

Les Zones d'Activités Economiques (ZAE) de Tahiti et Moorea

Premiers Éléments d'État des Lieux



28 novembre 2023



Agence d'aménagement
et de développement durable
des territoires de la Polynésie française



SOMMAIRE

1. Comment définir une Zone d'Activité Economique (Z.A.E.) ?

- Définition et typologie
- Méthodologie d'identification

2. Les Z.A.E. de Tahiti et de Moorea

- Identification générale des ZAE de Tahiti : Chiffres et Cartographie
- Identification générale des ZAE de Moorea : Chiffres et Cartographie
- Zoom sur les ZAE de Papeete

3. Exemples de possibilités d'analyses

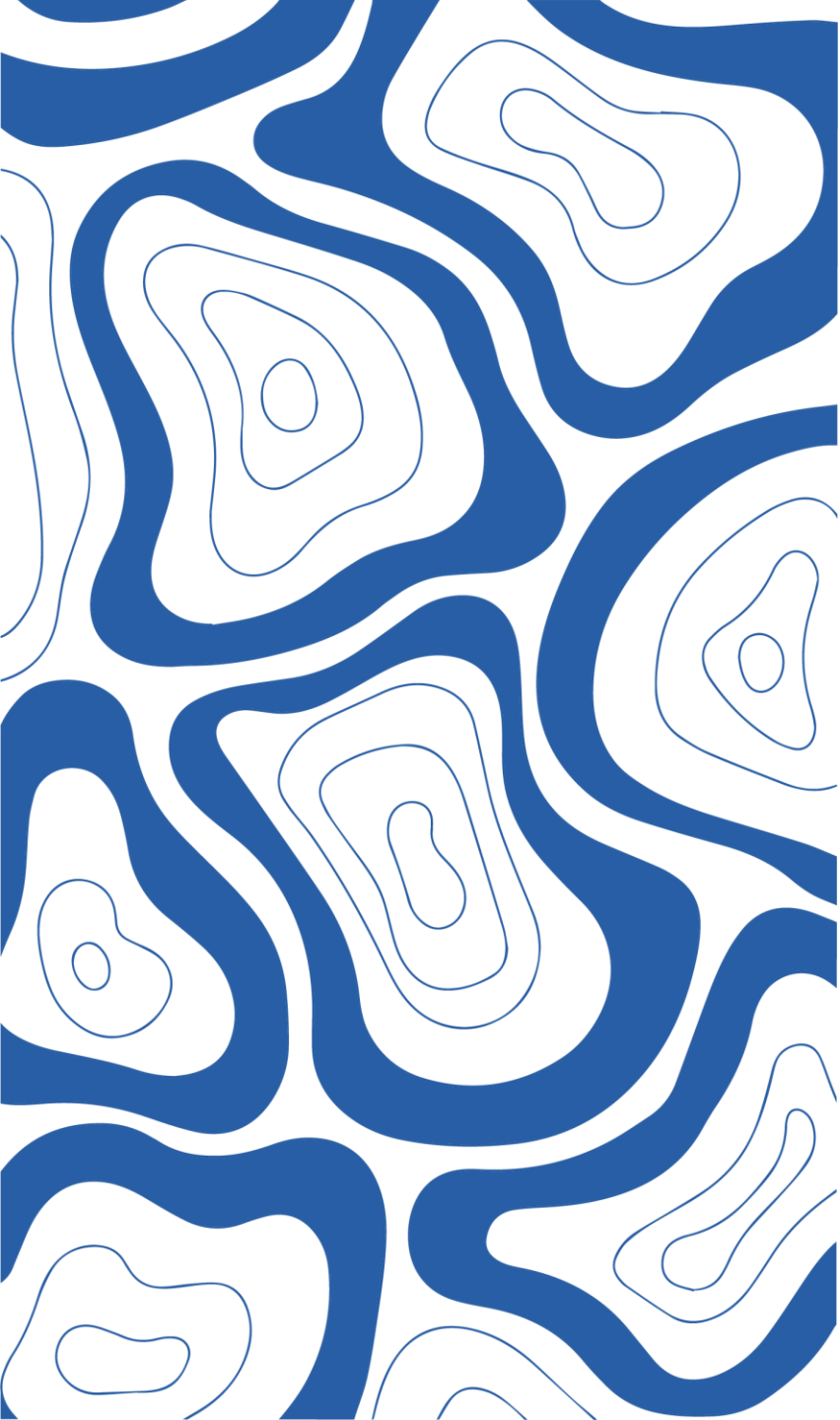
- Exemple effectué sur la zone de Titioro

4. Pourquoi faire un état des lieux des ZAE ?

- Les problématiques des ZAE ?
- Quelles données recueillir ?

5. Enjeux et propositions d'études.

- Identification des enjeux par volet d'étude



1. Définition d'une Zone d'Activité Economique

Définition d'une Zone d'Activité Economique (ZAE)



Le **CEREMA** (Centre d'études et d'expertise sur les risques, la mobilité et l'aménagement des collectivités) propose une définition des zones d'activités depuis **Décembre 2014** :

La zone d'activités économiques désigne la concentration ou le regroupement d'activités économiques (artisanales, tertiaires, industrielles et logistiques) sur un périmètre correspondant à une opération d'aménagement réalisée par un maître d'ouvrage public ou par des promoteurs/investisseurs privés qui vont céder ou louer les terrains et les bâtiments à des entreprises.

Cette définition peut apparaître restrictive et exclut les ZAE qui se sont constituées « de fait » sur la base du droit des sols, mais sans aménageur/opérateur unique



Définition d'une Zone d'Activité Economique (ZAE)



Au-delà de la définition du CEREMA des ZAE, les entreprises sont classées selon leur type d'activité et classifiées par secteurs :

- **Secteur Primaire** : *Le secteur primaire regroupe l'ensemble des activités dont la finalité consiste en une exploitation des ressources naturelles : agriculture, pêche, forêts, mines, gisements.*
- **Secteur Secondaire** : *Le secteur secondaire regroupe l'ensemble des activités consistant en une transformation plus ou moins élaborée des matières premières (industries manufacturières, construction).*
- **Secteur Tertiaire** : *Le secteur tertiaire recouvre un vaste champ d'activités qui s'étend du commerce à l'administration, en passant par les transports, les activités financières et immobilières, les services aux entreprises et services aux particuliers, l'éducation, la santé et l'action sociale.*

Il conviendra de distinguer **deux types** de ZAE :

- les ZAE regroupant le secteur primaire, secondaire et tertiaire ayant de lourds besoins logistiques en termes d'espaces de circulation, de stockage et ayant un potentiel d'impact sur l'environnement
- les ZAE regroupant le secteur tertiaire (zones commerciales) potentiellement moins impactant sur l'environnement et la vie urbaine.



Définition d'une Zone d'Activité Economique (ZAE)



Il existe 3 types de ZAE :

1 – ZAE de « Fait » : implantation au gré des besoins des entreprises et des opportunités

2 – ZAE de « Planification » : peut découler des ZAE de Fait ou d'une volonté publique de zonage

3 – ZAE de « Projet » : découle d'un projet important d'investissement public (exemple : ZAE logistique pour accueillir et traiter les marchandises liées à l'activité portuaire).



Méthodologie d'identification



Afin de commencer le travail de diagnostic des zones d'activités, il a été décidé d'appliquer la méthodologie suivante :

1°) Communes disposant d'un PGA

- Pour les communes disposant d'un **PGA** (Plan Général d'Aménagement), identifier les parcelles foncières classées en **Zone US et NAs**
- **Chaque zone d'activité identifiée à fait l'objet d'une première visite de site**, hormis les sous- catégories USd et USe du zonage de Papeete.
Ces zones étant considérées comme des zones intermédiaires entre les zones d'activités et les zones urbaines.
Elles feront l'objet d'une visite de site lors d'études complémentaires
- **Les visites de site des ZAE de Moorea sont prévues prochainement.**



Méthodologie d'identification



Afin de commencer le travail de diagnostic des zones d'activités, il a été décidé d'appliquer la méthodologie suivante :

1°) Communes disposant d'un PGA

- Lors des visites extérieures des ZAE une classification interne des activités a fait l'objet d'un test afin d'identifier le type d'activité des entreprises au sein de chaque zone d'activité.

1. Secteur Primaire : 1.1 Agriculture, 1.2 Pêche, etc..

2. Secteur Secondaire : 2.1 Industrie, 2.2 Artisanat, 2.3 Agro-transformation

3. Secteur Tertiaire : 3.1 Commerces, 3.2 Activités Libérales, etc...

4. Administration

5. Entrepôts, Hangars, Commerces de gros

6. Habitat

7. Culte

8. et 9. Non Applicable ou Inconnu

- Une identification des entreprises classées **ICPE** (**I**nstallation **C**lassée pour **P**rotection de l'**E**nvironnement) a également été faite selon la donnée issue de la **DIREN** (Direction de l'Environnement) ainsi qu'un recensement de sites susceptible d'entrer dans cette classification.




Méthodologie d'identification



Afin de commencer le travail de diagnostic des zones d'activités, il a été décidé d'appliquer la méthodologie suivante :

2°) Communes ne disposant pas d'un PGA

- Pour les communes **ne disposant pas d'un PGA**, et donc n'ayant pas de zonage US identifié, le premier faisceau d'identification a été l'occupation de la parcelle par au moins un bâtiment ayant un usage d'activité secondaire ou tertiaire ayant des besoins logistiques moyen ou lourd ainsi que les espaces fonciers déjà identifiés comme zone d'activité en développement.
 - La donnée sera amenée à être actualisée lors d'une étude approfondie par une méthodologie précise à définir et aux travaux de mise en place des futurs PGA.
- 





2. Les Z.A.E. de **T**ahiti et **M**oorea



Les Z.A.E. de **Tahiti** en chiffres

Les Z.A.E. de Tahiti en chiffres

Tahiti :

- **12 communes dont 6 disposants d'un PGA** avec une réglementation US (autorisant les activités primaires et secondaires)

- **24 Zones US identifiées pour une superficie totale de 272 ha**

Communes	Nbre de ZAE	Superficies			Ratio ZAE / TU
		ZAE	Commune	Tache Urbaine (TU)	
Mahina	2	2,76 ha	5 160 ha	512 ha	0,54 %
Papeete	5	170,92 ha	1 740 ha	746 ha	22,91 %
Pirae	3	4,93 ha	3 500 ha	475 ha	1,04 %
Punaauia	8	44,96 ha	7 600 ha	1 084 ha	4,15 %
Paea	1	7,90 ha	6 500 ha	428 ha	1,87 %
Papara	5	40,13 ha	9 300 ha	640 ha	6,27 %
Totaux	24	271,60 ha	33 800 ha	3 885 ha	6,99 %

Les Z.A.E. de Tahiti en chiffres

Tahiti :

- sur les 6 communes ne disposant pas d'un PGA, l'agence 'Ōpua a actualisé la première identification des parcelles ayant des bâtiments à usage d'activité en **Octobre 2023** par analyse des dernières images satellitaires et données cadastrales disponibles.

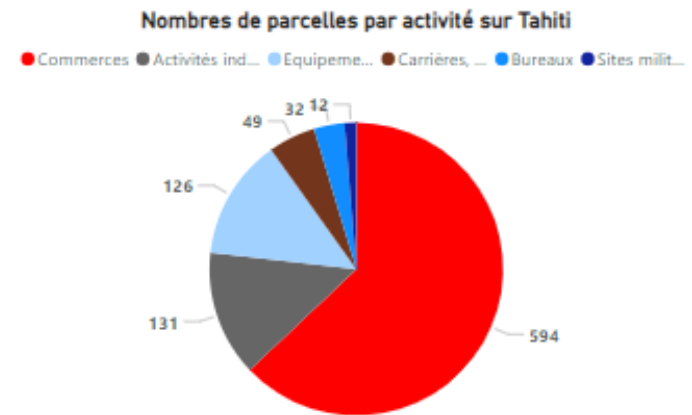
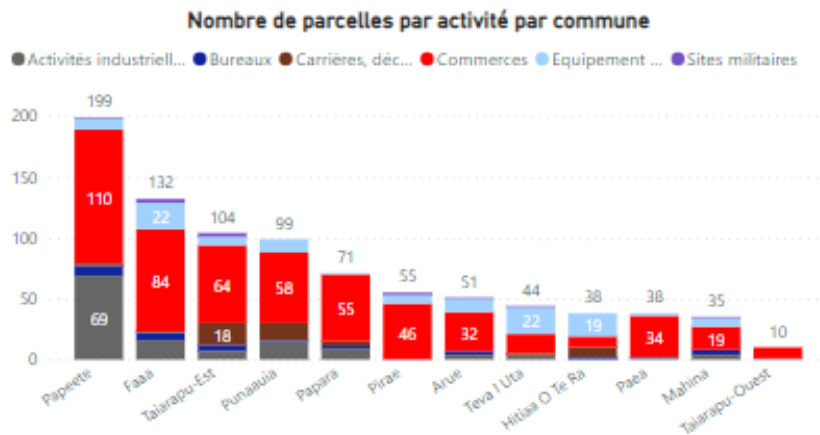
Cette actualisation d'identification devra être confirmée et complétée quantitativement et qualitativement par des visites de sites lors d'études complémentaires.

Communes	Nbres de parcelles	Superficies			Ratio ZAE / TU
		Parcelles identifiées	Commune	Tache Urbaine (TU)	
Faa'a	192	43,41 ha	3 620 ha	924 ha	4,69 %
Arue	115	29,01 ha	2 070 ha	370 ha	7,84 %
Hitiaa O Te Ra	22	52,92 ha	21 800 ha	393 ha	13,46 %
Taiarapu-Est	173	95,89 ha	21 760 ha	716 ha	13,39 %
Taiarapu-Ouest	26	8,60 ha	10 400 ha	445 ha	1,93 %
Teva I Uta	10	11,92 ha	11 950 ha	587 ha	2,03 %
Totaux	538	241,75 ha	71 600 ha	3 885 ha	6,22 %

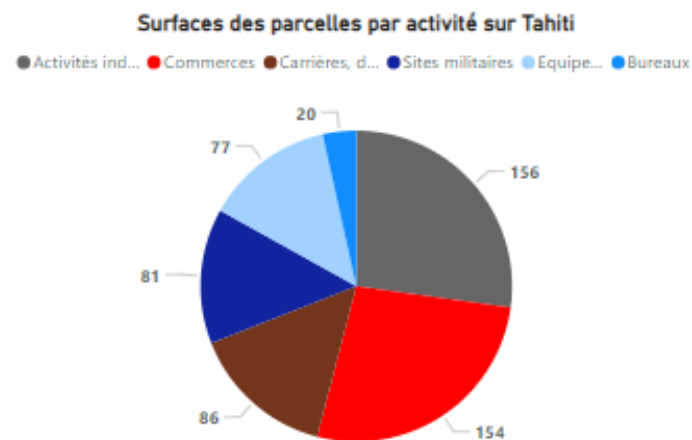
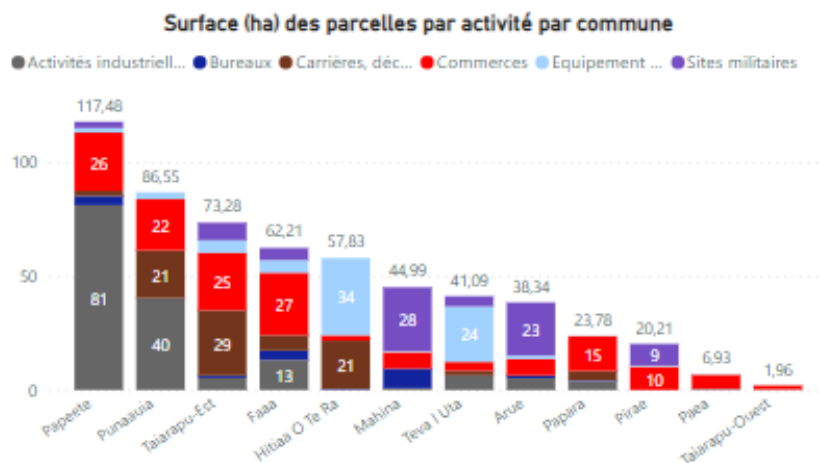
Les Z.A.E. de Tahiti en chiffres

Tahiti :

- Il existe un **premier recensement d'occupation des sols** de la Polynésie française réalisé en **2015** lors de l'élaboration du **SAGE**. Une classification d'occupation des sols a été adoptée dont une qui identifie les parcelles ayant des bâtiments à usage d'activité.



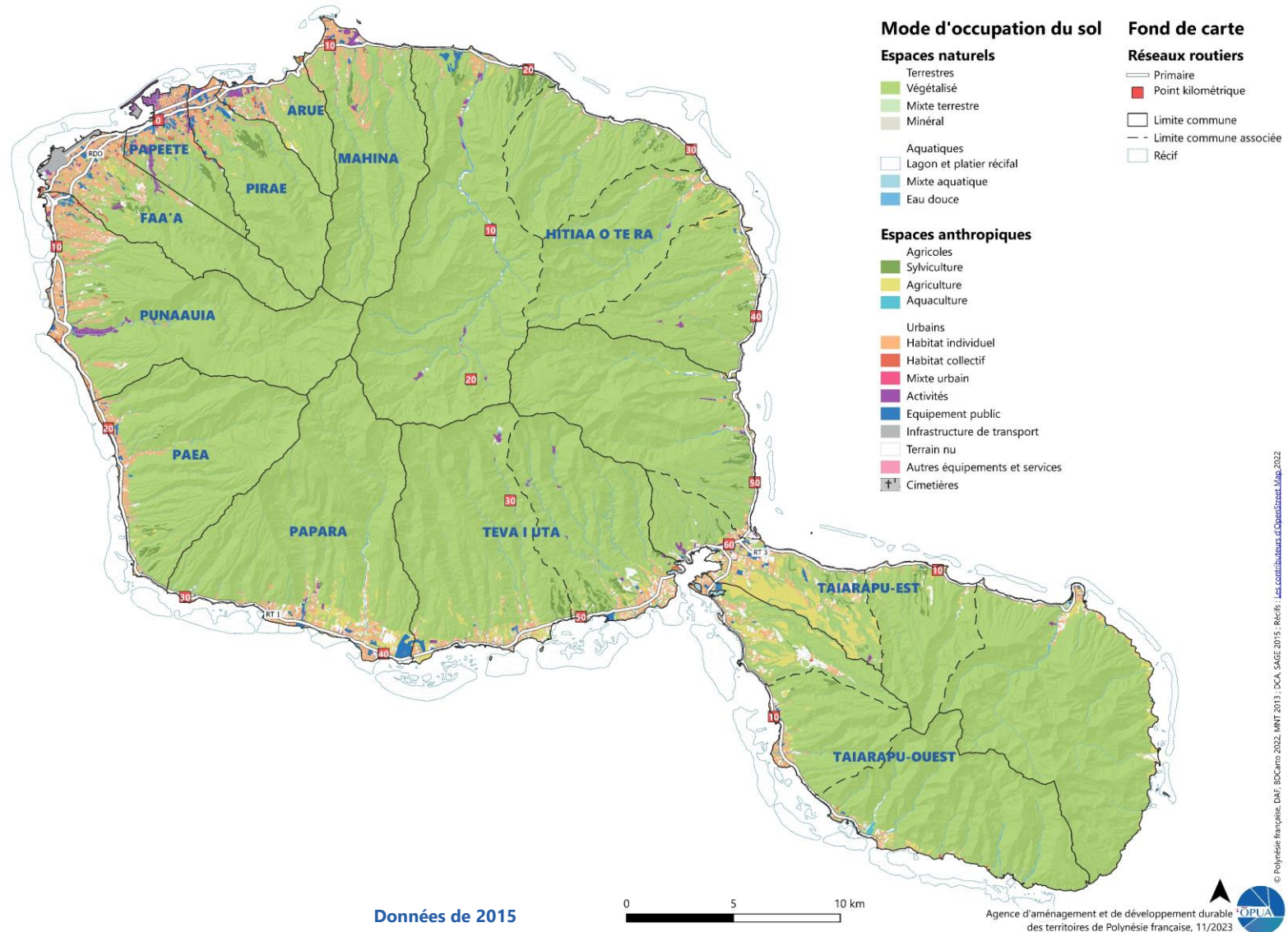
Nbre
944



Surf.
575
ha

▼
Filtres

Les Z.A.E. de Tahiti en chiffres





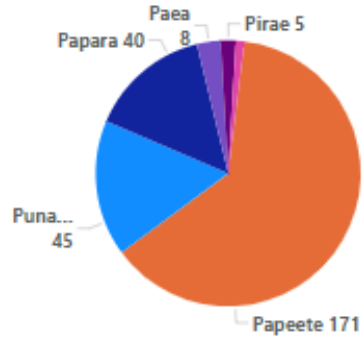
Premières Cartographies des ZAE de Tahiti



Premières Cartographies des ZAE de Tahiti



Surface (Ha) des Zones US / commune



Superficies Totales (Ha)

272

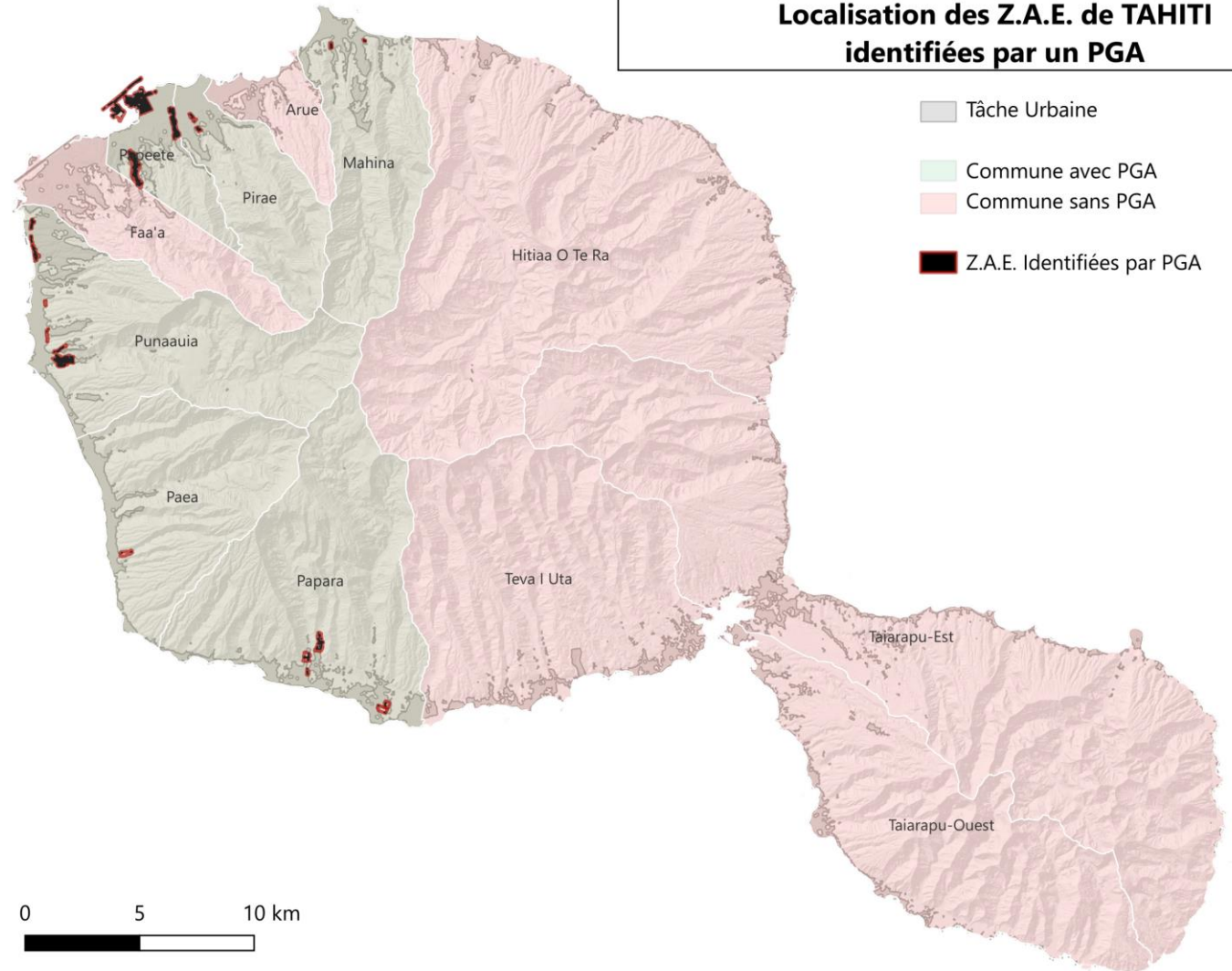
Nbre de ZAE en zone US

24

Surface (Ha) des ZAE (Zone US) par commune



Localisation des Z.A.E. de TAHITI identifiées par un PGA





Première identification des activités hors PGA - Tahiti

Première identification des activités hors PGA - Tahiti



Représentation chiffrée des premières identifications (non exhaustives en cours de vérification) des parcelles ayant des bâtiments à usage d'activité.

Le chiffrage des bâtis correspond à l'emprise au sol des bâtiments sur les parcelles identifiées (source bd carto 2022 de la DAF)

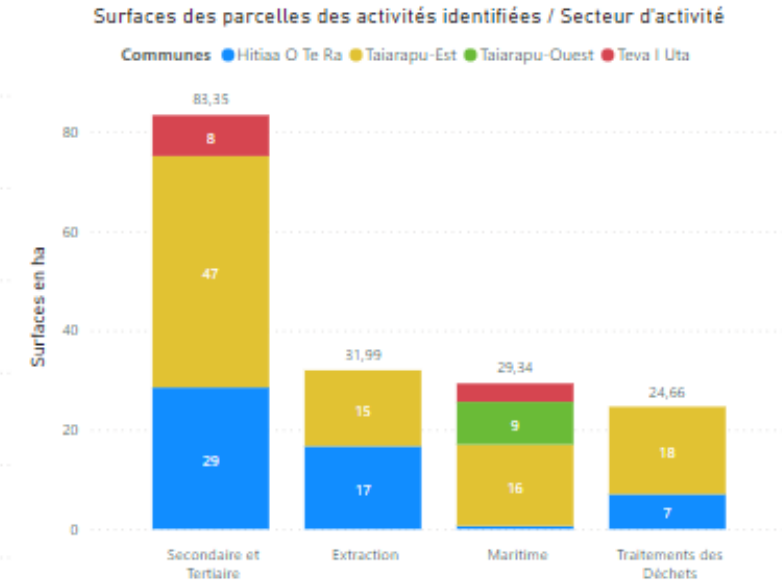
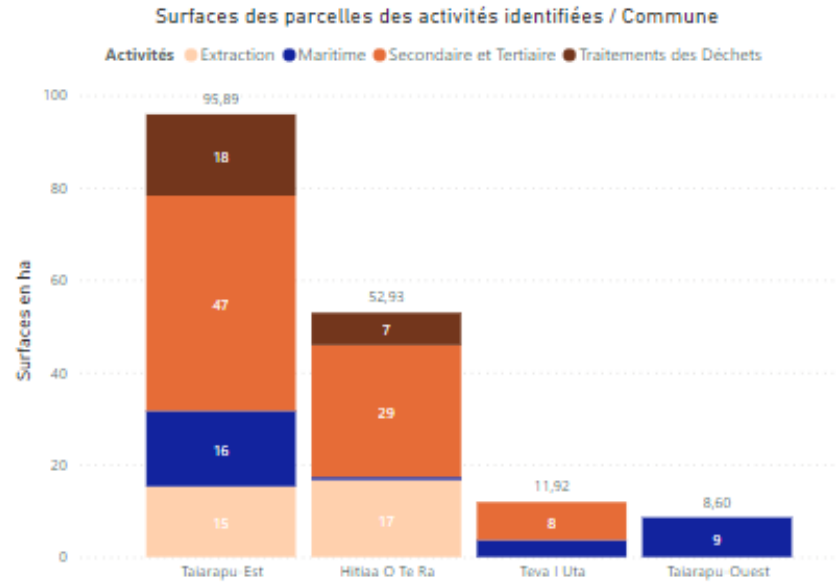
Cette occupation du sol ne prend pas en compte les activités primaires d'Agriculture et d'Elevage.

Ces deux activités rassemblent plus de 2 146 ha sur environ 4400 parcelles sur toute l'île de Tahiti.

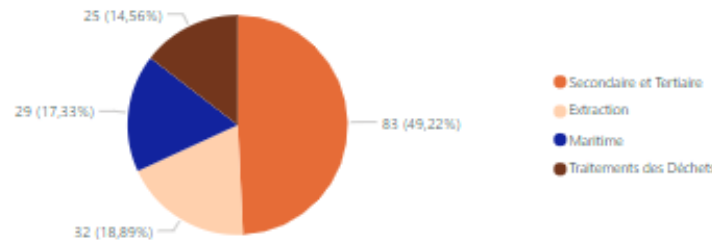
Ces premières données ne sont qu'une approximation et ont été collectées par repérage satellitaire et les données croisées disponibles

Cette donnée n'est qu'une estimation de la donnée qui sera actualisée lors d'une étude approfondie.

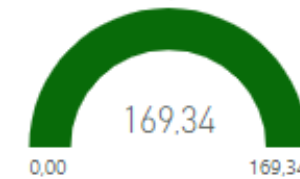
Communauté de Commune de Tereheamanu



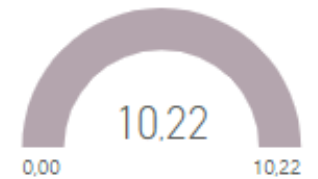
Surfaces totales des parcelles des activités identifiées (ha)



Surfaces des parcelles (ha)



Surfaces des bâtis (ha)



Première identification des activités hors PGA - Tahiti

Représentation chiffrée des premières identifications (non exhaustives en cours de vérification) des parcelles ayant des bâtiments à usage d'activité.

Le chiffrage des bâtis correspond à l'emprise au sol des bâtiments sur les parcelles identifiées (source bd carto 2022 de la DAF)

Cette occupation du sol ne prend pas en compte les activités primaires d'Agriculture et d'Elevage.

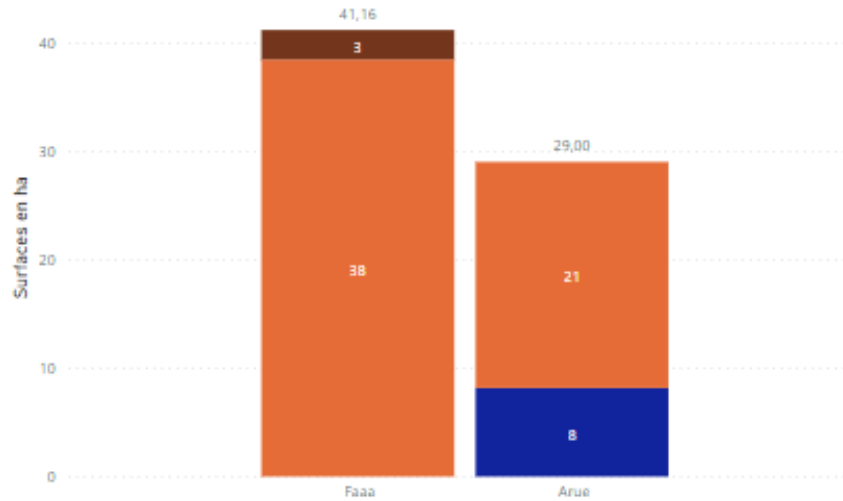
Ces deux activités rassemblent plus de 2 146 ha sur environ 4400 parcelles sur toute l'île de Tahiti.

Ces premières données ne sont qu'une approximation et ont été collectées par repérage satellitaire et les données croisées disponibles

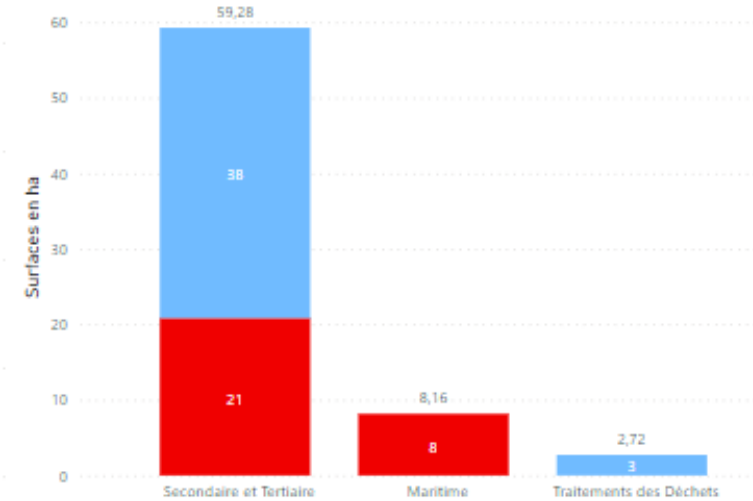
Cette donnée n'est qu'une estimation de la donnée qui sera actualisée lors d'une étude approfondie.

Communes : Faa'a & Arue

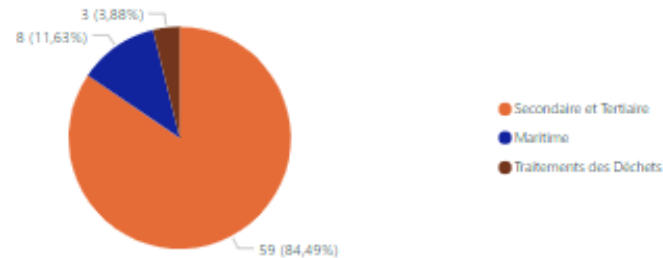
Surfaces des parcelles des activités identifiées / Commune



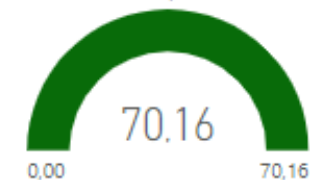
Surfaces des parcelles des activités identifiées / Secteur d'activité



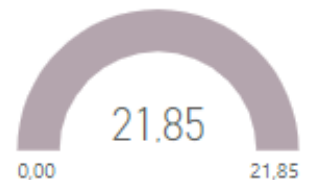
Surfaces totales des parcelles des activités identifiées (ha)



Surfaces des parcelles (ha)



Surfaces des bâtis (ha)



Première identification des activités hors PGA - Tahiti

La taille des cercles représente la surface totale et proportionnelle :

- des parcelles des ZAE des zones sous PGA
- première identification des parcelles ayant des bâtiments à usage d'activité

Concernant les parcelles hors PGA, l'étude étant en cours de récolte de données, la représentation graphique ne prend en compte que les premières identifications satellitaires qui seront confirmées par les visites et enquêtes sur le terrain.

Les visites et enquêtes de terrain n'ont pas encore été effectuées à ce jour.

Les surfaces dédiées aux activités seront également en évolution jusqu'à l'adoption d'un zonage US ou NAS lors de la réalisation d'un prochain PGA

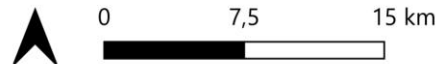
Première représentation en surface des parcelles ayant des bâtiments d'activités.

Représentation incomplète et non exhaustive (en cours d'étude)

Surfaces ZAE Moorea : 52,64 ha

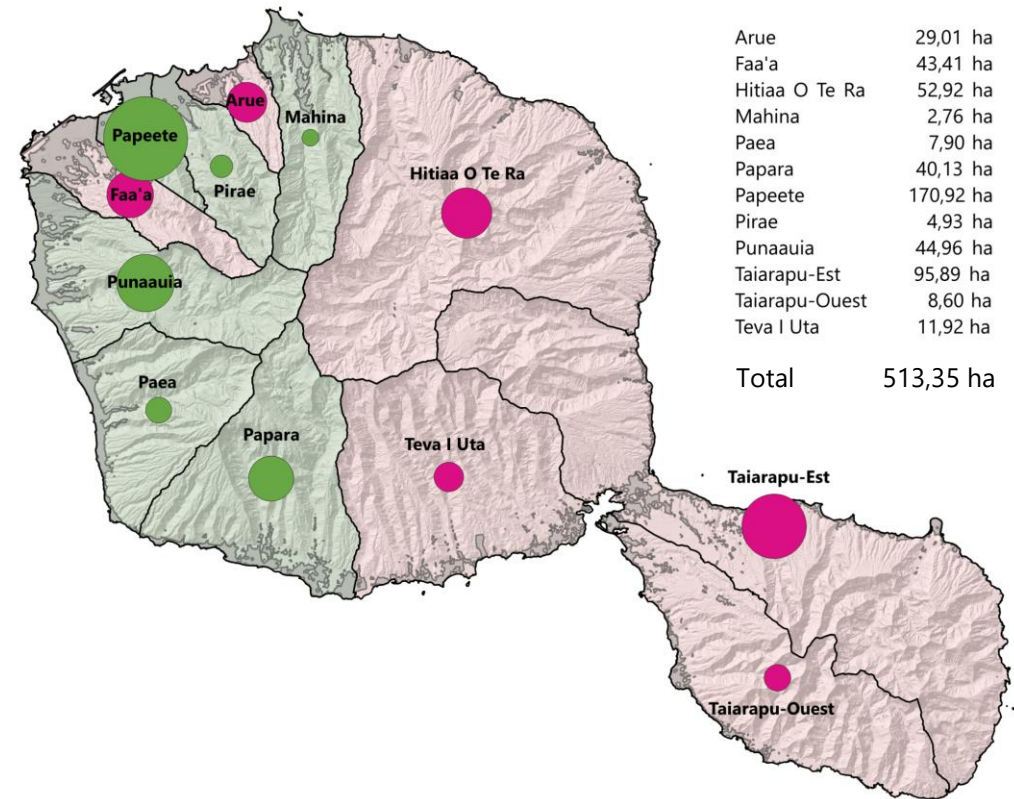


- Tache Urbaine
- Pas de PGA
- PGA Disponible
- Zones US et NAS identifiées par un PGA
- Activités Identifiées Hors PGA



Surfaces ZAE : Tahiti

Arue	29,01 ha
Faa'a	43,41 ha
Hitiaa O Te Ra	52,92 ha
Mahina	2,76 ha
Paea	7,90 ha
Papara	40,13 ha
Papeete	170,92 ha
Pirae	4,93 ha
Punaauia	44,96 ha
Taiarapu-Est	95,89 ha
Taiarapu-Ouest	8,60 ha
Teva I Uta	11,92 ha
Total	513,35 ha



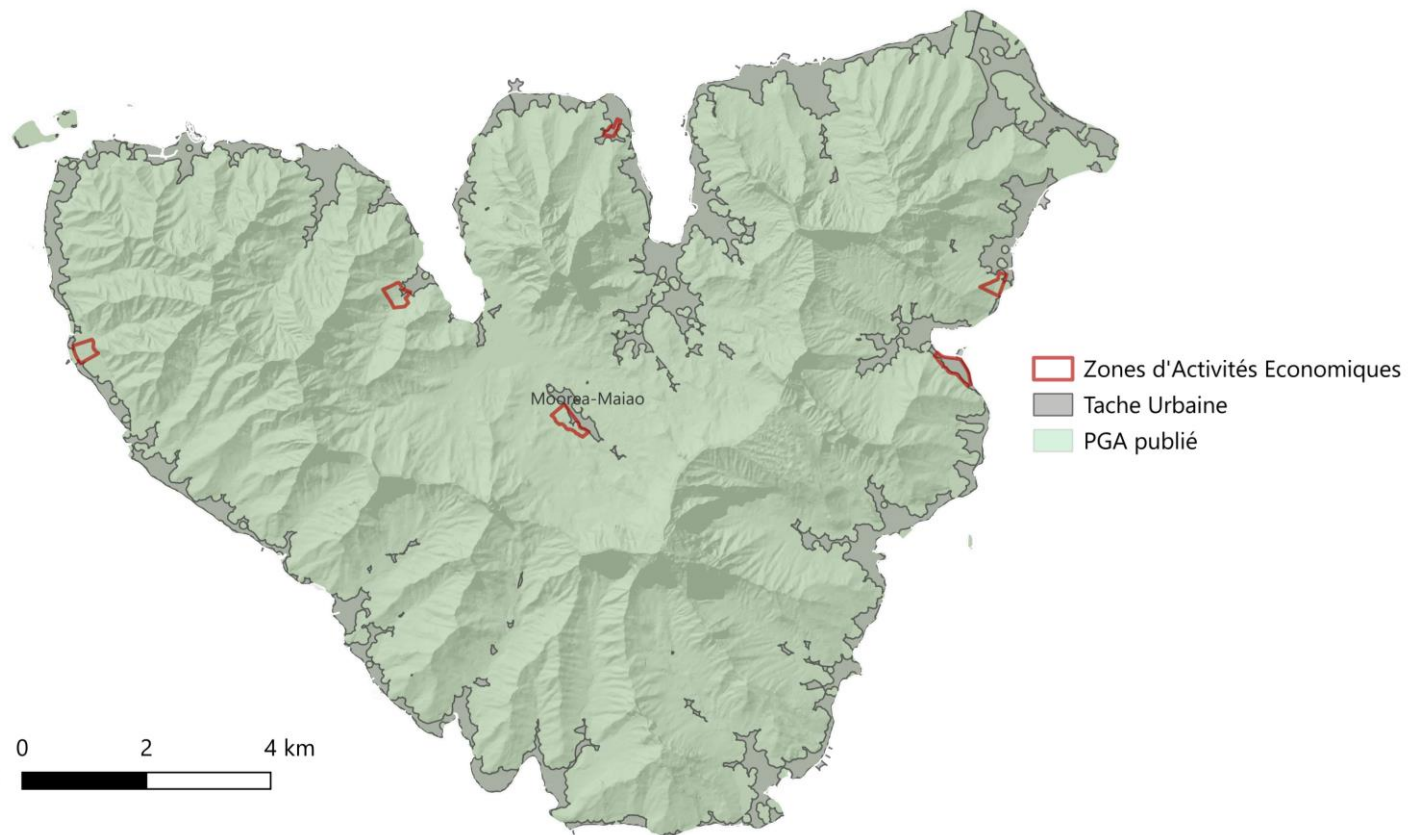


Premières Cartographies des ZAE de Moorea



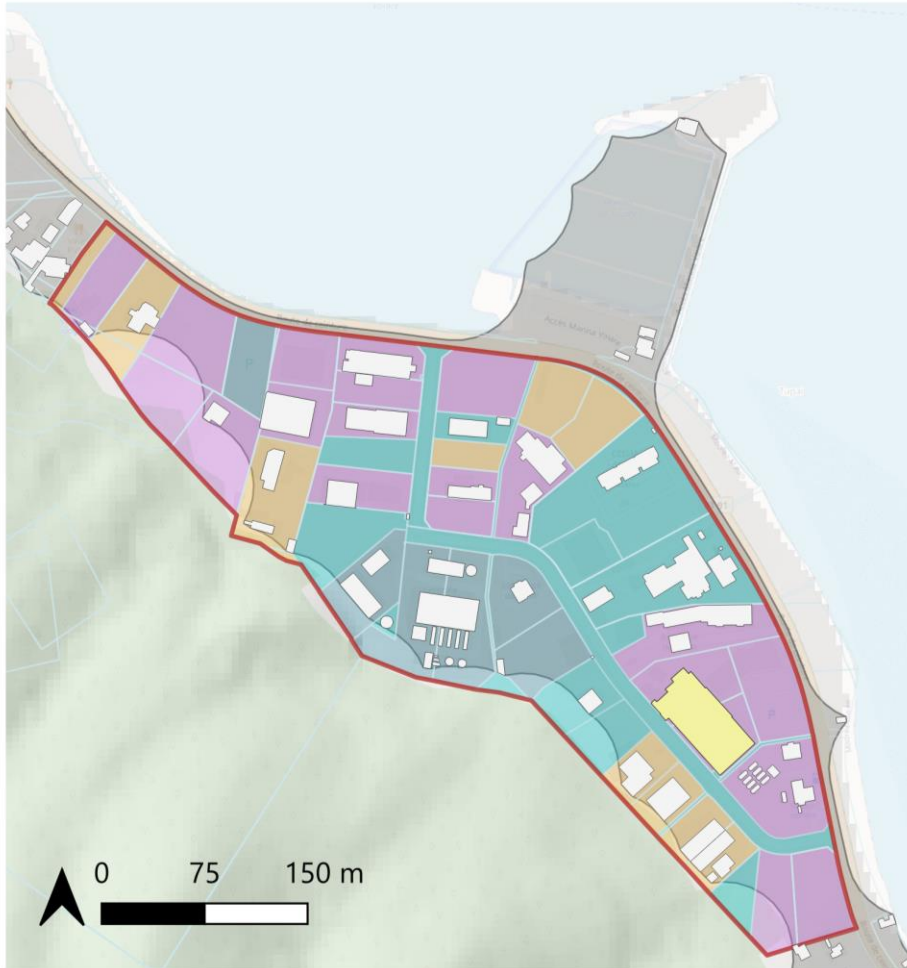
Premières Cartographies des ZAE de Moorea

Communes	Nbre de ZAE	Superficies			Ratio ZAE / TU
		ZAE	Commune	Tache Urbaine (TU)	
Moorea	6	52,64 ha	13 006 ha	1 328 ha	3,96 %



Premières Cartographies des ZAE de Moorea

Communes	Nbre de ZAE	Superficies			Ratio ZAE / TU
		ZAE	Commune	Tache Urbaine (TU)	
Moorea	6	52,64 ha	13 006 ha	1 328 ha	3,96 %



Zone US : Vaiare

Surface de la zone US : 11,92 ha
 Surface d'E/s des Bâtiments : 1,73 ha

Nombres de Parcelles : 147
 Nombre de Bâtiments : 71

- Entreprises & établissement publics
 - Etat et Collectivites territoriales
 - Cultes
 - Societes
 - Groupements d'Interet Economique
 - Associations
 - Associations syndicales de lotissements
 - Autres personnes morales
 - Proprietaires uniques et indivisions
 - Autres
 - Coproprietes
-
- Tache urbaine
 - Limite Zone US



Cartographie de la commune de Papeete



Cartographie de la commune de Papeete



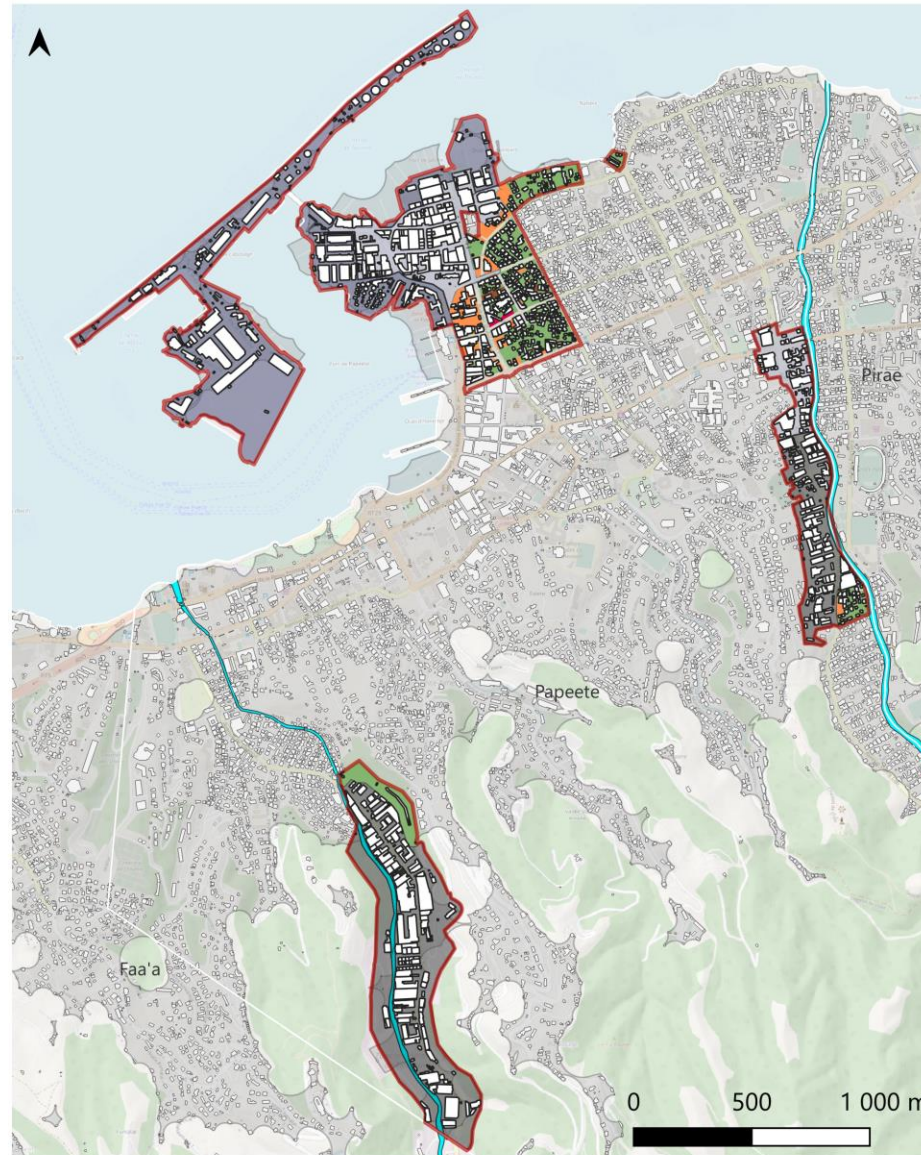
Papeete dispose de 5 zones d'activités :

- Motu Uta - Fare Ute - Hei tama
- Tipaerui - Tititoto

Elles sont toutes les cinq insérées dans le tissu urbain et entourée de zones d'habitations.

Ces 5 ZAE représentent :

- **22,89 %** de la tache urbaine de Papeete
- **62,93 %** de la surface totale des ZAE de Tahiti
- **72,35 %** des bâtiments construits dans les ZAE (surface au sol)



Zones d'Activités Economiques de PAPEETE identifiées par le PGA

Surface Tâche Urbaine : 746,61 ha

Surface des ZAE : 170,92 ha
(soit 22,89 % de la tâche urbaine de Papeete)

E/s des Bâtiments des ZAE : 55,72 ha
(soit 32,6% des ZAE)

- Rivière
- Limites des zones US

ZAE Tahiti Typologie zones_US

- | | |
|--------------------------------------|---------------------------------------|
| USa : Ind, Art, Ent. | <i>Ind : Industrie</i> |
| Interdit : Habitat | <i>Ind NN: Industrie Non Nuisante</i> |
| USb : Ind, Art, Ent, Admin | <i>Art : Artisanale</i> |
| Interdit : Habitat | <i>Ent : Entrepôt</i> |
| USc : Ind NN, Art, Grd, Admin, Tert. | <i>Grd : Habitat de Gardiennage</i> |
| Interdit : Ind, Habitat | <i>Admin : Administration</i> |
| | <i>Tert : Tertiaire</i> |

Zones USd et USE

- Habitat
- Tertiaire et Commerce
- Culte
- Secondaire (EDT)
- Secours
- Associations



Cartographie d'occupation parcellaire

De Motu Uta, Fare Ute, Tipaerui et Titioro



Cartographie d'occupation parcellaire

Motu Uta est principalement occupée par des activités **secondaires** ayant des **besoins logistiques lourds** et tertiaires liées à **l'entreposage**.

Fare Ute est occupée à plus de 40% par une délimitation **Usd et Use** permettant la cohabitation entre l'**habitat** et les **industries non nuisantes**.

La partie majoritaire (60 %) est occupée par diverses activités qui tendent à évoluer d'une activité secondaire vers une activité tertiaire

(Industrie/Entrepôts -> activités commerciales et de loisirs)

Il existe également de nombreuses activités relevant de l'administration d'Etat, du Pays et équipement de la commune.

(Base Marine et zone militaire, DPAM, DGAE, Station d'Epuration, etc...)

OCCUPATION MAJORITAIRE DES ZONES US

MOTU UTA

Surface : 38,63 Ha
E/s des Bâtiments : 3,26 Ha (8,44%)

FARE UTE

Surface : 65,02 Ha
E/s des Bâtiments : 14,55 Ha (23,68%)

Limites des zones US

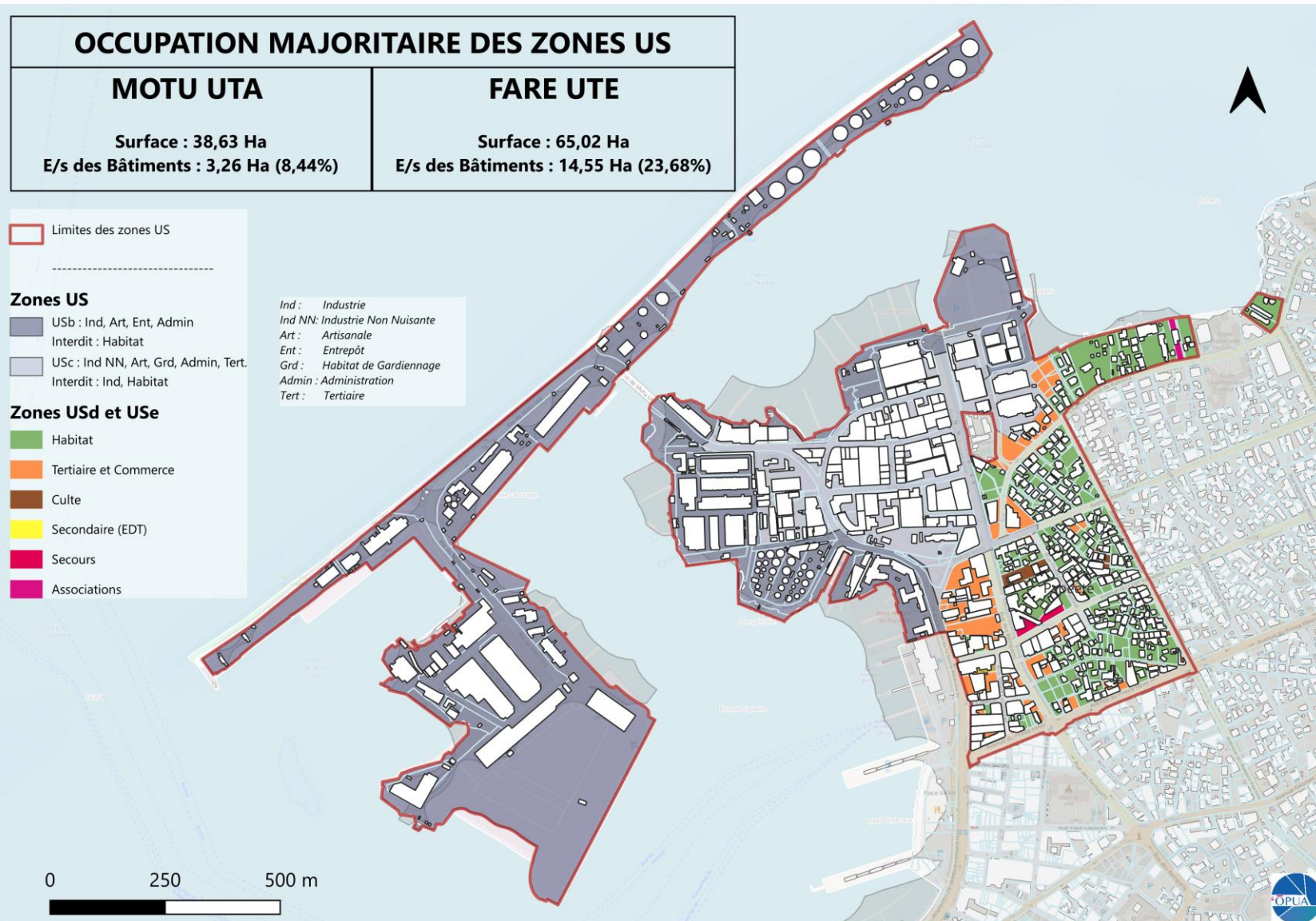
Zones US

- USb : Ind, Art, Ent, Admin
Interdit : Habitat
- USc : Ind NN, Art, Grd, Admin, Tert.
Interdit : Ind, Habitat

Ind : Industrie
Ind NN : Industrie Non Nuisante
Art : Artisanale
Ent : Entrepôt
Grd : Habitat de Gardiennage
Admin : Administration
Tert : Tertiaire

Zones USd et Use

- Habitat
- Tertiaire et Commerce
- Culte
- Secondaire (EDT)
- Secours
- Associations



Cartographie d'occupation parcellaire

Titioro et Tipaerui sont deux zones similaires dans leur implantation.

Elles sont toutes les deux insérées dans le tissu urbain.

Les usagers de la zone d'activité doivent traverser une zone d'habitation urbaine à forte ou moyenne densité.

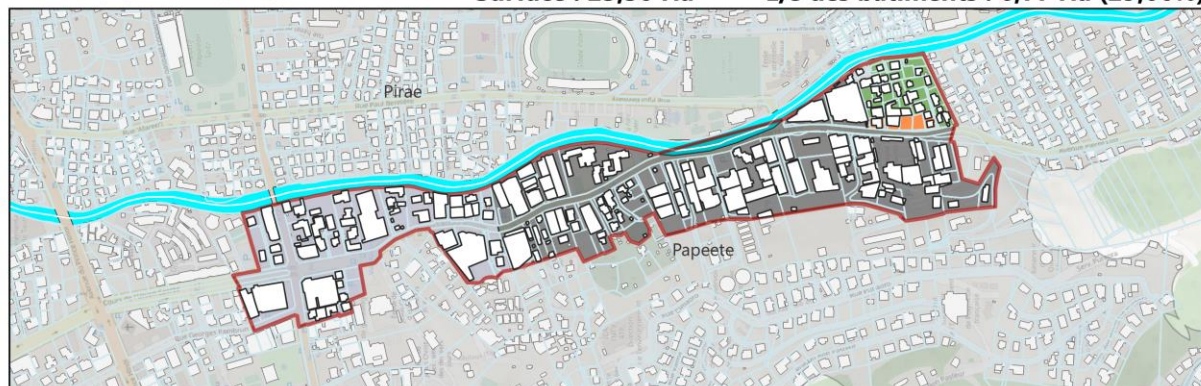
Ces deux zones sont également suivies d'autres zones d'habitations urbaines à moyenne ou faible densité, ce qui oblige les habitants de ces zones de traverser les zones d'activités pour rejoindre leur habitation.

OCCUPATION MAJORITAIRE DES ZONES US

ZAE de TITIORO

Surface : 23,30 Ha

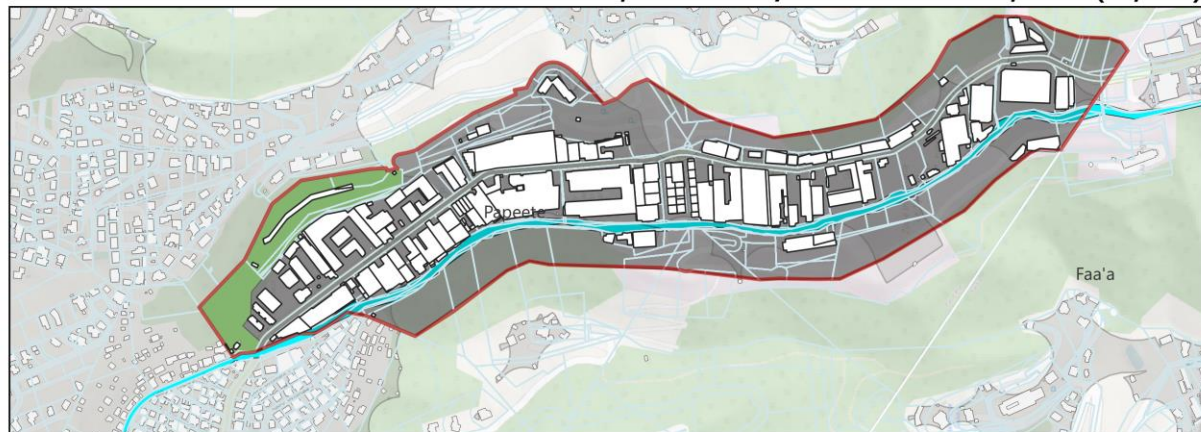
E/s des bâtiments : 6,77 Ha (29,06%)



ZAE de TIPAERUI

Surface : 43,51 Ha

E/s des bâtiments : 7,39 Ha (16,98%)



Rivière
Limites des Zones US

Zones US

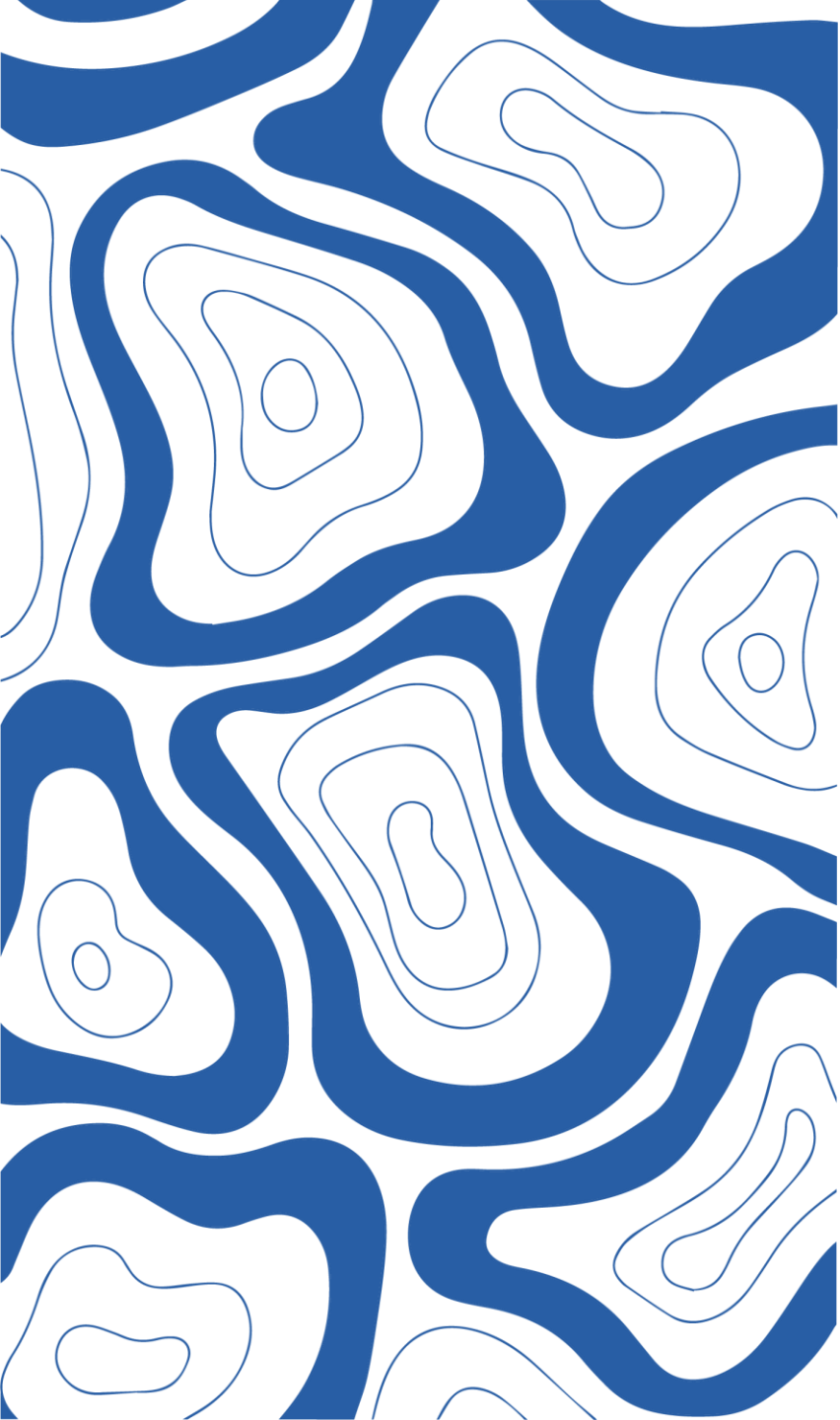
USa : Ind, Art, Ent.
Interdit : Habitat
USc : Ind NN, Art, Grd, Admin, Tert.
Interdit : Ind, Habitat

Zones USd et USE

Habitat
Tertiaire et Commerce

Ind : Industrie
Ind NN: Industrie Non Nuisante
Art : Artisanale
Ent : Entrepôt
Grd : Habitat de Gardiennage
Admin : Administration
Tert : Tertiaire

0 400 800 m



3. Exemple de Possibilités d'Analyses

ZAE de TITIORO

Données parcellaires issues de la visite de zone



Réseau viaire de la zae de Titioro



Superficie Totale : 23,30 ha

Surface Routes & Allées : 4,15 ha (17,81 %)

Recommandation d'ONU Habitat concernant le réseau viaire moyen de 30 à 35 % + 15 à 20% d'espaces publics ouverts

Typologie des propriétaires parcellaires



Personnes Physiques

Etat & Collectivités

Personnes Morales

Emprise Foncière des Parcelles : 19,15 ha (82,19 %)

Emprises au sol des bâtiments : 8,99 ha (46,95 %)

Hauteur des constructions bâties :
Min : 3m -- Moy : 7 m -- Max : 16,5m

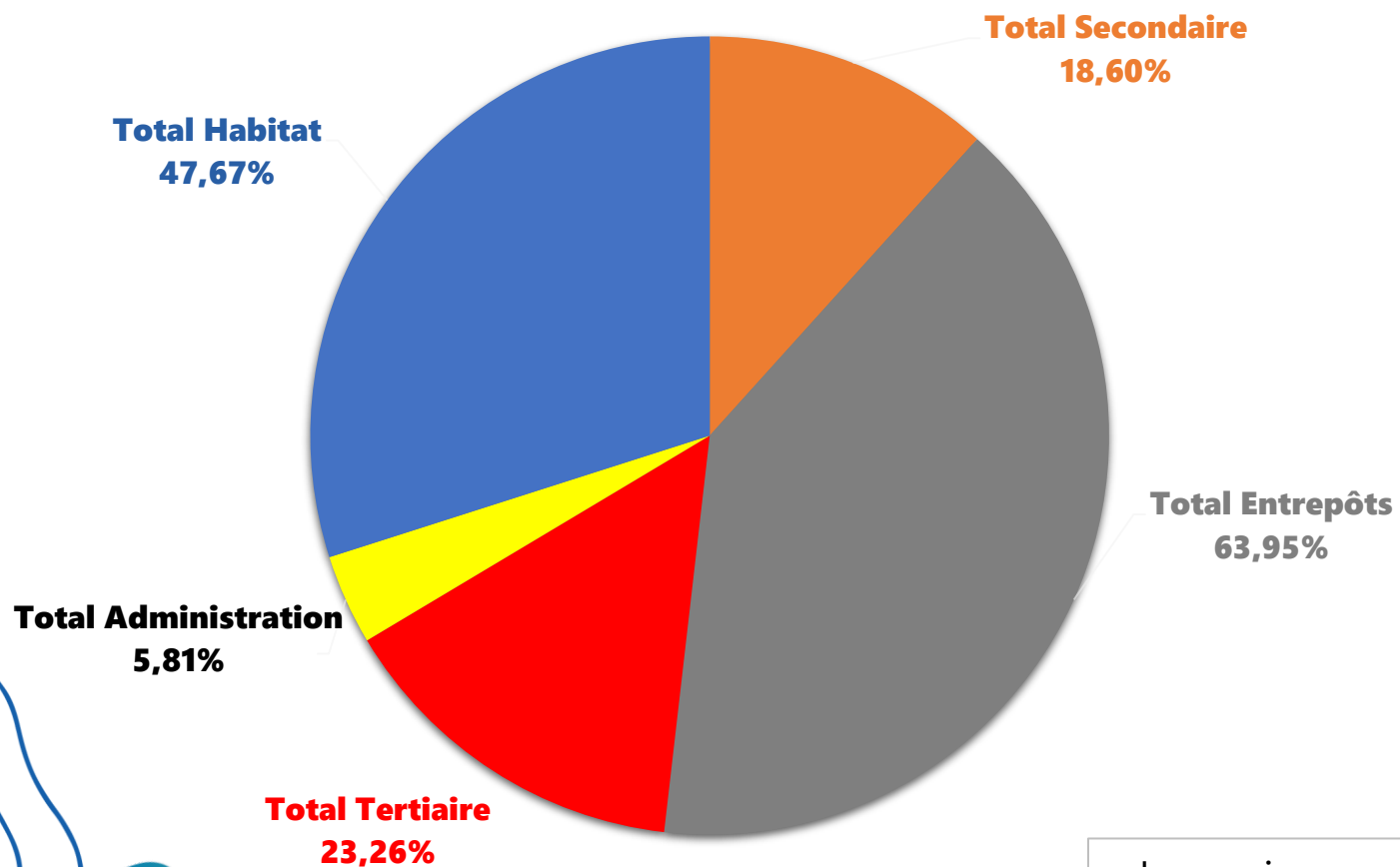


ZAE de TITIORO

Données parcellaires issues de la visite de zone



Activités des Bâtiments de la ZAE (en Nbre)



Sur **157 bâtiments** identifiés lors de la visite, il a été dénombré **274 activités** ou occupations regroupées ci-après :

32 - Activités Secondaires

110 - Activités d'Entrepôts

40 - Activités Tertiaires

10 - Activités d'Administratives

82 - Occupations à titre d'habitat

(individuel, collectif ou en partie supérieur d'entrepôts)

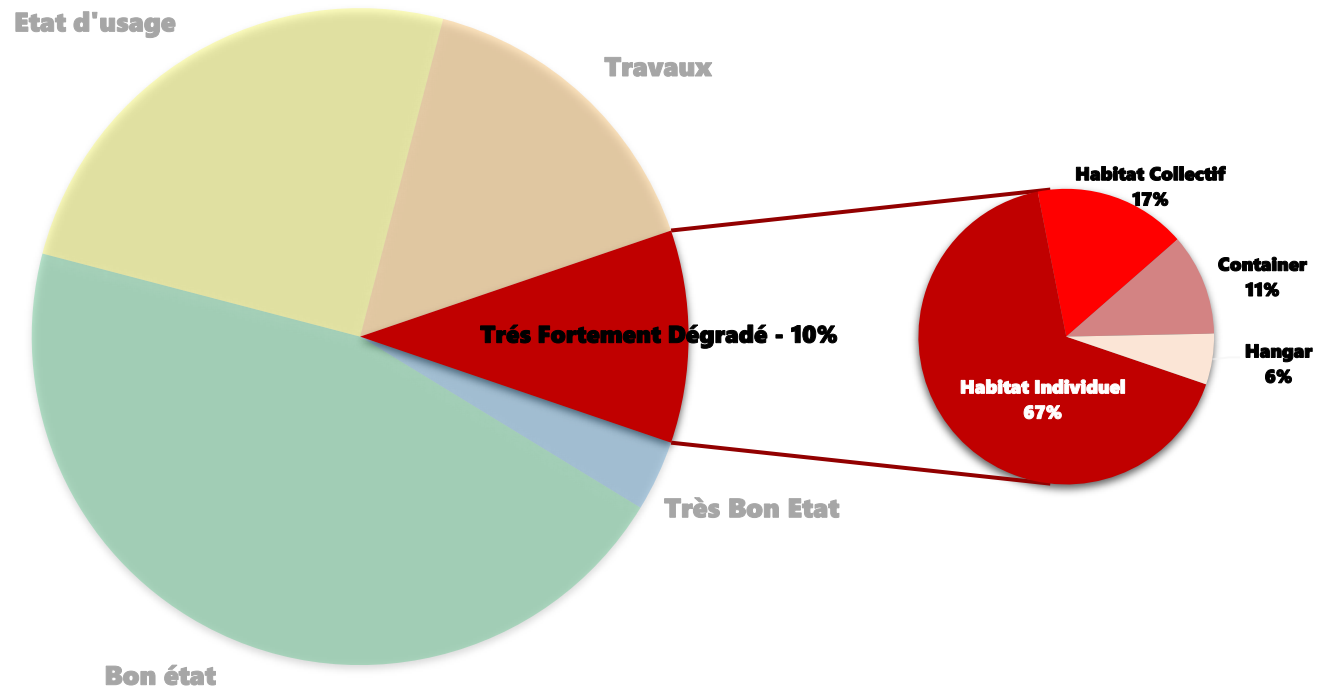
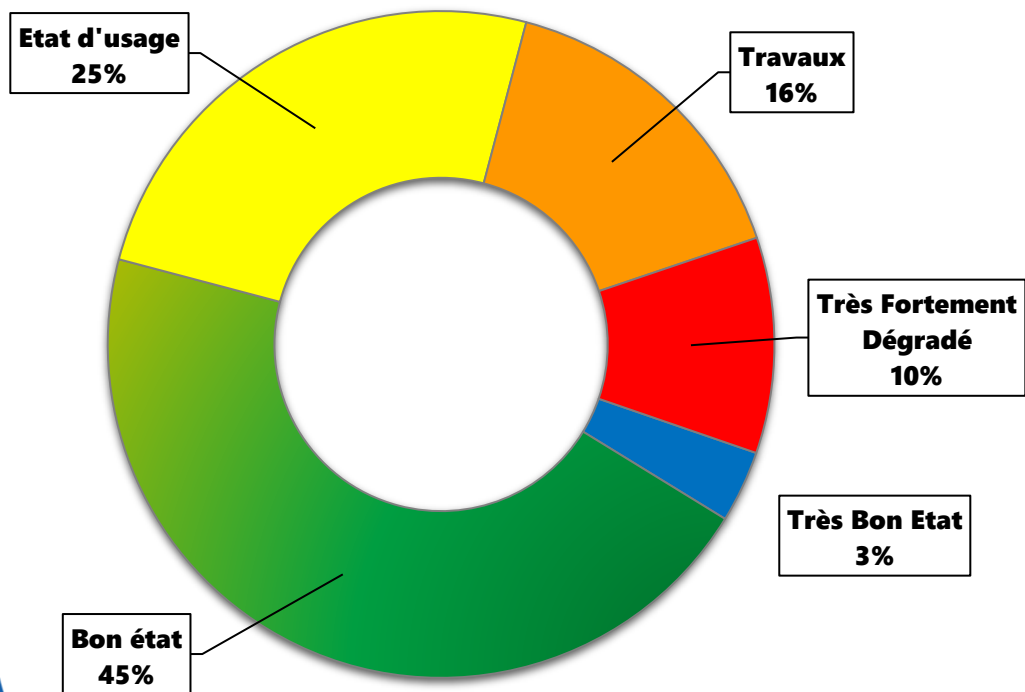
Le croisement des données par surface et les représentations cartographiques pourraient être réalisées.

ZAE de TITIORO

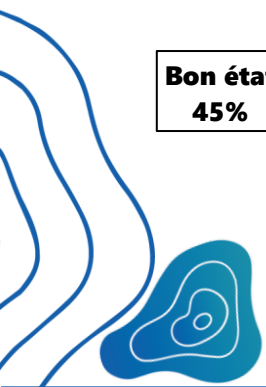
Données parcellaires issues de la visite de zone

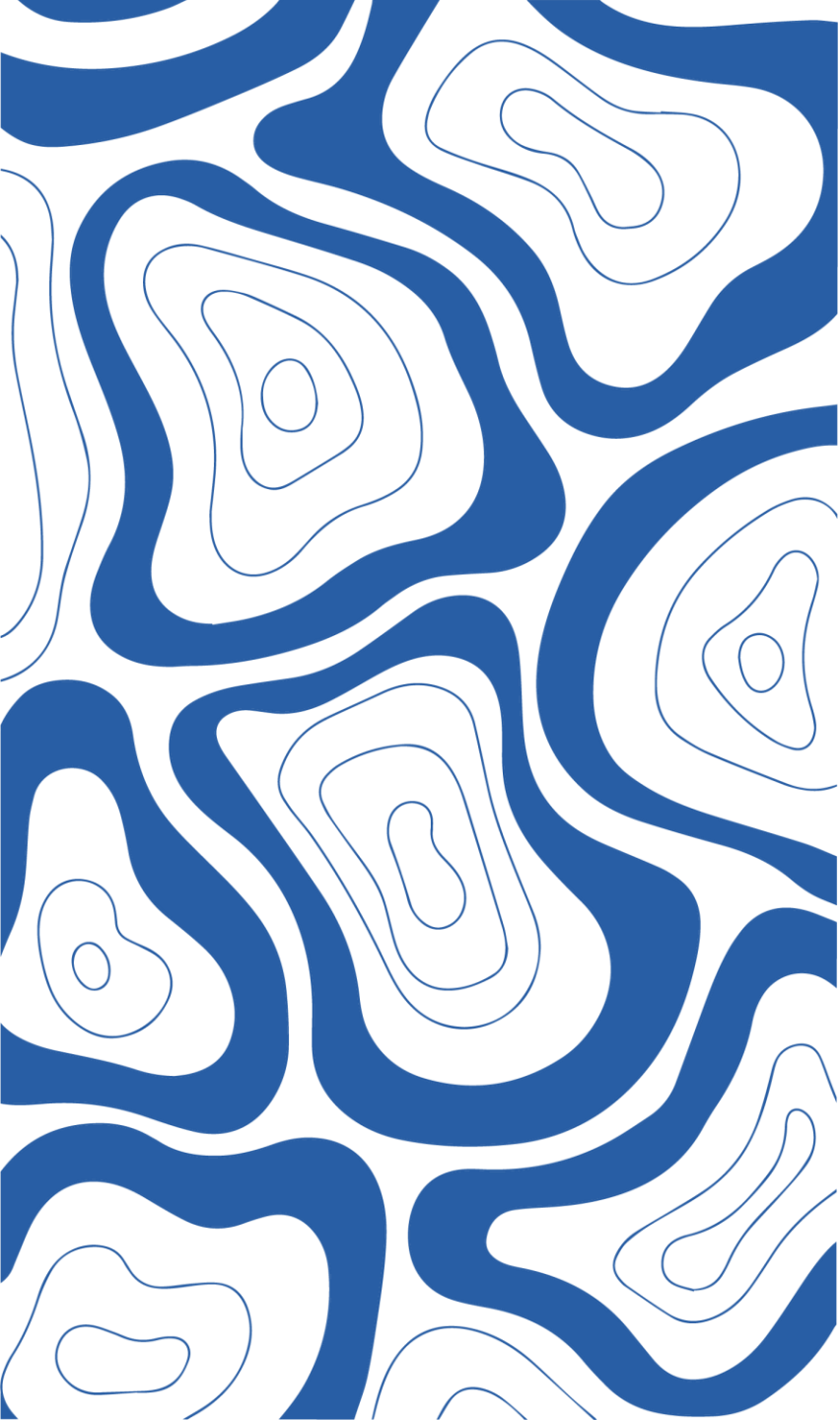


ETAT EXTERIEUR DES BATIMENTS DE LA ZAE TITIORO (en nbre)



Nbre de parcelles dans la ZAE y compris servitudes privées	186
Nombre de parcelles non construite :	10
Superficie des parcelles non construite	6 200 m ²
Superficie des parcelles de terrains (constructions fortement dégradées)	10 500 m ²





4. Pourquoi faire un **Etat des Lieux des ZAE**

Les problématiques des ZAE de Tahiti

Le territoire de la Polynésie Française recense essentiellement des zones découlant de ZAE de fait ou d'un manque de gestion dans leur évolution.

Cela amène plusieurs problématiques en termes de conflits d'usages :

- **Occupation du sol** dans certaines zones par de l'habitat
- **Réseau routier** encombré par des besoins de logistique lourde
- **Implantation de la ZAE** au sein d'une centralité urbaine
- **Implantation des bâtiments dans la ZAE** au gré des besoins des entreprises
- **Hétérogénéité des activités** au sein d'une même ZAE
- Gestion des entreprises relevant du statut d'**ICPE** (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement)
- Gestion des entreprises relevant du statut d'**ERP** (Etablissement Recevant du Public)
- **Gestion des risques naturels et technologiques**

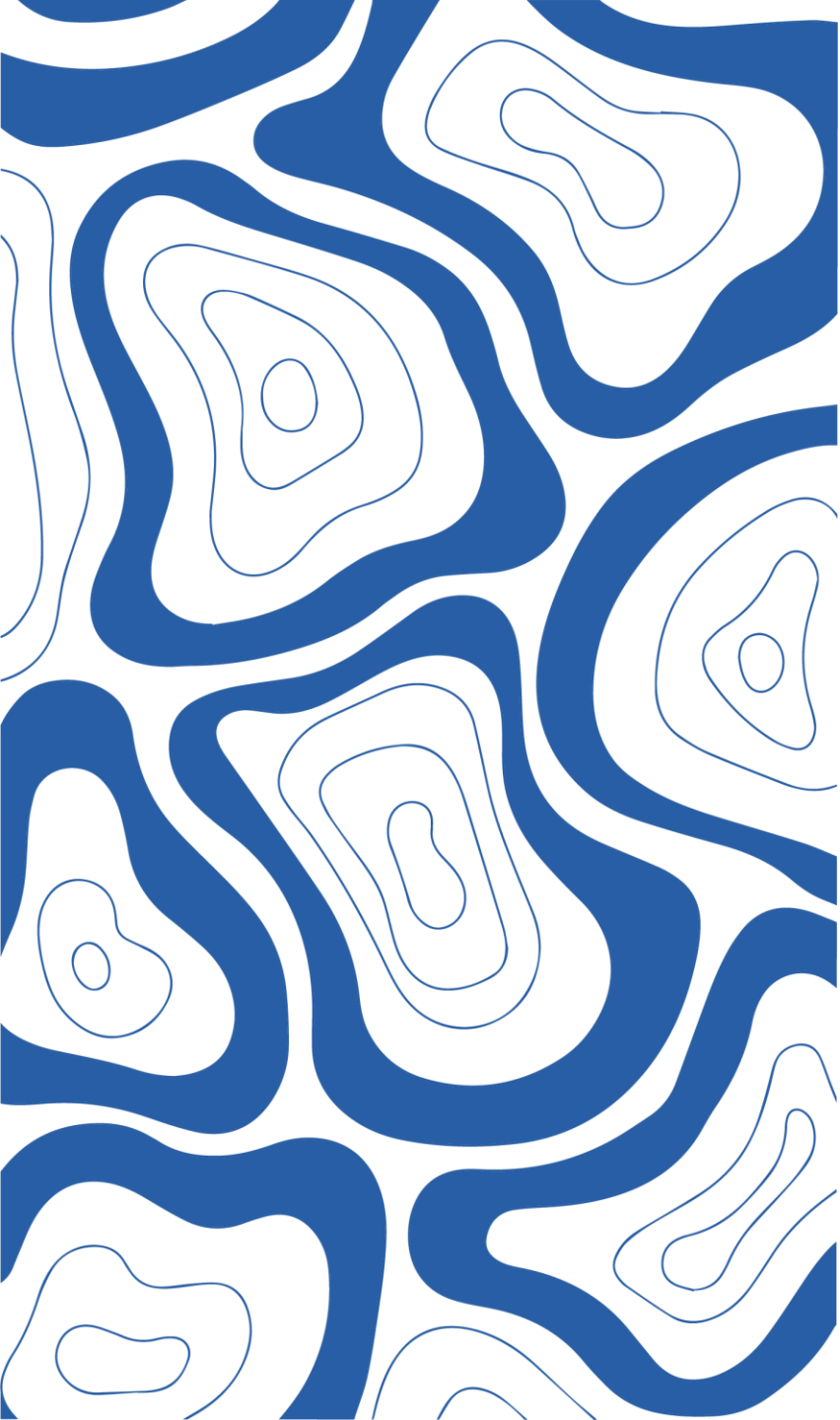
Il existe donc un enjeu important d'assurer l'observation des Zones d'Activités de Tahiti pour améliorer et optimiser leur attractivité et leur développement.

Diagnostic : Qualification des données à recueillir

Réaliser une cartographie fidèle des Zones d'Activités de Polynésie, c'est prévoir les enjeux et les solutions nécessaires pour planifier l'évolution des ZAE, il faut donc identifier et regrouper plusieurs types de données :

- **Occupation du sol** : Surface des parcelles et bâtiments (si construction), typologie des propriétaires
- **Réseau Routier** : Identification des routes communales et servitudes, surface et largeur, accès et dégagement.
- **Implantation des bâtiments dans les ZAE** : Type de construction, état d'usage et hauteur des bâtiments
- **Hétérogénéité des Ets** : Identification des Ets, type d'activités, nbre d'emploi de l'activité dans la zone
- **ICPE et ERP** : Identification des Ets soumises au statut d'ICPE et ERP, type et nature d'ICPE/ERP
- **Risques Naturel et Technologique** : Identification des risques par un diagnostic spécifique d'aléas naturels et d'aléas technologique, Etablissement d'un plan de prévention pour les deux aléas.





5. **E**njeux et **P**ropositions d'**E**tudes

Quels sont les Enjeux ?

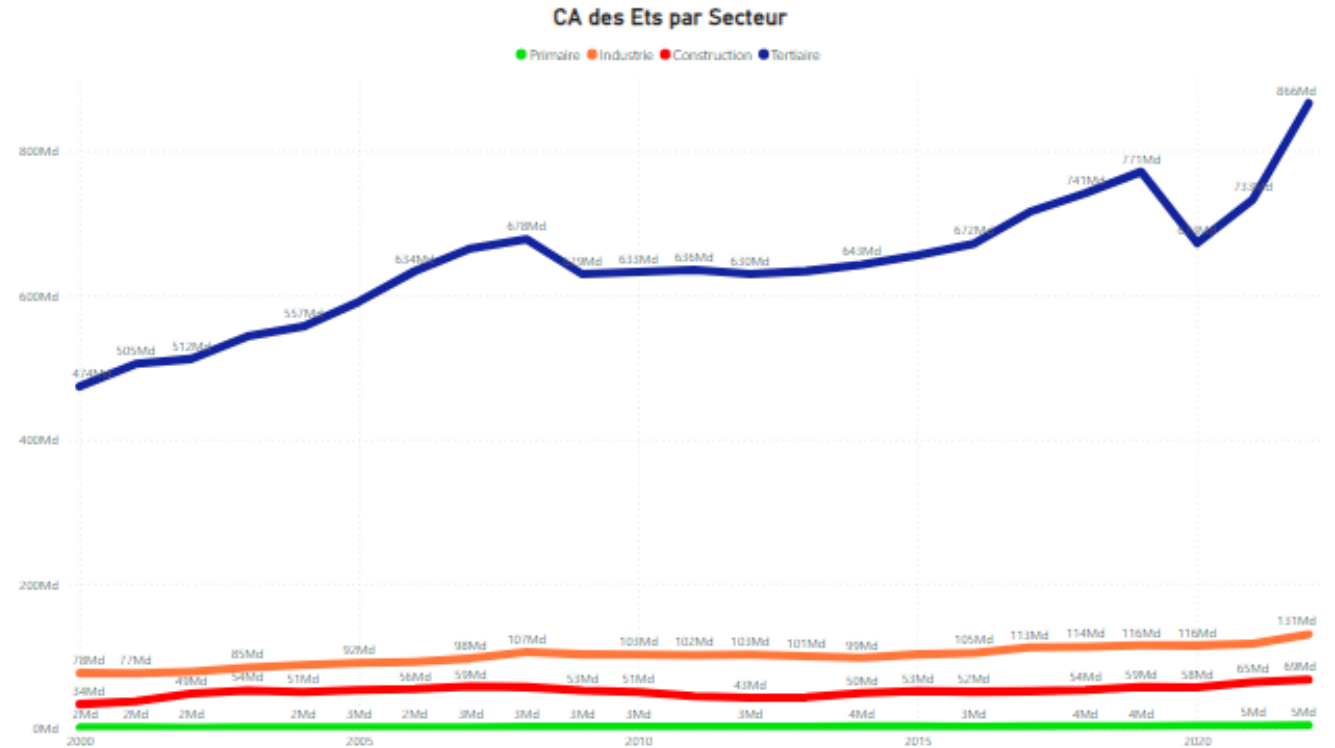
Volet Economie & Emploi

Un des principaux enjeux d'une meilleure planification des ZAE est l'attractivité de la zone pour attirer de nouvelles les entreprises qui seront génératrices d'emplois.

Quelques chiffres issus des données ISPF concernant l'emploi et les entreprises par secteur d'activité :

CA des Ets par secteur d'Activité en 2022 :

- Tertiaire : **865,23 Mds (80,85%)**
- Secondaire : **131,31 Mds (12,27%)**
- Construction : **68,60 Mds (06,41%)**
- Primaire : **5,08 Mds (00,48%)**



Quels sont les Enjeux ?

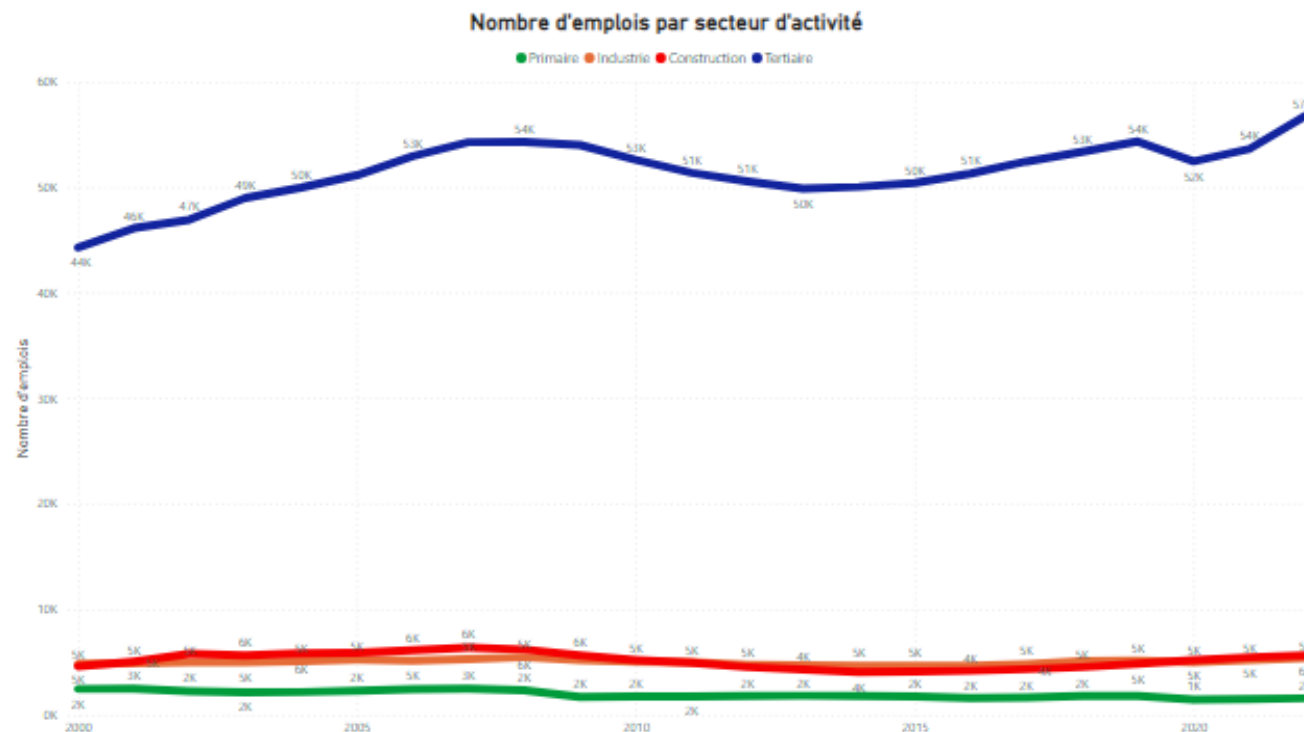
Volet Economie & Emploi

Un des principaux enjeux d'une meilleure planification des ZAE est l'attractivité de la zone pour attirer de nouvelles les entreprises qui seront génératrices d'emplois.

Quelques chiffres issus des données ISPF concernant l'emploi et les entreprises par secteur d'activité :

Nbre d'Emplois par secteur d'activité en 2022 :

- Tertiaire : **56 741 (81,79%)**
- Construction : **5 661 (08,16%)**
- Secondaire : **5 378 (07,75%)**
- Primaire : **1 592 (02,30%)**



Quels sont les Enjeux ?

Volet Economie & Emploi



Les ZAE ont pour vocation d'attirer, de rassembler et d'organiser la majeure partie des activités du secteur secondaire et activités ayant de gros besoins d'entrepôts.

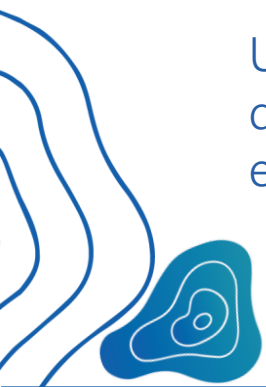
Si on inclut les entreprises du tertiaire ayant une activité d'entreposage (Transitaire, Import-export,...) ces activités représentent plus de 24 % du CA des Ets du territoire, 8% des entreprises et 17 % des emplois.

On peut constater une **quasi-stagnation du CA** des Ets de ce secteur **depuis 2005** alors que les besoins sont en constante croissance, ce qui influe sur leur positionnement géographique et les prix du foncier.

Un manque d'optimisation du foncier ou de projets d'ensembles peut engendrer une pénurie d'offre ayant pour conséquence une augmentation des prix du foncier et des locations, limitant le développement des entreprises existantes et l'investissement de nouvelles entreprises dans ces zones d'activités.

Une **meilleure réglementation, organisation et une planification pluriannuelle** (possibilité de spécialisation des ZAE) peut permettre d'optimiser le foncier facilitant le développement des entreprises ou attirer de nouveaux acteurs économiques.

Objectif : **L'accroissement de l'emploi** dans ces secteurs d'activités.



Quels sont les Enjeux ?

Volet Sécurité



Un autre **enjeu majeur** est une meilleure **identification des risques** liés aux regroupements d'entreprises classés **ICPE et ERP**.

La sécurité des personnes et la protection de l'environnement est également un enjeu majeur de réflexion et d'études.

Les **risques naturels** (inondation, éboulement, cyclone, ...) ainsi que les **risques technologiques** (incendie, impact de l'activité sur l'environnement naturel et urbain,...) doivent être **pris en compte dans la réflexion d'organisation des sols** ou l'implantation de nouvelles zones d'activités.

Un **axe de réflexion sur le dépotage et l'utilisation des parties communes** des zones d'activités doit également faire l'objet d'une concertation entre les entreprises des zones, afin d'étudier une possibilité de mutualisation des espaces communs et **d'améliorer la sécurité routière et les mobilités douces.**



Quels sont les Enjeux ?

Volet Transport

Les transports sont un axe de réflexion important car ils impactent la vie des zones d'activités, des zones urbaines et de l'environnement à plusieurs titres :

- **Entrée et Sortie des marchandises** : Encombrement routier par le fret routier entre la sortie de la zone de douanes vers les entrepôts privés de stockage, puis fret routier de l'entrepôt de stockage vers le lieu de vente des marchandises.

Exemple d'axe de réflexion : Optimisation de l'implantation des entrepôts de stockage et dépotage, etc...

- **Adaptation des routes au transport de marchandises** : Certains réseaux viaries ne sont pas suffisamment dimensionnés pour une circulation sereine du fret routier lourd (largeur, revêtement, etc...)

Exemple d'axe de réflexion : Travaux d'adaptation viaire, etc...

- **Dépotage et stockage des marchandises** : le stockage et dépotage des container de marchandises sont majoritairement effectués sur la voirie ou sur les places de stationnement jouxtant l'entreprise réceptrice.

Exemple d'axe de réflexion : Mutualisation d'une zone de dépotage spécifique par ZAE, Adaptation de la réglementation, etc...

- **Encombrement routier inhérent aux accès des ZAE** : Les ZAE étant majoritairement insérées dans un tissu urbain, les accès aux zones d'activités créent fréquemment de ralentissement routier du tissu urbain déjà dense voire saturé pendant certains horaires.

Exemple d'axe de réflexion : Réglementation des horaires d'accès pour les livraisons poids lourds

- **Impact Environnemental du transport terrestre** : Les activités s'étant implantés selon les disponibilités foncières, il existe une multiplication et une dispersion des activités qui impose un déplacement routier fréquent. Le plan climat estime à 37 % l'impact carbone dû au transport routier pour le transport de marchandises

Exemple d'axe de réflexion : Optimisation de l'implantation des entrepôts de stockage et de dépotage, etc...



Quels sont les Enjeux ?

Volet Construction



L'adaptation des zones d'activités existantes et l'implantation de nouvelles zones doivent intégrer une réflexion sur **l'optimisation foncière** et **l'adaptation des constructions** dans leur environnement.

Lors de la visite de terrain des zones d'activités, il est apparu que les bâtiments édifiés :

- **étaient dans la majorité des bâtiments vieillissants en ossatures métalliques,**
- **n'utilisaient pas tout le potentiel constructible de la zone, notamment sur l'édification en hauteur des bâtiments.**

Certaines **parcelles étaient également libres** de toute occupation ou regroupaient des bâtiments abandonnés.

Le réseau routier étant souvent propriété privée (servitude), une **étude sur les différents réseaux d'alimentations en énergie (électricité, eau) et d'évacuation des eaux et déchets** est un paramètre à prendre en compte en termes d'impacts environnemental et de dimensionnements des infrastructures nécessaires aux entreprises



Quels sont les Enjeux ?

Volet **Juridique**



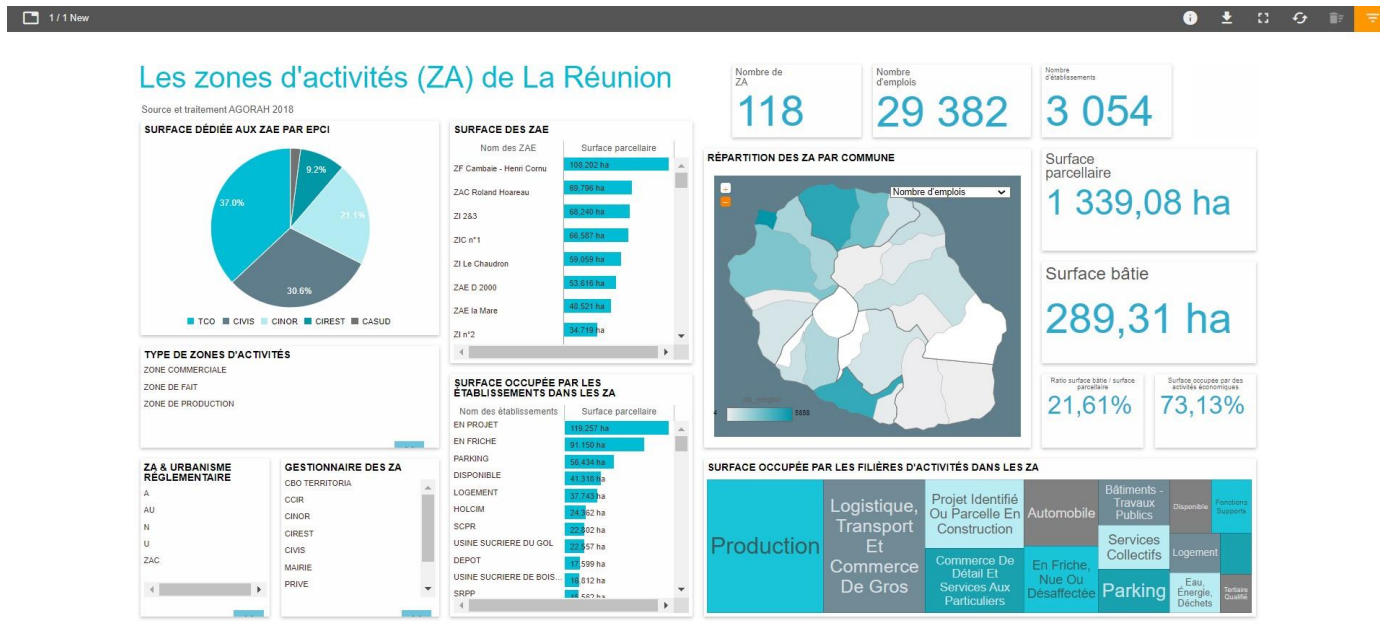
Les **zones d'activités actuelles** regroupent **plusieurs typologies de propriétaires** différentes amenant certains blocages dans la volonté d'adaptation générale de la zone.

Un **axe de réflexion peut être envisagé** sur l'adaptation ou la **création d'une entité juridique** par zone d'activité, afin de débloquer certaines situations qui ne peuvent être portées que par un **collectif d'entreprises**.

Ce collectif d'entreprise peut par exemple être mandaté par les copropriétaires d'une zone d'activité **pour discuter avec la puissance publique** pour les différents volets précédemment cités.



Exemple d'Observatoire AGORAH - Île de la Réunion



L'agence d'urbanisme **AGORAH** de la Réunion a créé un observatoire du foncier économique interactif et disponible pour le grand public

Tableau de Bord Interactif

Cartographie Interactive

PEIGEO Accueil - Actualités - Catalogue des données géographiques - Visualiseurs - Tableaux de bord - Ressources

Rechercher et consulter des données sur la thématique des zones d'activités



ACCUEIL CATALOGUE RESSOURCES VISUALISSEURS PARTENAIRES MENTIONS LEGALES

Le portail régional de la connaissance du territoire mis en oeuvre par l'AGORAH & soutenu financièrement par les membres de son conseil d'administration



Mauruuru

