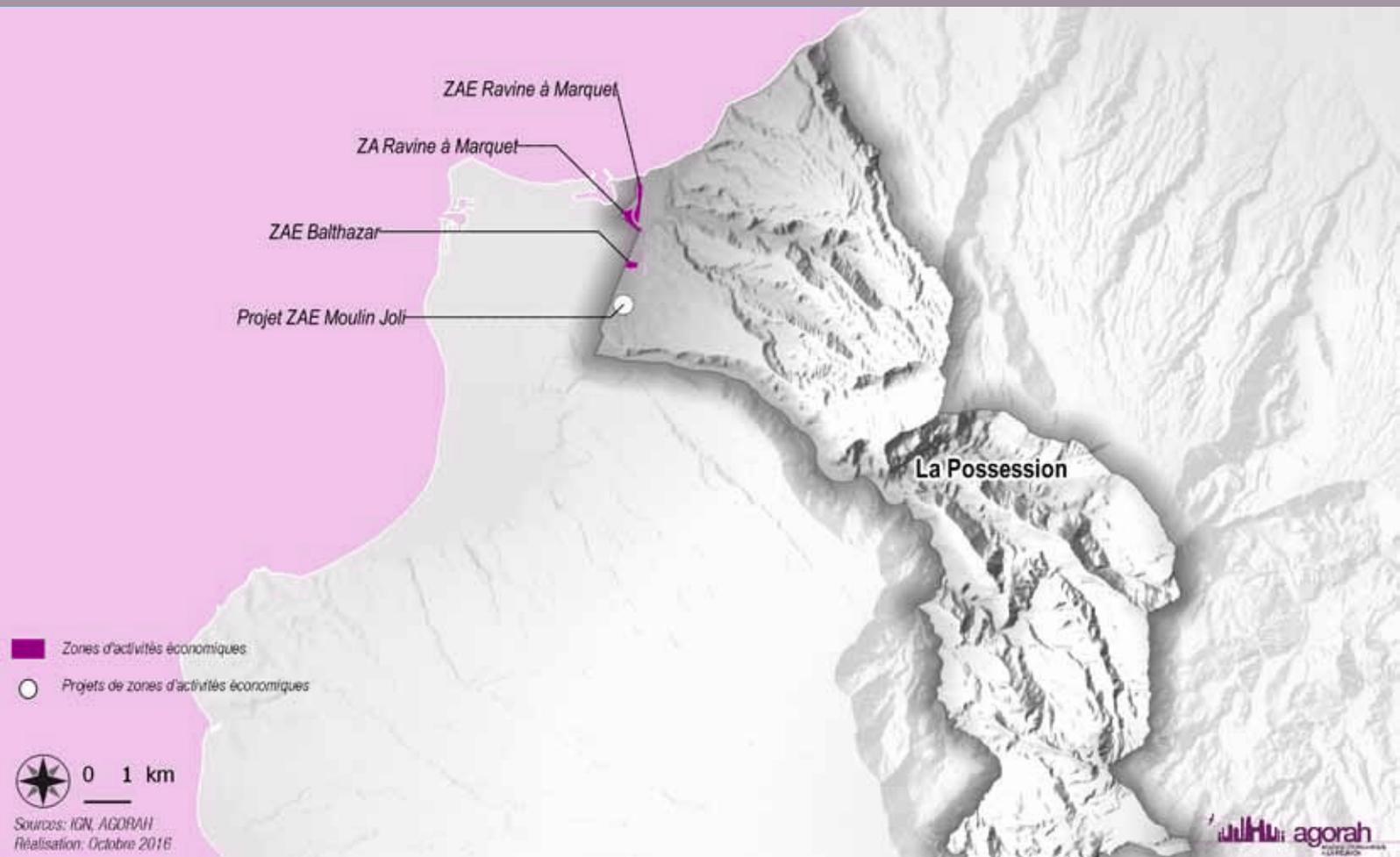
**2 678** établissements économiques  
**10%** des emplois du TCO



**31 400** habitants  
**15%** de la population du TCO  
**+1.8%** de croissance démographique



# ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES SUR LA COMMUNE DE LA POSSESSION / TCO





# ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES SUR LA COMMUNE DE LA POSSESSION / TCO





# DONNEES GENERALES

## COMMUNE DE LA POSSESSION / TCO

Avec 3 zones d'activités recensées sur la commune de La Possession, le territoire affiche une surface dédiée aux activités économiques d'un peu plus de 24 hectares au total.

2 hectares de cette surface sont occupés par les voiries internes aux zones d'activités. On peut donc conclure que La Possession offre une surface parcellaire de 22 hectares à disposition des entreprises en 2016. La zone d'activités la plus importante en termes de surface correspond à la ZAC Ravine à Marquet avec plus de 9 hectares à disposition des entreprises.

**3 zones de production pour une surface de 24.06 hectares**

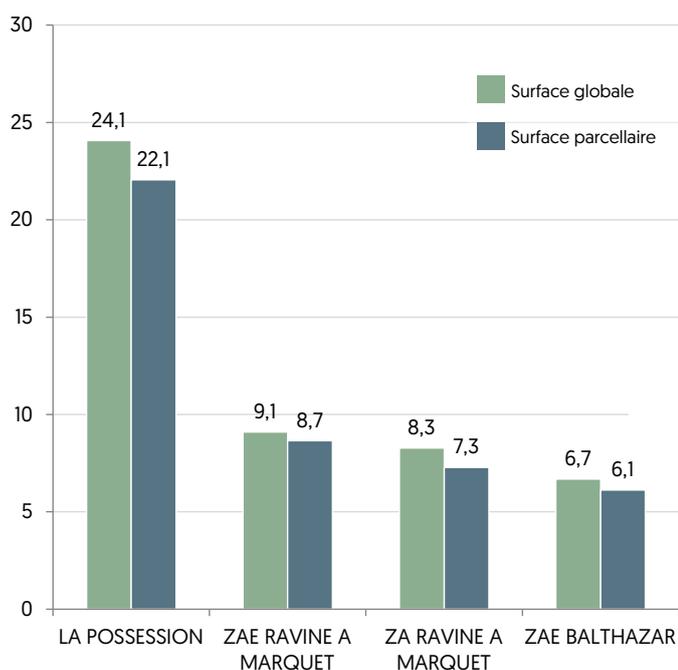


Figure 109 : Surface en hectares des zones d'activités existantes sur la commune de La Possession en 2016



## ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES COMMUNE DE LA POSSESSION / TCO

Lorsqu'on s'intéresse à la surface parcellaire des zones d'activités, on observe que sur la période 2004-2016, les zones d'activités de La Possession se sont développées. Ainsi, on note une progression nette de la surface réellement occupée par des activités économiques (de 15 ha en 2004 à 19 ha en 2016).

On note cependant une surface significative classée en tant que friche. Toutefois, il est à noter qu'une grande partie de cette surface (80%) est dû à une parcelle au sein de la ZAE Ravine à Marquet, concernée par un aléa inondation fort qui ne permet donc pas sa constructibilité.

Enfin, on enregistre une surface de 0,65 ha qui correspond à des parcelles disponibles à la vente et/ou à la location au sein des différentes ZAE de la commune de La Possession.

La surface dite «hors activités», regroupant les habitations et les parkings, reste quant à elle marginale au sein des différentes ZAE.

Ainsi en 2016, les zones d'activités de La Possession affichent un taux d'occupation particulièrement important, proche des 90%. Au vu, de la surface marginale encore disponible au sein des ZAE, on peut même penser qu'il y ait une certaine saturation de ces dernières.

Le territoire semble donc très attractif pour les entreprises, proche de la zone portuaire et de Saint-Denis, et offrant une visibilité forte le long de la RN1, qui traverse la commune.

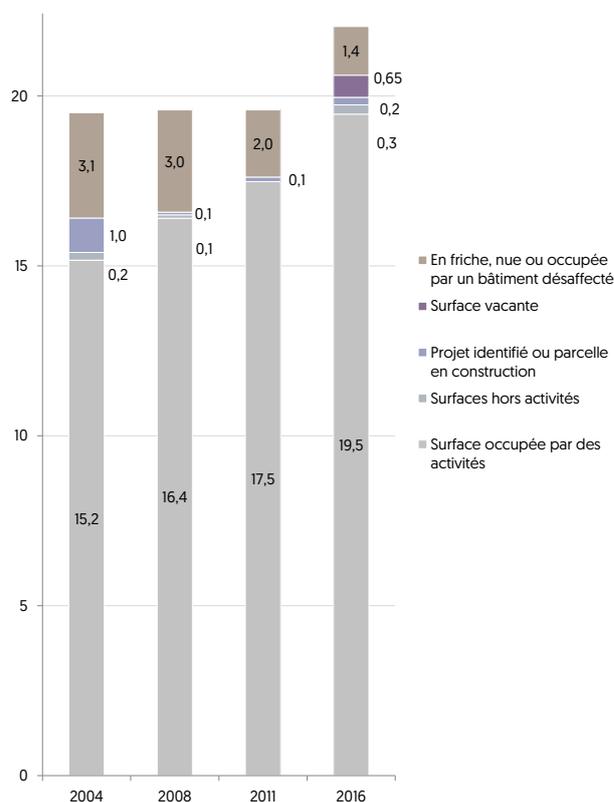


Figure 110 : Evolution et répartition en hectares des surfaces répertoriées dans les zones d'activités économiques entre 2004 et 2016 (hors zones de fait)





## ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES COMMUNE DE LA POSSESSION / TCO

Lorsqu'on s'intéresse à l'évolution des filières d'activités présentes au sein des zones d'activités de la commune de La Possession, on observe une certaine stabilité sur la période 2004-2016. Ainsi, quelle que soit l'année de référence, on note la dominance du secteur «Logistique, transport et commerce de gros» qui occupe une surface beaucoup plus importante que les autres filières d'activités, 12 ha en 2016 contre 7 ha en 2004.

On peut noter également la présence de la filière «Autres» qui regroupe trois filières d'activités [Services collectifs, Fonctions supports, Culture loisirs, tourisme, hébergement et restauration], tirée vers le haut par les services collectifs présents au sein des ZAE.

On s'aperçoit que le BTP a connu une diminution significative sur la période 2004-2016. Même constat pour le secteur «Automobile» qui passe de 3 ha en 2004 à 1,45 ha en 2016.

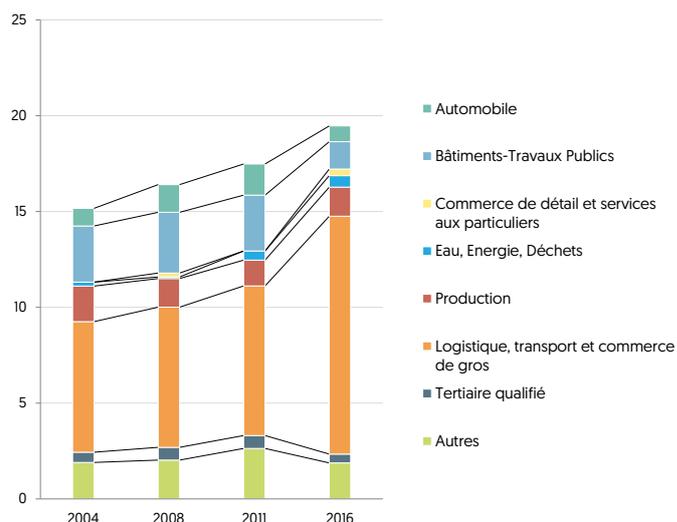


Figure 112 : Evolution de la surface occupée en hectares par chaque filière d'activités dans les zones d'activités économiques entre 2004 et 2016 (hors zones commerciales)





Au vu de l'évolution méthodologique qu'a connu l'Observatoire du Foncier Economique, le recensement de 2015 a vu son périmètre élargi afin de prendre en compte les zones commerciales, les zones touristiques et les zones de fait. Dès lors, on remarque dans les analyses réalisées une évolution significative en termes de surface mais aussi de poids que représente chaque filière d'activités dans les différentes zones recensées entre 2011 et 2015. L'atlas propose ainsi dans les analyses générales une vision globale comprenant les zones commerciales et les zones touristiques ainsi qu'une vision restreinte en tenant compte uniquement des zones d'activités économiques de production.

L'analyse s'intéresse ensuite au poids de chaque filière dans l'ensemble des zones d'activités de La Possession en 2016.

Ainsi, on retrouve la même analyse que faite précédemment, avec une filière «Logistique, transport et commerce de gros» qui occupe 64% de la surface des zones d'activités. Ce constat se vérifie ainsi sur l'ensemble des ZAE de la commune, comme on le verra dans l'analyse à l'échelle de chaque zone d'activités. On peut donc parler d'une véritable spécialisation des zones d'activités de La Possession dans cette filière d'activités. De manière plus marginale, on notera également la présence de la filière «Production» qui occupe 8% de la surface des ZAE. Viennent ensuite les filières «Services collectifs» et «BTP» avec chacune 7 %.

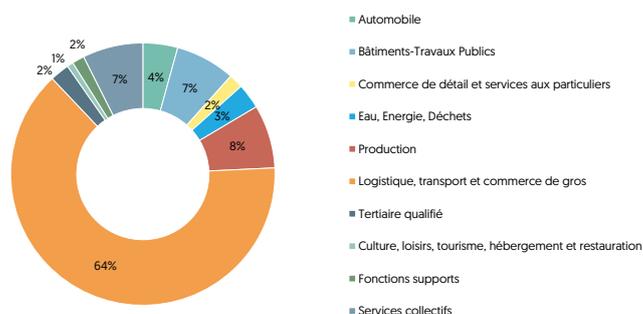
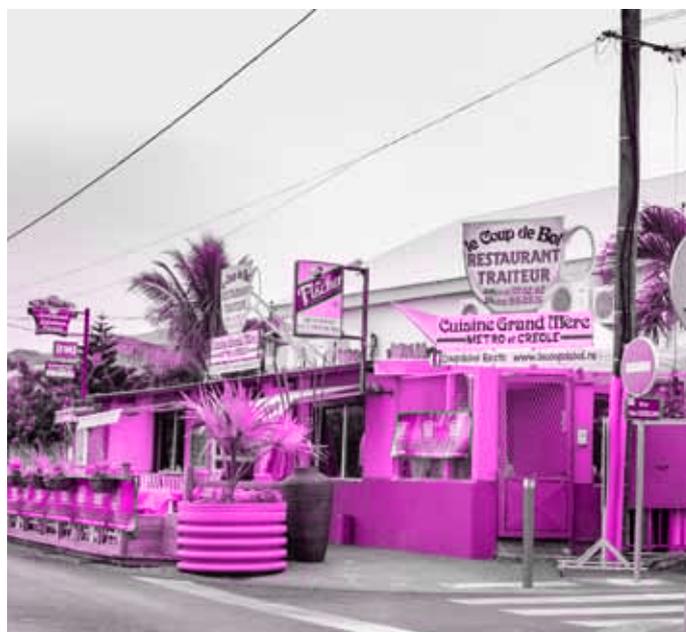


Figure 113 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans les zones d'activités de La Possession en 2016



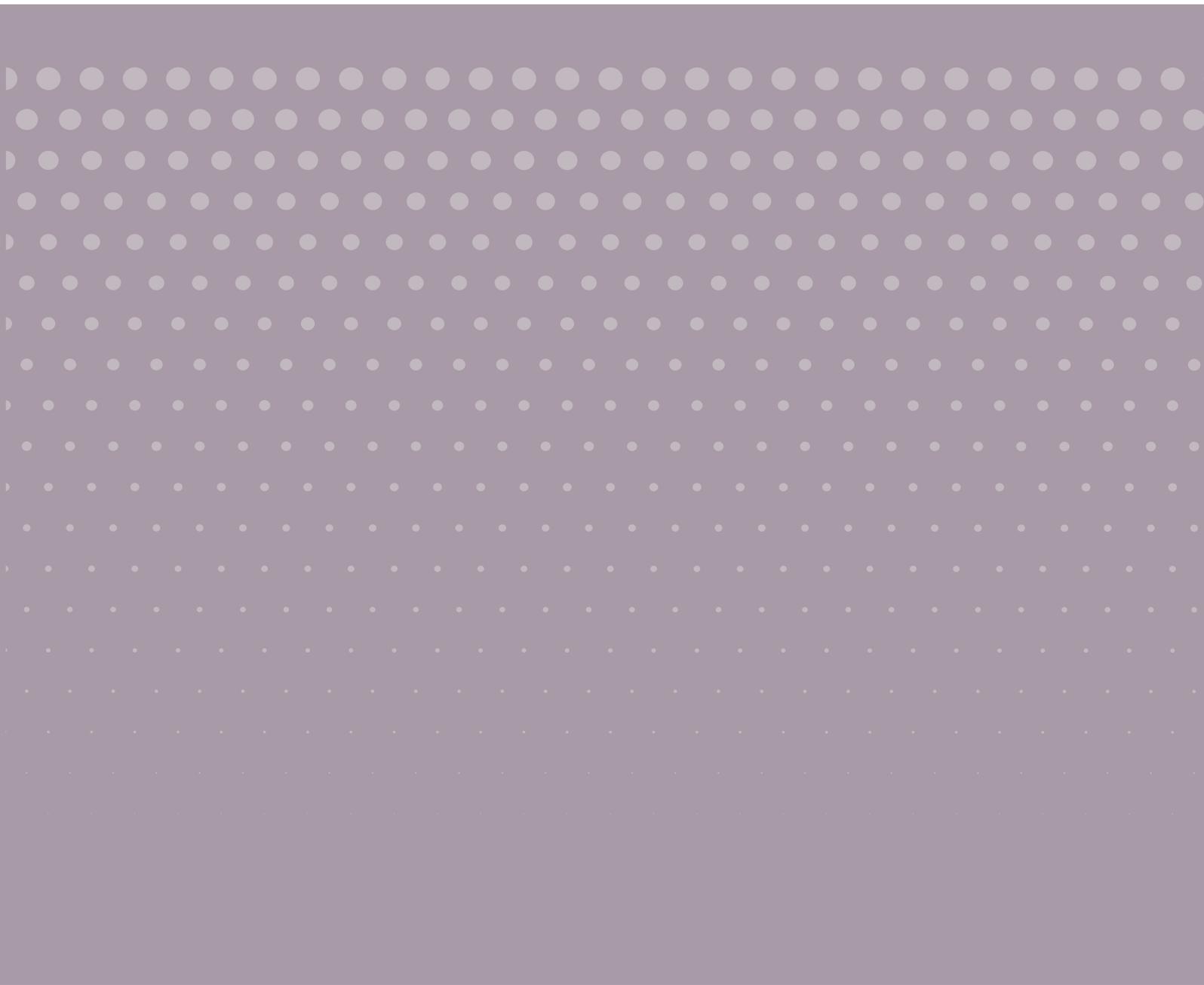




# La Possession

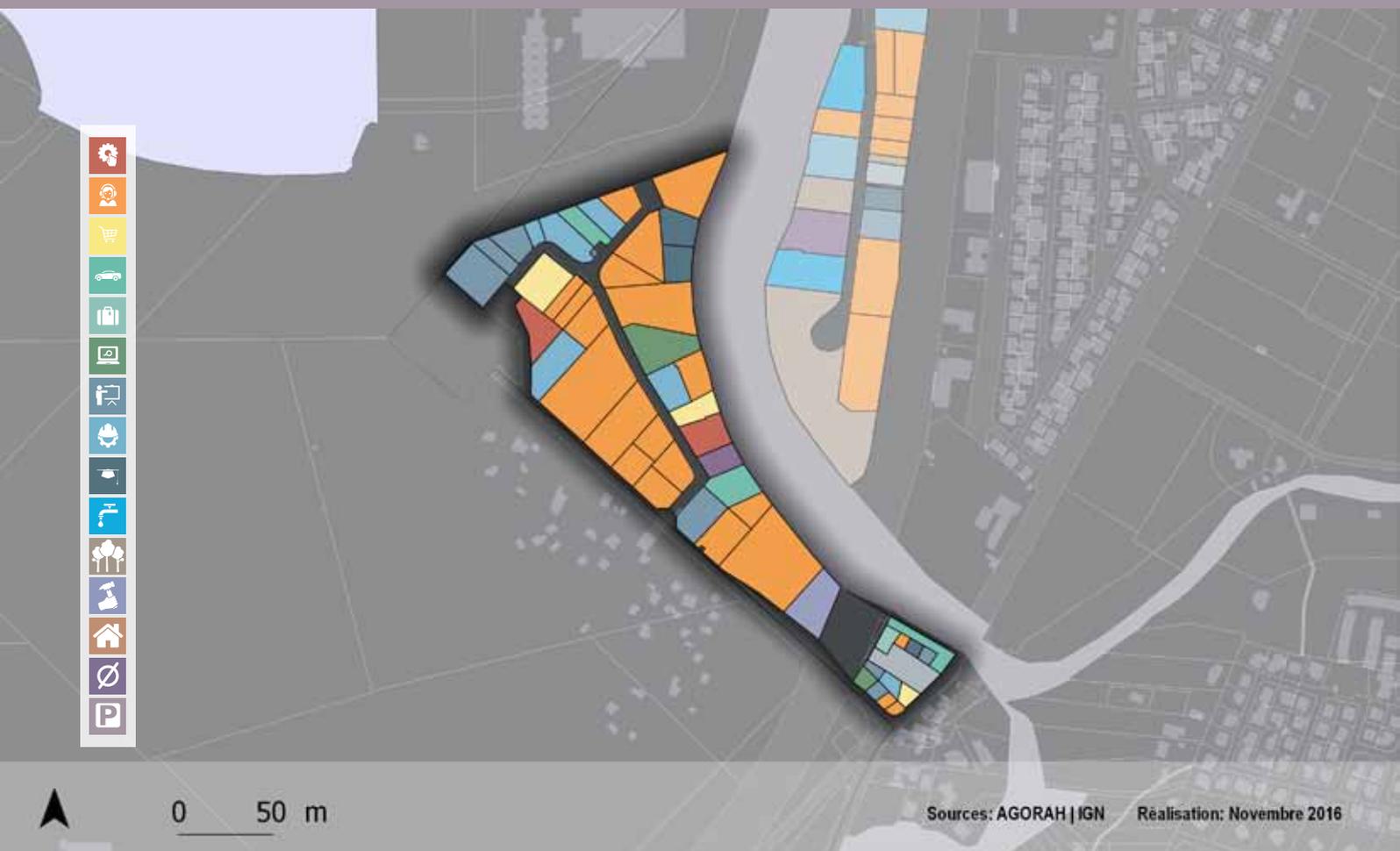
## FICHES PAR ZONE D'ACTIVITES

Zone Artisanale Ravine à Marquet.....	127
ZAE Ravine A Marquet.....	129
ZAE Balthazar.....	131
Projet De ZAE De Moulin Joli.....	133



# ZONE ARTISANALE RAVINE A MARQUET

A proximité directe de la zone d'activités économiques Ravine à Marquet, la zone artisanale portant le même nom, bénéficie d'une superficie moindre. Toutefois, se composant de petites parcelles, elle accueille davantage d'entreprises bien que l'activité dominante reste la même. La zone artisanale est particulièrement attractive avec un taux d'occupation de 98%.



## ZONE ARTISANALE RAVINE A MARQUET

**Gestionnaire :** La Ville de La Possession

**Date de création :** 1981

**Surface globale de la zone d'activités :** 8,3 ha

**Surface dédiée aux activités (hors espaces publics) :** 7,3 ha

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

**Classement au PLU de 2005 : UE :** zone uniquement dédiée aux activités économiques

**Vocation au PLU :** Activités économiques mixtes

**Activités dominantes :** Logistique, transport et commerce de gros

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

**Equipements et services :** Présence de peu de services et équipements au sein de la zone

**Taux d'occupation :** 98%

**Statut d'occupation :** Propriétaire

**Nombre d'entreprises :** 45

**Densité d'entreprises :** 5,9 entreprises / ha

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

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

**Surface concernée par une prescription du PPR :** 8,14 ha

**Surface concernée par une interdiction du PPR :** 0,14 ha

**Accessibilité :** A proximité de la Route Nationale 1

**Transport en commun :** présence d'une ligne de bus à proximité de la zone  
Accessible par la rue Mahatma Gandhi (à partir de la RN1)



# ANALYSE DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

Lorsqu'on porte l'analyse à l'échelle de la zone artisanale Ravine à Marquet, on note que 72% de la surface occupée par des activités économiques sont dédiés à la filière «Logistique, transport et commerce de gros». Il s'agit notamment de deux entreprises spécialisées dans l'affrètement et l'organisation des transports qui occupent des surfaces particulièrement importantes. D'autres entreprises spécialisées dans le commerce de gros viennent également augmenter la surface dédiée à la filière.

En analysant la surface parcellaire de la zone d'activités, on note que près de 80% de la zone artisanale sont réellement occupés par des activités économiques, tandis que 3% sont encore disponibles à la vente et/ou à la location. La part des parcelles en friche peut paraître importante, toutefois elle correspond principalement [86%] à une parcelle non constructible du fait d'un aléa inondation fort. Enfin, 1% de la zone artisanale est dédié à un parking.

Lorsqu'on s'intéresse à l'évolution des filières d'activités présentes sur la zone artisanale Ravine à Marquet entre 2004 et 2016, on observe une diminution, en termes de surfaces, des filières «BTP» et «Automobile». De même, les parcelles en friche, nues ou occupées par un bâtiment désaffecté ont diminué au fil du temps.

A contrario, la filière «Logistique, transport et commerce de gros», a connu une augmentation significative de leur surface occupée au sein de la ZAE entre 2004 et 2016.

Les autres filières restent relativement stables sur la période. On notera tout de même l'apparition du secteur «Commerce de détail et services aux particuliers» en 2016. Les parcelles en projet ou en cours de construction sont peu nombreuses mais ont toutefois augmenté en 2016.

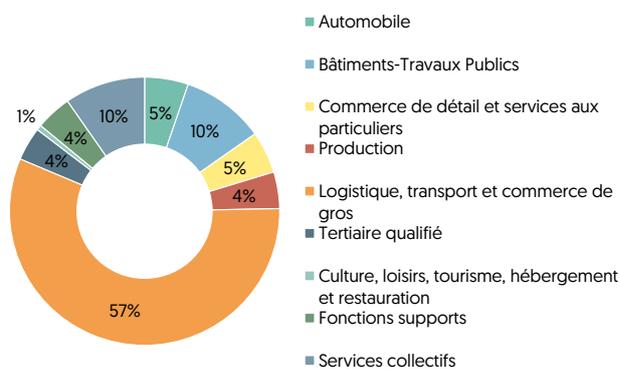


Figure 115 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans la zone d'activités en 2016

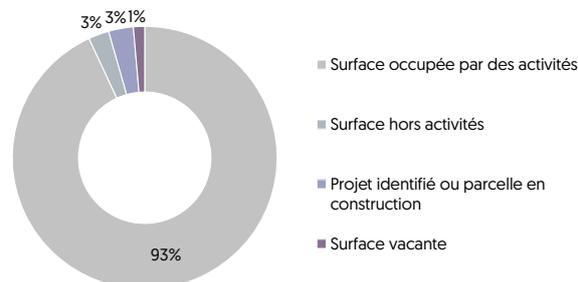


Figure 116 : Répartition du foncier dédié aux activités dans la zone d'activités en 2016

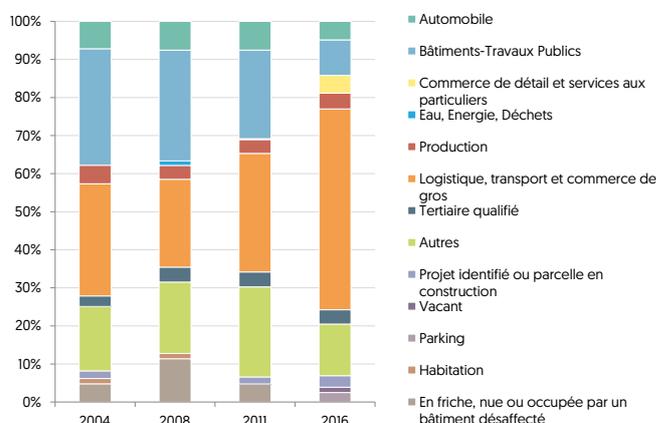


Figure 117 : Evolution de la part des surfaces occupées par chaque filière d'activités de 2004 à 2016

# ZAE RAVINE A MARQUET

Localisée sur le littoral de La Possession, la ZAE Ravine à Marquet se présente tout en longueur et se compose de parcelles de superficie relativement importante, ce qui a favorisé l'implantation d'entreprises du secteur «Logistique, transport et commerce de gros» devenu aujourd'hui la filière dominante de la zone d'activités. Son taux d'occupation traduit une attractivité relativement importante.



## ZAE RAVINE A MARQUET

**Gestionnaire :** La Ville de La Possession

**Date de création :** 1992

**Surface globale de la zone d'activités :** 9,1 ha

**Surface dédiée aux activités (hors espaces publics) :** 8,7 ha

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

**Classement au PLU de 2005 :** **UE** : zone uniquement dédiée aux activités économiques ; **N** : cette zone correspond aux espaces naturels équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, ou de leur caractère d'espaces naturels. La règle de base est celle de la non constructibilité pour la préservation de ces espaces.

**Vocation au PLU :** Activités économiques mixtes

**Activités dominantes :** Logistique, transport et commerce de gros

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

**Equipements et services :** Pas de services présents sur la zone. Présence d'un établissement de restauration.

**Taux d'occupation :** 90%

**Statut d'occupation :** Propriétaire

**Nombre d'entreprises :** 25

**Densité d'entreprises :** 2,7 entreprises/ha

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

**Surface concernée par une prescription du PPR :** 7,73 ha

**Surface concernée par une interdiction du PPR :** 1,36 ha

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

**Accessibilité :** A proximité de la Route Nationale 1

**Transport en commun :** présence d'une ligne de bus à proximité de la zone  
Accessible par la rue de Gustave Eiffel (à partir de la RN1)



# ANALYSE DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

Si on s'intéresse à la ZAE Ravine à Marquet, on note là encore la prédominance de la filière «Logistique, transport et commerce de gros» qui voit ainsi 57% de la surface de la zone d'activités qui lui est dédiée. On peut noter toutefois au moins deux autres filières d'activités ayant un poids significatif au sein de la ZAE à savoir : «Les Services collectifs» [avec la présence des services de la commune] et «le BTP», qui occupent chacune 10 % de la zone d'activités.

A travers le graphique, on observe que la ZAE Ravine à Marquet est réellement occupée par des activités économiques à hauteur de 93% de sa surface parcellaire. Ce taux est particulièrement important, d'autant que la ZAE ne connaît aucune surface en friche. En effet, 3% de sa surface correspondent à une parcelle en cours de construction et 1% de sa surface est actuellement disponible à la vente et/ou à la location. Enfin 3% sont occupés par un parking.

Lorsqu'on s'intéresse à l'évolution de la ZAE sur la période 2004-2016, on observe tout d'abord une diminution des parcelles en friche, nues ou occupées par un bâtiment désaffecté dès 2008. Le même constat peut être fait concernant les parcelles en projet ou en cours de construction. Cela a permis à la filière «Logistique, transport et commerce de gros» de s'affirmer comme filière dominante. On notera également l'augmentation de la part occupée par les filières «Automobile», «BTP» et «Eau, énergie, déchets».

On remarque qu'après avoir atteint son pic en 2011, l'«Automobile» disparaît en 2016.

Concernant les autres filières d'activités, elles restent relativement stables sur la période 2004-2016.

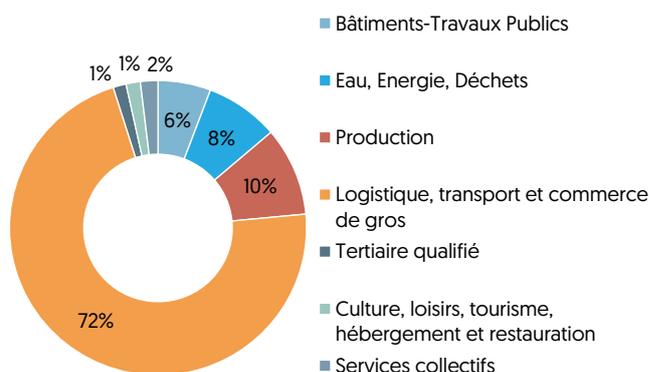


Figure 118 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans la zone d'activités en 2016

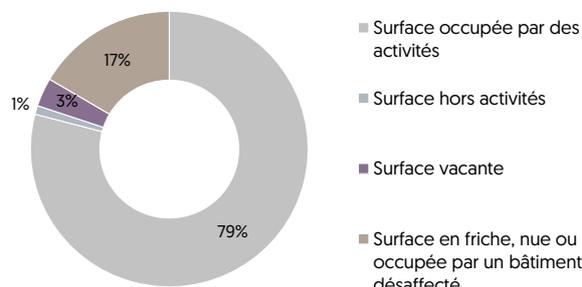


Figure 119 : Répartition du foncier dédié aux activités dans la zone d'activités en 2016

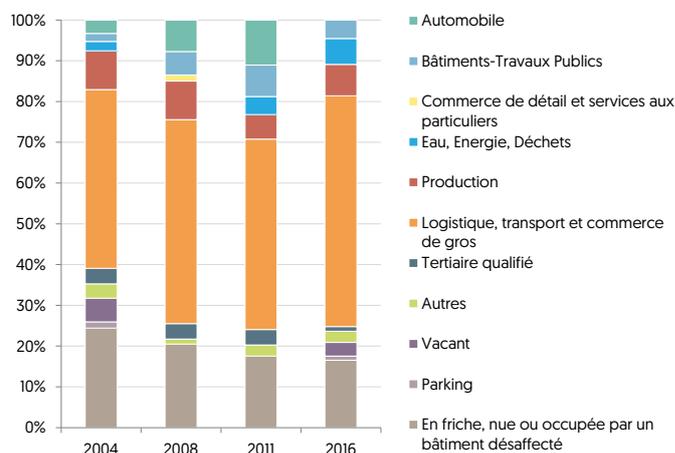


Figure 120 : Evolution de la part des surfaces occupées par chaque filière d'activités de 2004 à 2016

# ZAE BALTHAZAR

Excentrée par rapport aux deux premières zones d'activités économiques de la commune de La Possession, la ZAE Balthazar affiche également une superficie moins importante. Le secteur d'activités est le même, puisque sur cette zone c'est également la filière «Logistique, transport et commerce de gros» qui occupe la surface la plus importante. On remarque un taux d'occupation légèrement inférieur aux deux autres ZAE.



## ZAE BALTHAZAR

**Gestionnaire :** La Ville de La Possession

**Date de création :** 1995

**Surface globale de la zone**

**d'activités :** 6,7 ha

**Surface dédiée aux activités (hors espaces publics) :** 6,1 ha

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

**Classement au PLU de 2005 : UE :** zone uniquement dédiée aux activités économiques

**Vocation au PLU :** Activités économiques mixtes

**Activités dominantes :** Logistique, transport et commerce de gros

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

Présence d'une déchetterie à proximité et d'un service de collecte au sein de la zone

**Equipements et services :** Présence de peu de services et équipements au sein de la zone

**Taux d'occupation :** 94%

**Statut d'occupation :** Propriétaire

**Nombre d'entreprises :** 44

**Densité d'entreprises :** 10 entreprises / ha

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

**Surface concernée par une prescription du PPR :** 2,11 ha

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

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

**Accessibilité :** A proximité de la Route Nationale 1

**Transport en commun :** présence d'une ligne de bus à proximité de la zone  
Accessible par la rue Mahatma Gandhi (à partir de la RN1)



# ANALYSE DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

A l'instar des deux autres ZAE de la commune, la ZAE Balthazar connaît une spécialisation dans le secteur de la «Logistique, transport et commerce de gros», qui occupe ainsi 63% de la surface. En effet, on enregistre un nombre important d'entreprises spécialisées dans le commerce de gros. Il est également à noter la présence de la filière «Services collectifs» qui occupe 11% de la surface de la ZAE, à travers notamment une entreprise spécialisée dans le domaine de la santé. La production occupe, quant à elle, 9% de la ZAE et l'automobile 8%.

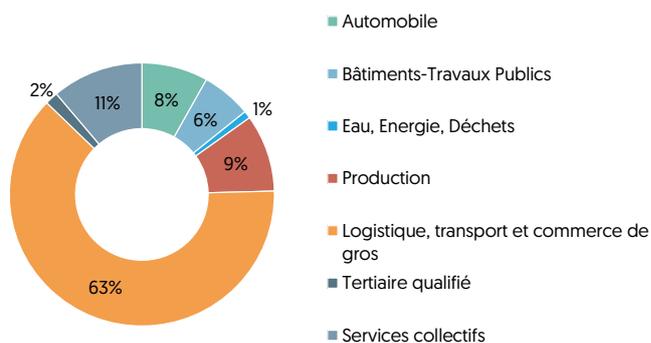


Figure 121 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans la zone d'activités en 2016

La surface parcellaire de la ZAE Balthazar est occupée presque entièrement (à hauteur de 96%) par des activités économiques. Il ne reste que 4% de la surface encore disponible à la vente et/ou à la location.

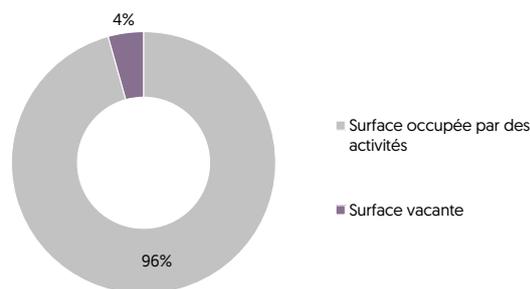


Figure 122 : Répartition du foncier dédié aux activités dans la zone d'activités en 2016

Lorsqu'on s'intéresse à l'évolution des filières d'activités entre 2004-2016 sur la ZAE Balthazar, on remarque la même évolution que pour la zone artisanale Ravine à Marquet.

En effet, on remarque un secteur «Logistique, transport et commerce de gros» qui reste dominant sur toute la période 2004-2016. Les catégories «Projet identifié ou parcelle en construction» et «En friche, nu ou désaffecté» fortement représentées sur la zone en 2004, ont diminué pour laisser la place à l'implantation d'entreprises. Ces dernières ont d'ailleurs totalement disparu en 2016.

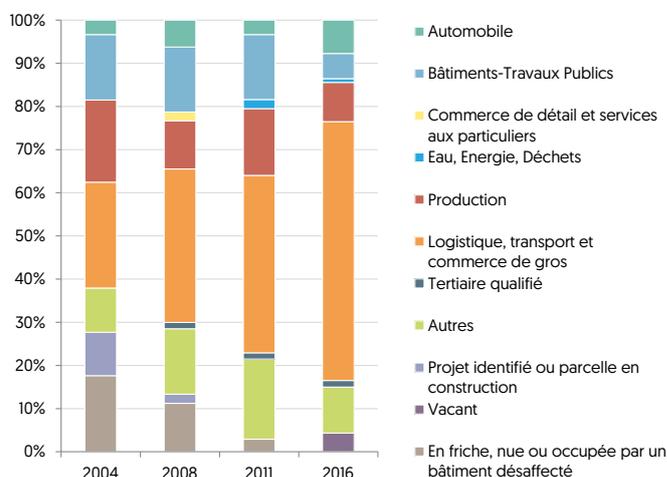
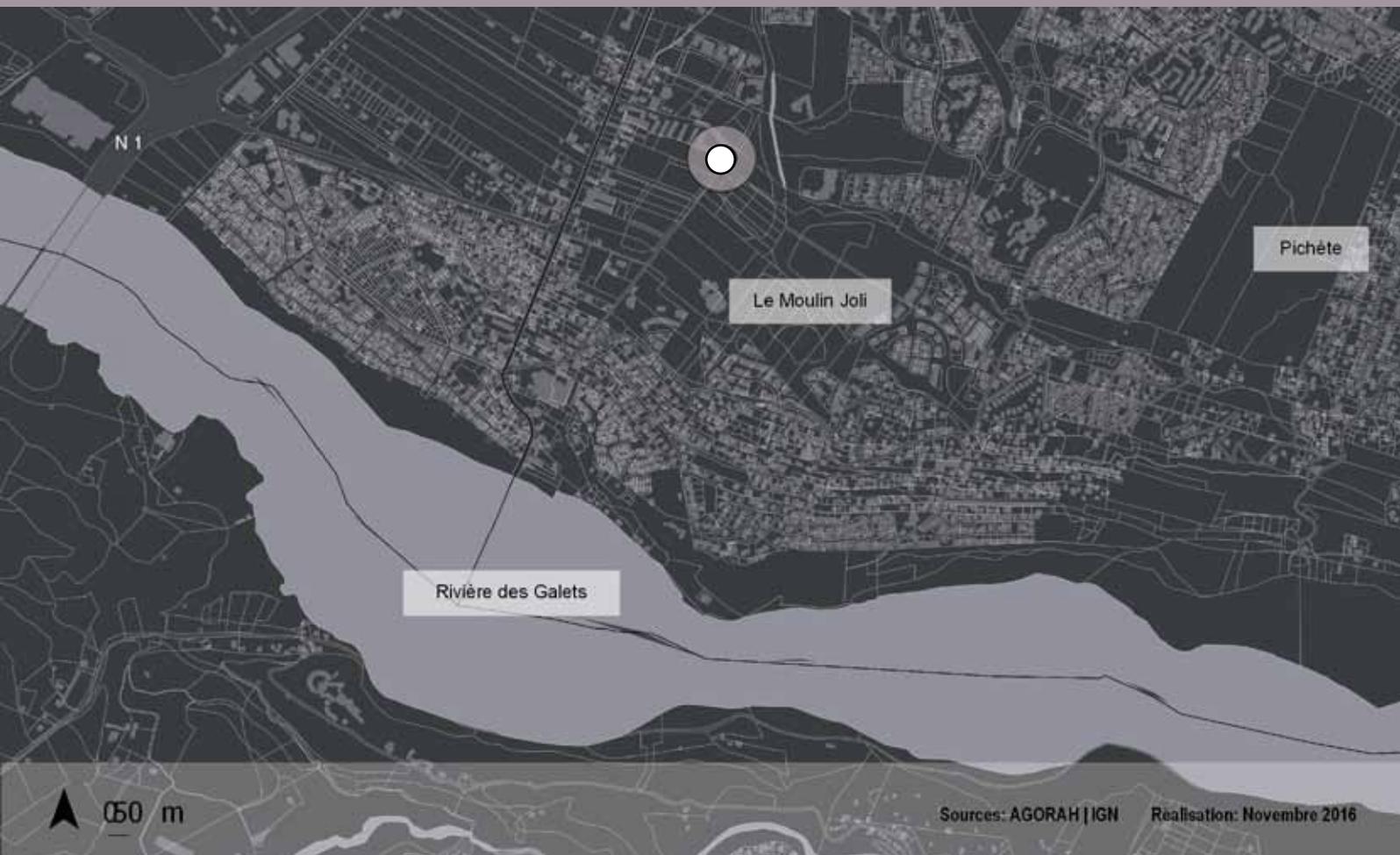


Figure 123 : Evolution de la part des surfaces occupées par chaque filière d'activités de 2004 à 2016

# PROJET DE ZAE DE MOULIN JOLI



## PROJET DE ZAE DE MOULIN JOLI

**Date de création :** Moyen terme

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

**Vocation de l'espace au SAR de 2011 :** Espace urbanisé à densifier

**Classement au PLU : AUem :** zone à urbaniser destinée à l'implantation d'activités économiques

**Vocation au PLU :** Activités économiques

**Accessibilité :** Accessible par la rue Mahatma Gandhi

# COMMUNE DE TROIS BASSINS



# DONNEES GENERALES

## COMMUNE DE TROIS-BASSINS / TCO



### Commune de Trois-Bassins

La commune de Trois-Bassins accueille une population de 7 268 habitants sur une superficie de 4 260 hectares. La commune connaît une croissance démographique positive avec un taux de +0,8%/an sur la période 2008-2013.

En termes de dynamique économique, la commune accueille plus de 450 établissements économiques et compte environ 1 295 emplois sur son territoire en 2014.



**4 260** hectares  
**2.3** hectares dédiés aux zones économiques



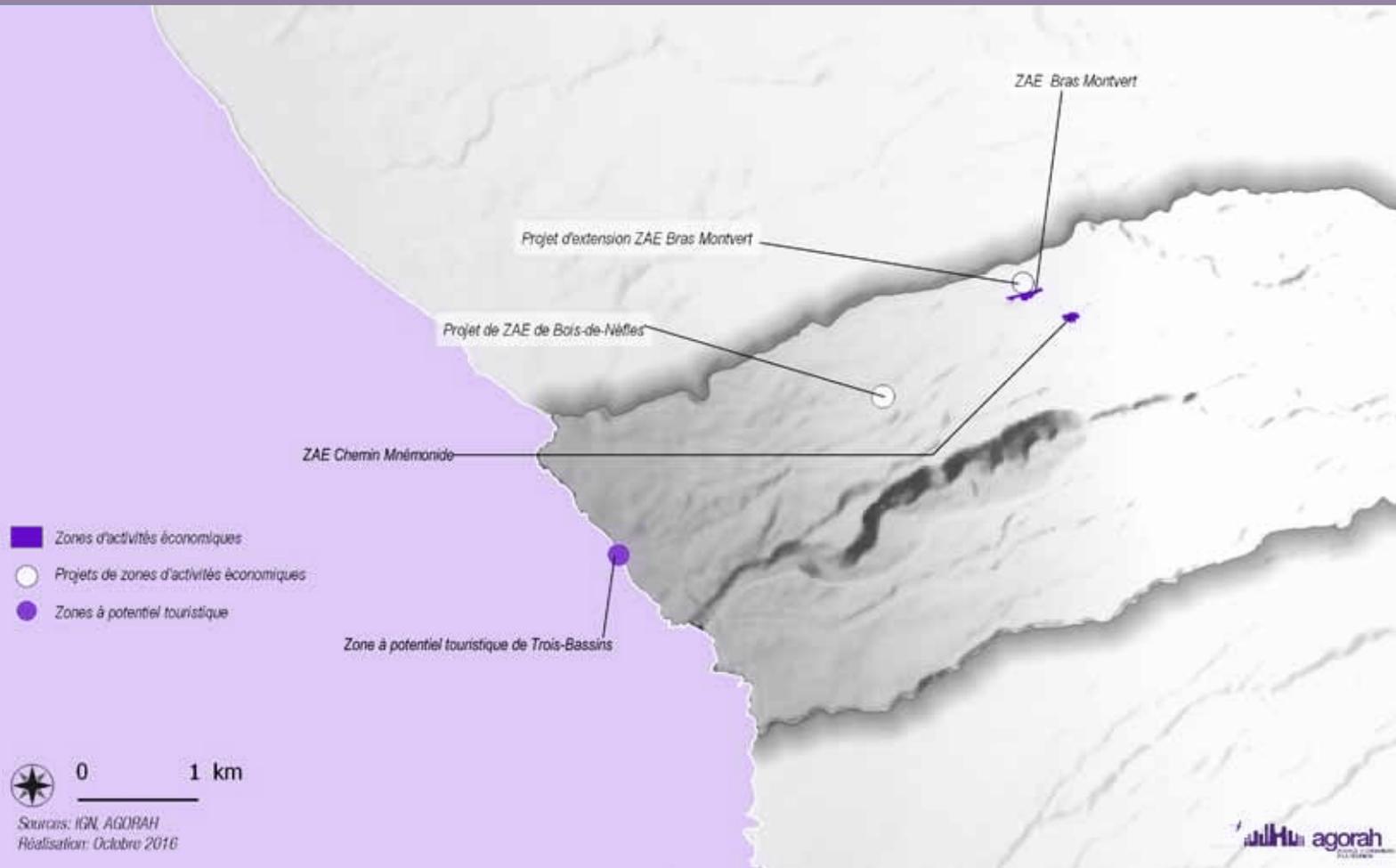
**450** établissements économiques  
**2%** des emplois du TCO



**7 268** habitants  
**3.4%** de la population du TCO  
**+0.8%** de croissance démographique



# ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES SUR LA COMMUNE DE TROIS-BASSINS / TCO





# ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES SUR LA COMMUNE DE TROIS-BASSINS / TCO





## DONNEES GENERALES COMMUNE DE TROIS-BASSINS/ TCO

La commune de Trois-Bassins compte 2 zones d'activités économiques sur son territoire.

Au total, à l'échelle de la commune, on observe une surface globale s'élevant à un peu plus de 2 hectares dédiés aux zones d'activités. Celle-ci atteint 1,9 hectare si l'on en déduit les espaces publics et les voiries qui occupent donc environ 0,1 hectare des ZAE de Trois-Bassins.

La ZAE Bras Montvert développe la surface la plus importante avec plus de 1,3 hectare.

En termes de localisation, les zones économiques de la commune sont assez concentrées. Le projet d'extension de la ZAE de Bras Montvert devrait d'ailleurs augmenter cette concentration et la surface dédiée au foncier économique de la commune.

**2 zones de production pour une surface de 2.3 hectares**  
**1 zone à potentiel touristique**

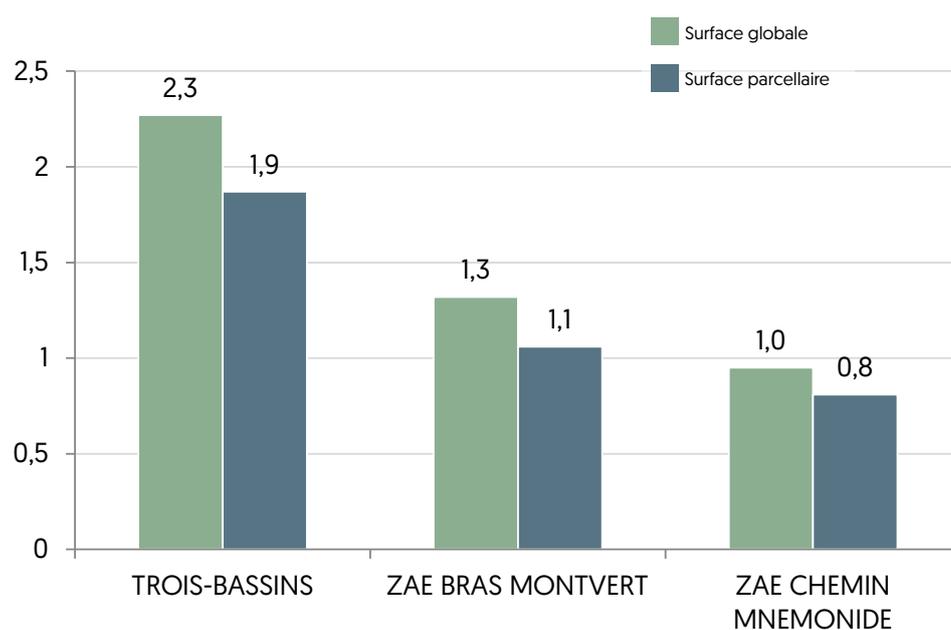


Figure 130 : Surface en hectares des zones d'activités existantes sur la commune de Trois-Bassins en 2016



## ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES COMMUNE DE TROIS-BASSINS / TCO

Lorsqu'on s'intéresse uniquement aux surfaces dédiées aux activités dans les zones d'activités économiques, on s'aperçoit qu'en 2004, seul 0,6 hectare était dédié aux ZAE. En effet, la ZAE Bras Montvert n'étant pas encore livrée, seule la ZAE Chemin Mnémonide était existante. 0,4 hectare était réellement occupé par des activités économiques. 0,1 hectare était classé comme friche, nu ou occupé par un bâtiment désaffecté.

A partir de 2008, on note une augmentation de la surface dédiée aux ZAE avec la livraison de la ZAE Bras Montvert. Ainsi, 0,9 hectare était occupé par des activités économiques. Les parcelles en projet et/ou en cours de construction sont nombreuses sur la ZAE Bras Montvert dû à sa récente livraison.

En 2011, on observe que la surface occupée par des activités a de nouveau augmenté fortement [de 0,9 ha à 1,3 ha]. En effet, les projets s'étant concrétisés, ces derniers sont alors venus alimenter la surface occupée par des activités. On note toutefois une légère augmentation des parcelles en friche.

En 2016, la surface réellement occupée par des activités a continué sa progression pour atteindre 1,6 hectare. On note la disparition des parcelles en projet, mais également la diminution des parcelles en friche [0,1 hectare]. Enfin, la présence d'habitations a fait augmenter la catégorie «surface hors activités».

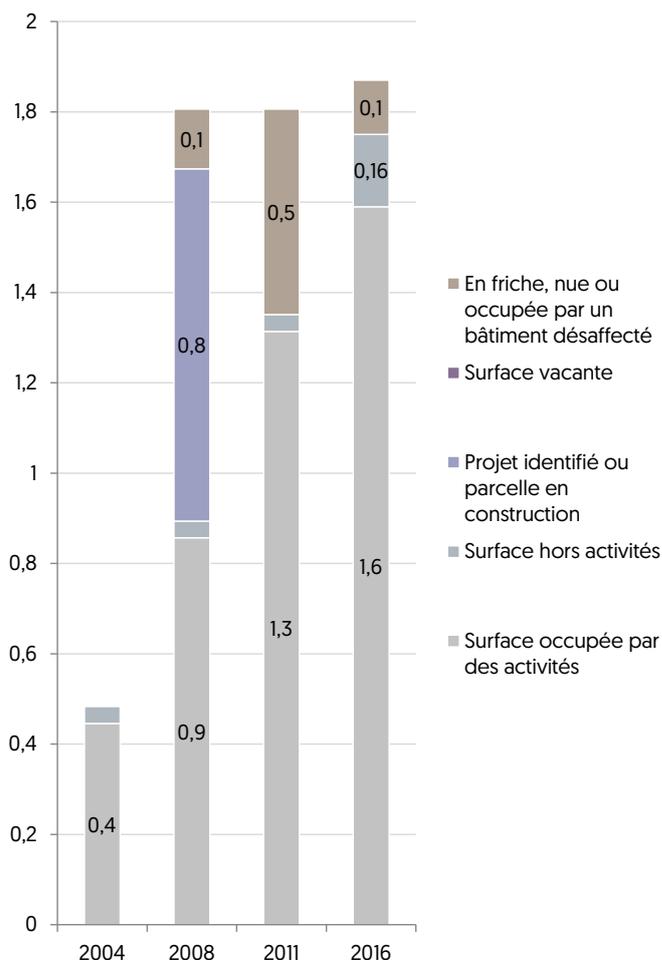


Figure 131 : Evolution et répartition en hectares des surfaces répertoriées dans les zones d'activités économiques entre 2004 et 2016



# ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES COMMUNE DE TROIS-BASSINS / TCO

Sur la période 2004-2016 et concernant les filières d'activités présentes au sein des ZAE, on remarque de fortes évolutions, principalement dû à la livraison au cours de cette période de la ZAE Bras Montvert.

On note ainsi une augmentation de l'ensemble des filières d'activités présentes dans les ZAE de Trois-Bassins. Ainsi, c'est la filière «Production» qui a connu la plus forte augmentation et s'est imposée en 2016 comme le secteur dominant. On notera également l'augmentation importante de la filière «BTP» sur cette même période. De manière plus marginale, la filière «Automobile» a également connu une augmentation de la surface qui lui est dédiée.

Ainsi, seule la filière «Autres» a connu une diminution significative sur la période 2004-2016, pour disparaître cette dernière année.

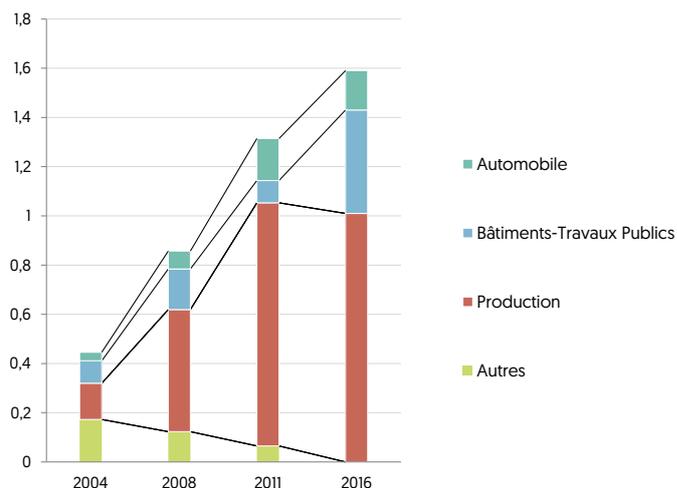


Figure 132 : Evolution de la surface occupée en hectares par chaque filière d'activités dans les zones d'activités économiques entre 2004 et 2016





Au vu de l'évolution méthodologique qu'a connu l'Observatoire du Foncier Economique, le recensement de 2016 a vu son périmètre élargi afin de prendre en compte les zones commerciales, les zones touristiques et les zones de fait. Dès lors, on remarque dans les analyses réalisées une évolution significative en termes de surface mais aussi de poids que représente chaque filière d'activités dans les différentes zones recensées entre 2011 et 2016. L'atlas propose ainsi dans les analyses générales une vision globale comprenant les zones commerciales et les zones de fait ainsi qu'une vision restreinte en tenant compte uniquement des zones d'activités économiques de production, de transformation et de services aux entreprises.

L'analyse s'intéresse ensuite au poids de chaque filière dans l'ensemble des zones d'activités de Trois-Bassins en 2016.

Ainsi, c'est la filière «Production» qui représente la filière dominante dans les zones d'activités de la commune de Trois-Bassins, avec 64% de la surface occupée par des activités qui lui est dédiée. Vient ensuite la filière «BTP» avec 26% des surfaces qui lui sont dédiées, puis la filière «Automobile» avec 10%.

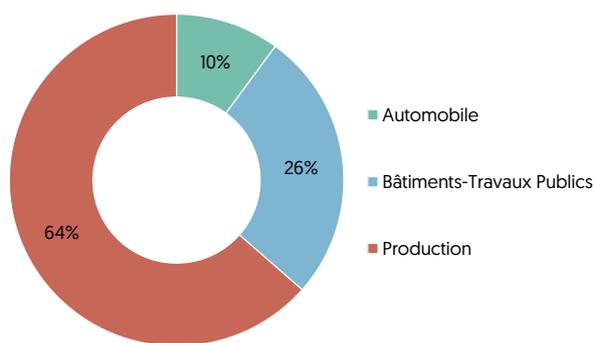


Figure 133 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans les zones d'activités de Trois-Bassins en 2016







# Trois-Bassins

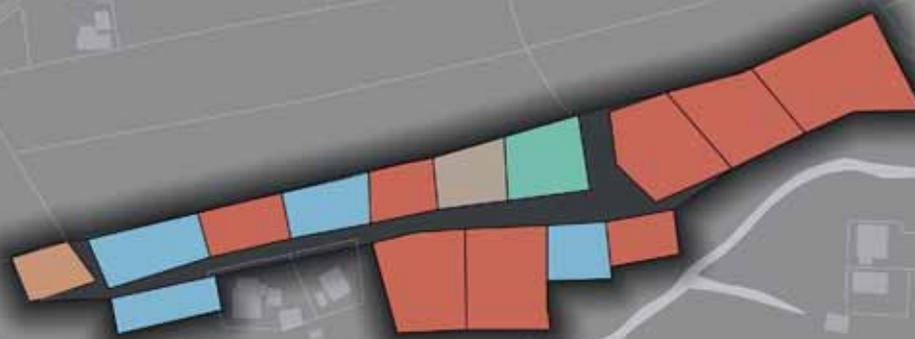
## FICHES PAR ZONE D'ACTIVITES

ZAE Bras Montvert.....	145
Zone Artisanale Chemin Mnemonide.....	147
Extension De La ZAE Bras Montvert .....	149
Projet De ZAE De Bois De Nefles .....	150
Zone à Potentiel Touristique De Trois-Bassins.....	151



# ZAE BRAS MONTVERT

La ZAE de Bras Montvert a été créée il y a une dizaine d'année sur la commune de Trois Bassins. Elle affiche un taux d'occupation relativement important, ce qui a d'ailleurs participé à la décision de procéder à son extension, en cours de construction aujourd'hui. A vocation artisanale, la zone accueille principalement des petites entreprises de secteurs d'activités variés. On remarquera toutefois, la prédominance du secteur de la production.



0 50 m

Sources: AGORAH | IGN Réalisation: Novembre 2016

## ZAE BRAS MONTVERT

**Aménageur :** SEDRE

**Date de création :** 2006

**Surface globale de la zone d'activités :** 1,32 ha

**Surface dédiée aux activités (hors espaces publics) :** 1,06 ha

**Type de centralité urbaine du SAR :** Ville-relais

**Classement au PLU : NAUE :** zone à vocation d'activités futures

**Vocation au PLU :** Activités économiques

**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

**Présence de service aux entreprises :** Peu de services aux entreprises à proximité

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

**Taux d'occupation :** 85%

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

**Nombre d'entreprises :** 13

**Densité d'entreprises :** 10 entreprises/ha

**Surface concernée par une prescription du PPR :** 1,32 ha

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

**Projet d'extension :** Projet d'extension en cours de construction

**Accessibilité :** Accessible par le Chemin Roux

Accessible par transport en commun



# ANALYSE DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

La ZAE Bras Montvert n'accueille que trois filières d'activités, à savoir : la «Production», le «BTP» et l'«Automobile».

La production occupe à elle seule plus de 70% de la zone d'activités économiques, en cohérence avec sa vocation artisanale. On recense également 21% de la zone dédiés au BTP et 7% pour l'Automobile.

Lorsqu'on s'intéresse à la surface dédiée aux activités [hors espaces publics], on note que la zone d'activités est réellement occupée à plus de 90% par des activités économiques. Toutefois, on note une surface en friche, nue ou occupée par un bâtiment désaffecté encore présente sur la ZAE et qui occupe 5% de la surface parcellaire.

Quelques habitations viennent, quant à elles, alimenter la surface hors activités qui occupe 4% de la ZAE.

Livrée en 2006, la ZAE de Bras Montvert s'est développée au fur et à mesure de l'implantation des entreprises. Ainsi, après une année 2008 et 2011 où les parcelles en projet et en friche étaient importantes, celles-ci ont laissé place à l'implantation d'entreprises de la filière «Production» et «BTP».

On note également la présence d'une habitation au sein de la zone et de quelques parcelles en friche qui subsistent.

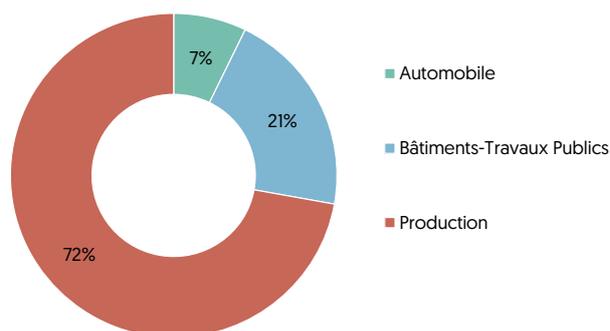


Figure 134 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans la zone d'activités en 2016

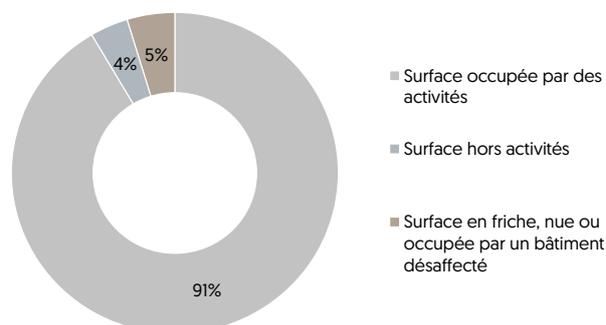


Figure 135 : Répartition du foncier dédié aux activités dans la zone d'activités en 2016

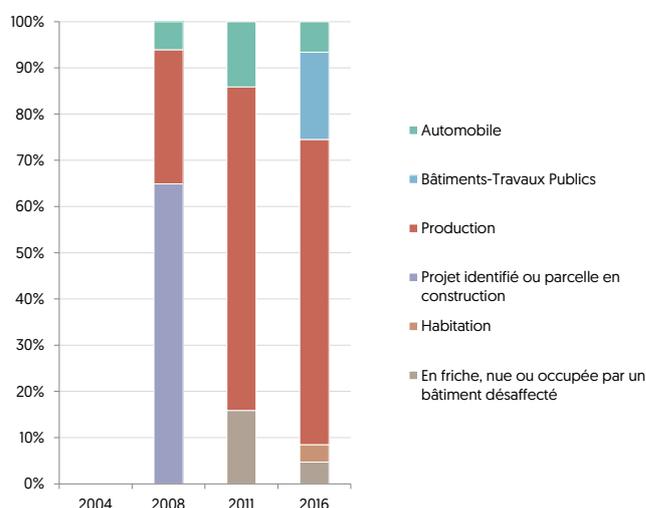
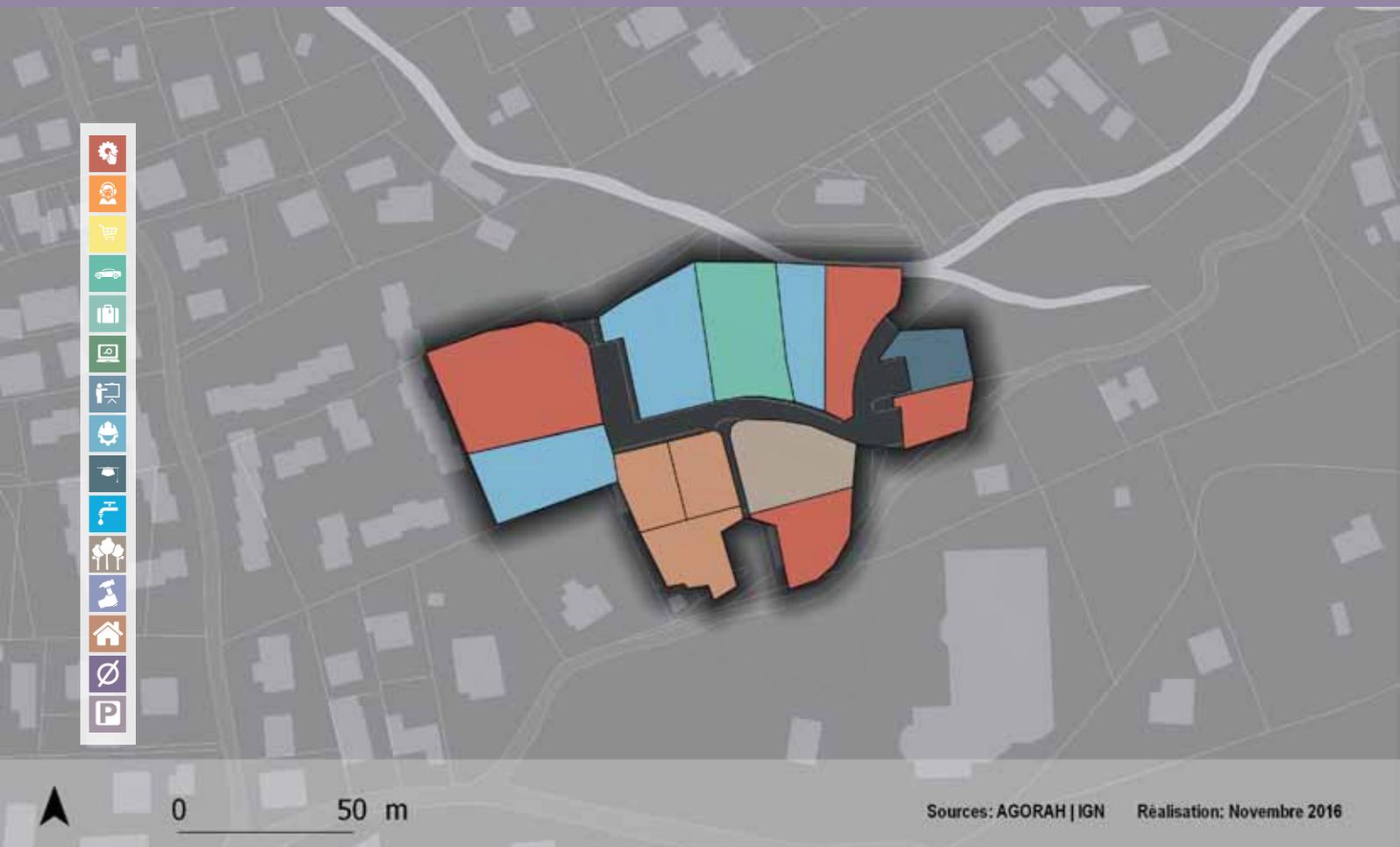


Figure 136 : Evolution de la part des surfaces occupées par chaque filière d'activités de 2004 à 2016

# ZONE ARTISANALE CHEMIN MNEMONIDE

Localisée en amont de la ZAE Bras Montvert, la zone artisanale du Chemin Mnémonide est plus ancienne et a été créée il y a plus d'une vingtaine d'années. La zone accueille ainsi peu de secteurs d'activités différents. On remarquera toutefois plusieurs parcelles aujourd'hui occupées par de l'habitation.



## ZONE ARTISANALE CHEMIN MNEMONIDE

**Gestionnaire / Aménageur :** Ville de Trois-Bassins

**Date de création :** 1992

**Surface globale de la zone d'activités :** 0,95 ha

**Surface dédiée aux activités (hors espaces publics) :** 0,81 ha

**Type de centralité urbaine du SAR :** Ville-relais

**Classement au PLU :** **UE** : secteur accueillant les zones d'activités artisanales et commerciales / **IND** : zone couvrant des espaces à protéger en raison des risques naturels qu'ils comportent où toute construction est interdite

**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

**Présence de service aux entreprises :** Peu de services aux entreprises à proximité

**Taux d'occupation :** 91%

**Statut d'occupation :** Propriétaire

**Nombre d'entreprises :** 9

**Densité d'entreprises :** 9,4 entreprises/ha

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

**Surface concernée par une prescription du PPR :** 0,88 ha

**Surface concernée par une interdiction du PPR :** 0,26 ha

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

**Accessibilité :** Accessible par le Chemin Mnémonide  
Accessible par transport en commun



# ANALYSE DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

La zone artisanale du Chemin Mnémonide reprend les mêmes caractéristiques que la ZAE Bras Montvert, avec la présence des trois mêmes filières d'activités, à savoir : la «Production» qui occupe 50% de la ZAE, le «BTP» qui se voit dédier 35% de sa surface et l'«Automobile» avec 15%.

Lorsqu'on s'intéresse à la surface dédiée aux activités [hors espaces publics], on note que la zone d'activités est réellement occupée à près de 80% par des activités économiques. Toutefois, la surface hors activités reste relativement importante [21%] et correspond principalement à la présence d'habitations. On note également quelques parcelles qui restent aujourd'hui en friche, nues ou occupées par un bâtiment désaffecté.

Lorsqu'on analyse l'évolution des filières d'activités au sein de la zone artisanale Chemin Mnémonide, on remarque tout d'abord une diminution significative des parcelles en friche, nues ou occupées par un bâtiment désaffecté, pour atteindre son plus bas niveau en 2016, malgré un pic en 2011.

On note également la baisse significative de la filière «Autres» qui a d'ailleurs disparu en 2016, et ce, au profit de la filière «Automobile», qui réapparaît cette dernière année.

Enfin, plusieurs habitations ont été recensées en 2016, venant ainsi augmenter le poids de cette catégorie au sein de la zone artisanale.

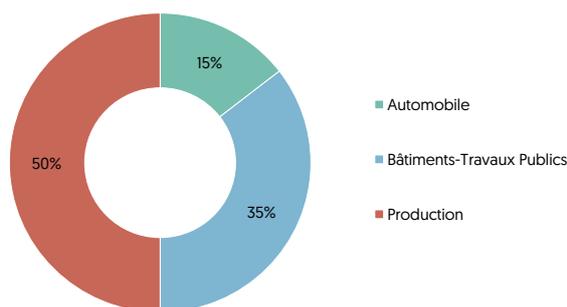


Figure 137 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans la zone d'activités en 2016

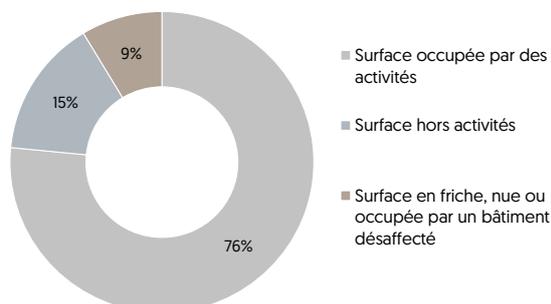


Figure 138 : Répartition du foncier dédié aux activités dans la zone d'activités en 2016

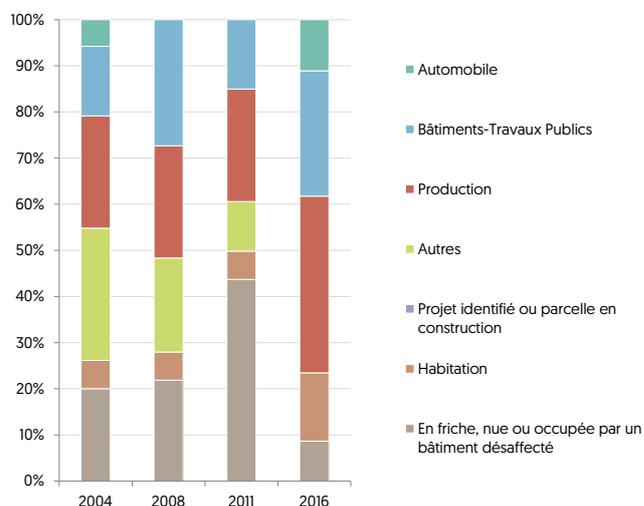


Figure 139 : Evolution de la part des surfaces occupées par chaque filière d'activités de 2004 à 2016



# EXTENSION DE LA ZAE BRAS MONTVERT



## EXTENSION DE LA ZAE BRAS MONTVERT

**Date de création : Court terme :** en phase de travaux (livraison prévue pour le 1er trimestre 2018)

**Type de centralité urbaine du SAR :** Ville-relais

**Vocation de l'espace au SAR de 2011 :** Espace d'urbanisation prioritaire

**Classement au PLU : NAUE :** zone à vocation d'activités futures

**Vocation au PLU :** Activités économiques

**Accessibilité :** Chemin Roux



# PROJET DE ZAE DE BOIS DE NEFLES



## PROJET DE ZAE DE BOIS DE NEFLES

**Date de création :** Moyen/long terme

**Type de centralité urbaine du SAR :** Ville-relais

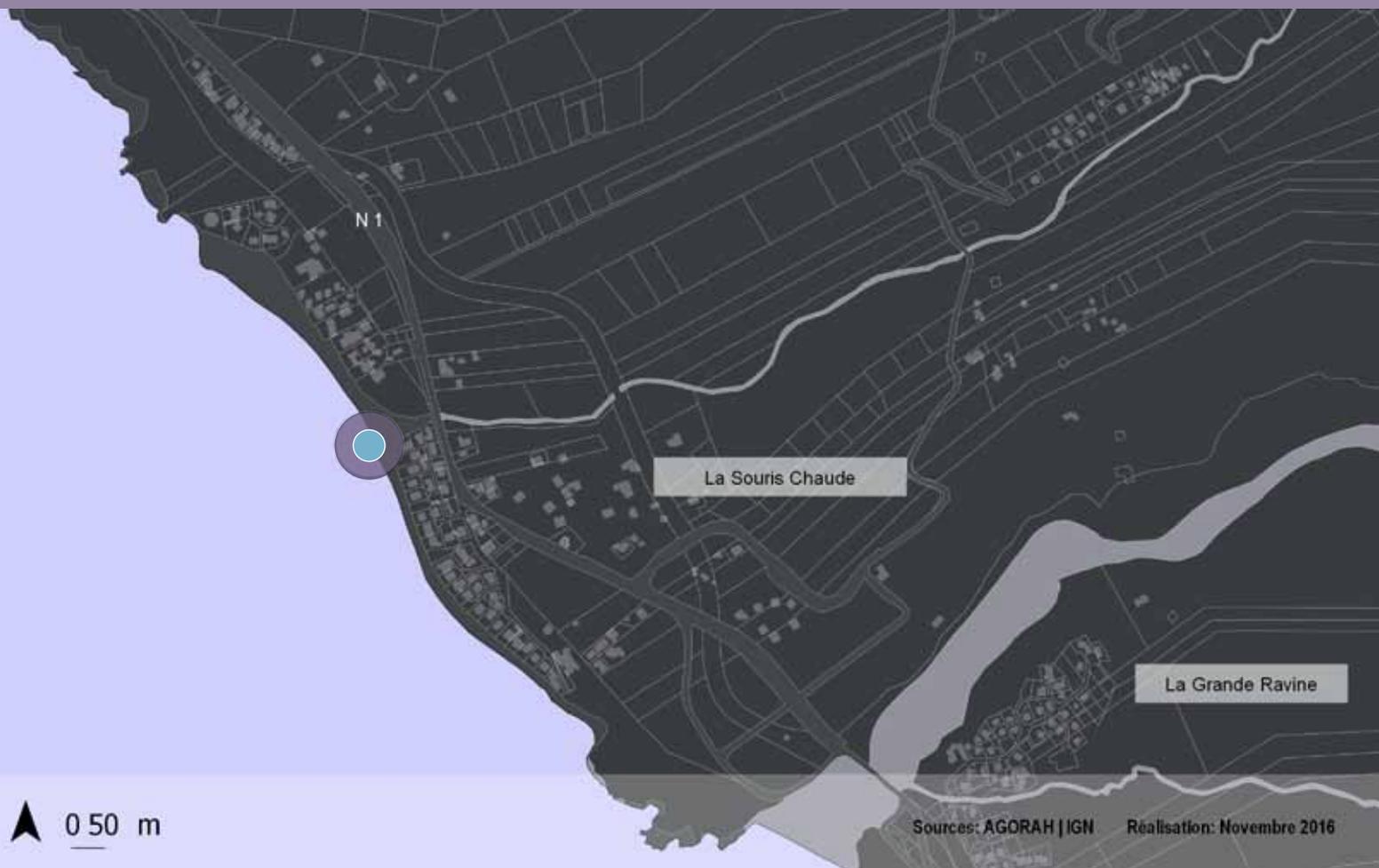
**Vocation de l'espace au SAR de 2011 :** Agricole

**Classement au PLU : AUse :** zone réservée au développement de l'activité artisanale

**Vocation au PLU :** Activités économiques

**Accessibilité :** Route Départementale 14

# ZONE A POTENTIEL TOURISTIQUE DE TROIS-BASSINS



## ZONE A POTENTIEL TOURISTIQUE DE TROIS-BASSINS

**Type de centralité urbaine du SAR :** Bourg

**Vocation de l'espace au SAR de 2011 :** Espace d'urbanisation prioritaire

**Classement au PLU :** NAUt : Zone correspondant aux opérations d'hébergements touristiques et de restauration liée à la ZALM

**Vocation au PLU :** Touristique

**Accessibilité :** Accessible par la Route Départementale 9

# REMERCIEMENTS

L'AGORAH remercie les techniciens ayant participé à l'élaboration de l'Atlas du Foncier Economique de La Réunion  
Un financement supplémentaire a été octroyé par l'Agence Française de Développement (AFD) pour la réalisation de l'Atlas du Foncier Economique de La Réunion.

## DEAL :

Eve OMBREDANE  
Alain BESNARD

## Conseil Régional :

Séverine NIRLO  
Anthony RASOLOHERY  
Jean-Pierre LEGRAS  
Claude PAYET

## Conseil Départemental :

Marie-Laure HOAREAU  
Didier VISNELDA

## AFD :

Eric LAW-WUN  
Julie COURIAUT  
Adama MARIKO

## CDC :

Nathalie INFANTE  
Etienne PLASTEIG

## CINOR :

Jean-Paul LEFEVRE  
Philippe LENA  
Pascal CHANE-HUNE  
Nolwenn GRANLIN  
Risham BADROUDINE  
Jean-Max PAULEE

## SAINTE-SUZANNE :

Pierre AGON

## SAINT-DENIS :

Laurent TECHER

## SAINTE-MARIE :

Pascal VIRAMA  
Jean-Claude TECHER

## CIVIS :

Jean-Louis MAILLOT  
Stéphane BABONNEAU  
Laurent LORION

## SAINT-PIERRE :

Thierry PAYET  
Roberto DEBOISVILLIERS

## ETANG-SALE :

Thierry PAYET  
Willy FLORANT  
Jean-Daniel PAYET

## SAINT-LOUIS :

Laurent Julie  
France-Lyne PAYET  
Stéphanie LAPORTE  
Bhagavan OULAMA

## CILAOS :

Mickaël PHILAGOR

## PETITE-ILE :

Laëtitia HOAREAU

## CASUD :

Graziella FADUILHE  
Fabrice GAUSSAIL

## LE TAMPON :

Daniel GRONDIN

## SAINT-JOSEPH :

Laura HOAREAU

## ENTRE-DEUX :

Josélito GRONDIN

## TCO :

Pierre GRANGE  
Fabrice MITRIDE  
Claudie DALY  
Marie-Noëlle CODRON

## LE PORT :

Emily BESSON

## SAINT-PAUL :

Régis AURE

## LA POSSESSION:

Anne ZIMMERMANN  
Baptiste VOLLAND

## SAINT-LEU :

Dominique PERRIESSAMY

## TROIS-BASSINS :

Claudine NOURRY

## CIREST :

Frédéric DERAND  
Daniel BERTHE

## SAINT-ANDRE :

Eric CAMATCHY

## BRAS-PANON :

Norbert HEINRICH

## SAINT-BENOIT :

François MODY

## PLAINE-DES-PALMISTES :

Delphine DIJOUX

## CCIR :

Azize AMODE  
David JAVEGNY

## CMAR :

Jacques MAUNIER  
Gwénaëlle DAMBLANS

## NEXA :

Gaston BIGEY  
Frédéric LORION

## EPFR :

Jean-Louis GRANDVAUX  
Willy BEAUDEMOULIN

## ADIR :

Françoise DELMONT DE PALMAS  
Olivier SOL-DOURDIN

## L'EQUIPE DEDIEE DE L'AGORAH :

Delphine DE DEA  
Aurélié RIGAL  
Vincent SAMINADIN  
Benoît PRIBAT  
Pauline SEIGNE  
Angélique RIVIERE  
Joël Martin  
Ludovic LEPONTOIS



Cette publication a fait l'objet d'un financement de l'Agence Française de Développement



Direction de publication: AGORAH  
Conception graphique : Remy RAVON - AGORAH  
Crédits photographiques : Remy RAVON - Bruno CARRER - AGORAH  
Les droits de reproduction (textes, cartes, graphiques, photographies) sont réservés sous toutes formes

©2016 / agorah

**agorah**

agence d'urbanisme à La Réunion

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

0262 213 500

[www.agorah.com](http://www.agorah.com)