

CAHIERS ÉCONOMIQUES 2017

Aire d'étude
ZA ROLAND GARROS
CILAOS

SOMMAIRE

ZA ROLAND GARROS – CILAOS	1
CONTEXTE DU TERRITOIRE	1
CONTEXTE DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES.....	2
PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DE LA ZA ROLAND GARROS	3
CONTEXTE HISTORIQUE	5
DIAGNOSTIC REGLEMENTAIRE	7
SCHEMA D'AMENAGEMENT REGIONAL	7
PLAN LOCAL D'URBANISME	9
CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES	13
FONCIER ET DYNAMIQUE ECONOMIQUE	15
PRINCIPAUX RESULTATS DE L'ANALYSE DE LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE ..	19
ANALYSE QUALITATIVE	19
LES EQUIPEMENTS	19
LES ESPACES PUBLICS.....	21
OFFRE DE STATIONNEMENT	23
GESTION DES DECHETS	24
NUISANCES ET POLLUTION	24
ANIMATION ET SERVICES	27
MOBILITE ET ACCESSIBILITE.....	27
BILAN	31
TABLEAU DE SYNTHESE	32
CONCLUSION	33
PLAN D'ACTION	35

ZA ROLAND GARROS – CILAOS

CONTEXTE DU TERRITOIRE

La commune de Cilaos se localise dans les Hauts de l'île et se compose de plusieurs îlets représentant une superficie totale de 8 400 hectares.

On dénombre ainsi 5 440 habitants en 2012, constituant ainsi un peu plus de 2 000 ménages.

On compte 347 établissements économiques sur le territoire communal et un nombre total d'emplois s'élevant à 1 220 en 2012.

Classée en tant que bourg au SAR de 2011, la commune de Cilaos accueille une zone d'activités artisanales sur son territoire.



CONTEXTE DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

La zone artisanale de Roland Garros se localise au sein du nouveau quartier en construction sur la commune en continuité du centre-ville, à travers l'aménagement de la ZAC Roland Garros.

A vocation principalement artisanale, l'ensemble des parcelles de la ZA Roland Garros font d'ores et déjà l'objet d'un projet identifié et certaines sont actuellement en cours de construction.

Une parcelle sera d'ailleurs réservée à l'implantation d'un village artisanal donnant l'opportunité à plusieurs entreprises de s'y installer.

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DE LA ZA ROLAND GARROS

Gestionnaire : CIVIS

Aménageur : SEMADER

Date de création : 2014

Surface globale de la zone d'activités : 0,9 ha

Surface dédiée aux activités (hors espaces publics) : 0,8 ha

Type de centralité urbaine du SAR : Bourg

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 et d'une déchetterie à proximité

Présence de service aux entreprises : À proximité d'un centre-ville de Cilaos

Taux d'occupation : 9%

Statut d'occupation : Bail à construction

Nombre d'entreprises : 1

Niveau d'accès au numérique : ADSL

Surface concernée par une prescription du PPR : 0,6 ha

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

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

Accessibilité : Accessible par la Nationale 5 en empruntant la Rue des Citronniers.
Accessible par transport en commun



Cahier économique ZAC Roland Garros

LOCALISATION



CONTEXTE HISTORIQUE

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

Sur la première cartographie de 1957, on remarque au Nord-Ouest de la zone d'activités plusieurs constructions. Cela correspond à la formation du centre du village de la commune de Cilaos. De même, quelques bâtiments sont visibles à proximité directe du périmètre de la future zone artisanale.

Sur la seconde cartographie de 1980, on observe que le centre du village de la commune de Cilaos s'est agrandi avec des constructions plus nombreuses. Autour de ce dernier, on note plusieurs bâtiments qui se sont implantés de manière éparse.

En 2010, soit 4 ans avant la création de la zone artisanale, on observe que le centre du village de la commune de Cilaos accueille plusieurs bâtiments supplémentaires. On note de nombreuses constructions présentes à proximité directe de la zone artisanale.



DIAGNOSTIC REGLEMENTAIRE

SCHEMA D'AMENAGEMENT REGIONAL

L'un des objectifs du Schéma d'Aménagement Régional (SAR) est de « *renforcer le dynamisme économique dans un territoire solidaire* ». Trois enjeux découlent de cet objectif, dont deux¹ pourraient intéresser plus particulièrement la commune de Cilaos en ce qui concerne ses perspectives de développement pour ses zones d'activités économiques. Il s'agit :

- « *D'encadrer et hiérarchiser l'aménagement de foncier à vocation économique ;*
- *Densifier et optimiser les zones d'activités existantes et à venir et préserver leur vocation économique* ».

⁷
Au regard de la destination générale des sols définie dans le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) du 22 novembre 2011, le périmètre de la ZA Roland Garros est exclusivement urbain. En effet, la zone d'activités est classée en tant qu'espace d'urbanisation prioritaire.

De même, la ZA Rolland Garros est incluse dans la Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU) définie par le SAR, qui se rattache au Bourg de la commune de Cilaos.

À proximité de la zone d'activités se trouve une vaste zone classée en tant que continuités écologiques. Un espace naturel de protection forte se localise également à proximité de la zone d'activités.

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



Cahier économique ZAC Roland Garros
SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT RÉGIONAL
Approuvé le 22 novembre 2011

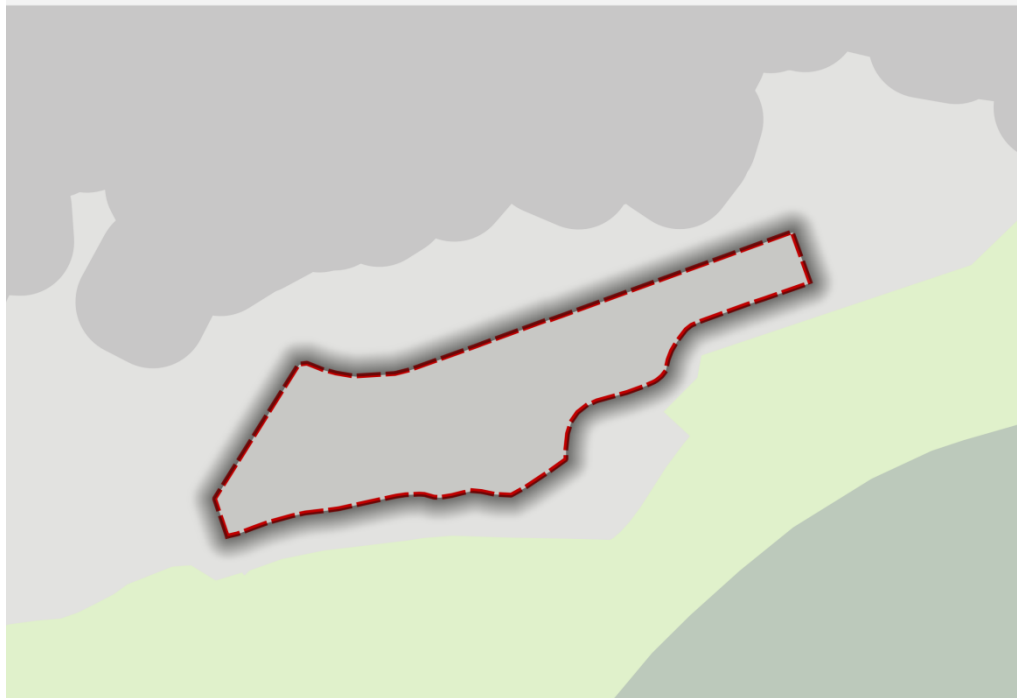











Schéma d'Aménagement Régional


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

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

Réseau routier

-  Route nationale

Zone d'activités économiques

-  Limite de la zone d'activités économiques



0 30 m



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

PLAN LOCAL D'URBANISME

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) actuellement en vigueur sur la commune de Cilaos s'applique sur le périmètre de la ZA Roland Garros. Il a été approuvé le 28 septembre 2001. La commune de Cilaos a engagé une procédure de révision de son document d'urbanisme actuellement en cours, afin de répondre aux exigences législatives.

La zone d'étude se situe ainsi sur le secteur du centre urbain de Cilaos. Selon le PLU, sur ce secteur il s'agit de prévoir un aménagement urbain équilibré et respectueux afin de maintenir la population en place et d'atteindre le seuil de 6 400 habitants en 2015.

En cohérence avec la classification du SAR, la totalité de la zone d'activités est classée en zone à urbaniser au sein du document d'urbanisme de la commune de Cilaos. En effet, il s'agit du zonage AUb2. D'une superficie de 0,9 hectare, la zone couvre selon le document réglementaire de la commune des espaces spécifiques à certains secteurs de la ZA Roland Garros. Le zonage AUb2 permet ainsi l'implantation d'activités économiques.

9

Selon le SAR de 2011, les activités commerciales doivent être limitées au sein des zones d'activités économiques de production, de transformation et de services aux entreprises à 5% de la superficie (Prescription n°14.1). Aujourd'hui, sur la ZA Roland Garros, on ne recense aucune activité commerciale.

Le règlement applicable à la zone d'activités correspond donc au zonage AUb2 du Plan Local d'Urbanisme. On y retrouve des prescriptions relativement générales impactant notamment la qualité architecturale et paysagère de la zone.



Extrait du règlement du PLU approuvé en 2001

Art AUb2-3 – Accès et voirie Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de collecte des ordures ménagères. Elles doivent avoir une emprise minimale de 3,5 mètres.

Art AUb2-6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait. En cas de retrait, le recul minimum est de 3 mètres, compté horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la voie.

Art AUb2-9 - Emprise au sol des constructions Pour le secteur AUb2, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 70% de la superficie de l'unité foncière.

Art AUb2-10 - Hauteur maximale des constructions Dans le secteur AUb2, la hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 11 mètres au faîtage. Toutefois la hauteur absolue des équipements sportifs couverts d'intérêt collectif peut être portée à 14 mètres.

Art AUb2-11 – Aspect extérieur Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si la construction par sa situation, son volume ou l'aspect de ses façades, terrasses, toitures et aménagement extérieurs, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les antennes d'émissions ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, antennes paraboliques, etc.), les appareils de captage de l'énergie solaire (chauffe-eau, panneaux photovoltaïques) ou les appareils de climatisation doivent faire l'objet d'un traitement leur permettant de s'intégrer harmonieusement aux volumes de construction et à l'aspect des couvertures et terrasses.

Sont interdits :

- Les assemblages hétéroclites de matériaux sans rapport avec une logique constructive ou

architecturale,

- Les matériaux ou procédés imitant un autre matériau (fausses briques, fausses pierres, faux bois, tôles profil tuile, etc.)
- L'emploi à nu de matériaux préfabriqués destinés à être recouvert (parpaings, fers à béton, tôles brut, etc.)
- Les partis architecturaux inadaptés sur les terrains en pente, se traduisant par des constructions sur pilotis ou des mouvements de terre importants détruisant le site ou la végétation.

Façades :

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s'intégrer dans le paysage urbain environnant. La conception de façades présentant des disparités manifestes entre elles (ouverture, rythme, profil, matériaux, etc.) est interdite.

Toitures :

Les constructions (y compris les dépendances) doivent avoir une architecture de toit à pente (avec deux pans au minimum) couvrant au moins 80% du volume bâti. Les couleurs blanc, beige, gris clair et tous leurs dérivés sont interdits en toiture.

Art AUb2-12 - Aires de stationnement

Dans le secteur AUb2, pour les constructions à destination de commerces, services et bureaux, une surface affectée au stationnement au moins égale à 40% de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement y compris l'espace de stockage doit être réalisée.

Art AUb2-13 - espaces libres et plantations

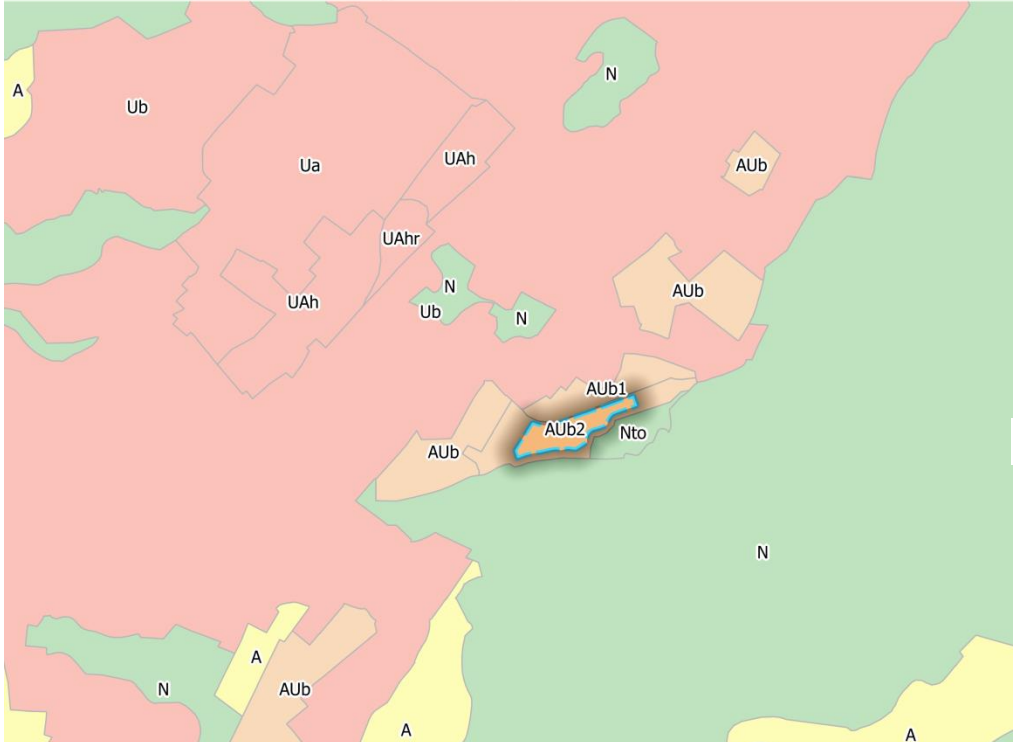
Dans le secteur AUb2, au minimum 30% de la superficie totale de l'unité foncière doit être traité en espace vert comprenant des plantations et devant recevoir un traitement paysager. Les aires de stationnement peuvent être traitées en espaces verts si nécessaires.



Cahier économique ZAE Verger Hémary

N° **POS PLU**

Approuvé le 28 septembre 2001



POS PLU

- Les zones agricoles (A)
- Les zones à urbaniser (AU)
- Les zones naturelles (N)
- Les zones urbaines (U)

Réseau routier

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

0 150 m



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

CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES

Le Plan de Prévention des Risques Inondations et Mouvements de terrain (PPRIMT) de la commune de Cilaos a été approuvé le 09 juin 2011.

Le PPR distingue les surfaces soumises à un risque faible à modéré, qui font alors l'objet de prescriptions particulières pour leur aménagement, des surfaces à risque élevé, sur lesquelles aucune construction n'est permise.

Ainsi, sur la ZA Roland Garros, on observe 0,6 hectare qui fait l'objet d'une prescription au PPR et 0,3 hectare classé en zone d'interdiction.

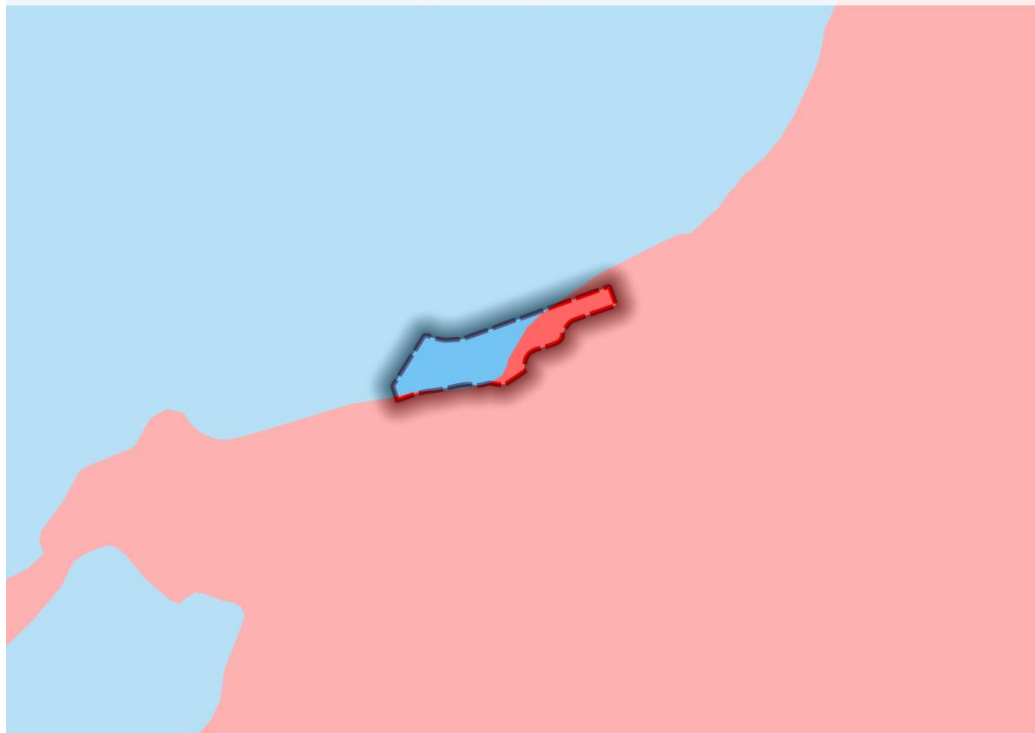
Il est à noter que seule une parcelle construite a été recensée en 2016. Cette dernière est d'ailleurs impactée, sur une partie de son périmètre, par une interdiction du PPR.

13



Les autres parcelles ne sont pas encore construites mais nécessiteront, pour celles impactées par une prescription, un aménagement spécifique. Pour celles impactées par une interdiction, selon le PPR, elles ne pourront pas accueillir de construction.




Cahier économique ZAC Roland Garros
Plan de Prévention des Risques
(Inondation et mouvement terrain)
Approuvé le 09 juin 2011




Plan Prévention des Risques approuvé (2016)

-  Zone interdiction
-  Zone prescription

Réseau routier

-  Route nationale
- Zone d'activités économiques

 Limite de la zone d'activités économiques

0 100 m



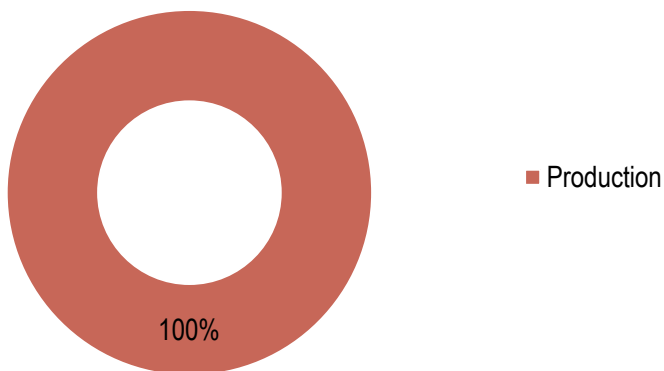
Source: IGN BD Topo 2011 | AGORAH | REGION REUNION
Avril 2017

FONCIER ET DYNAMIQUE ECONOMIQUE

ZA ROLAND GARROS



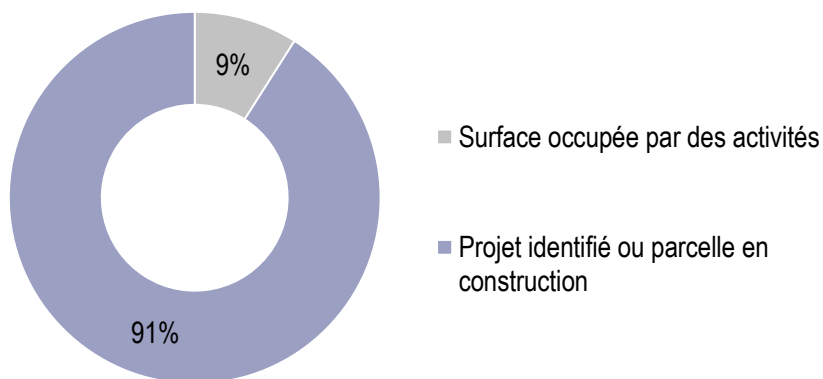
Graphique 1 : Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans la zone d'activités en 2016



Unique zone artisanale de la commune de Cilaos, on ne compte qu'une parcelle occupée à ce jour.

En effet, une entreprise de menuiserie s'est installée depuis peu sur la zone, ce qui explique que seule la production y soit représentée actuellement.

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

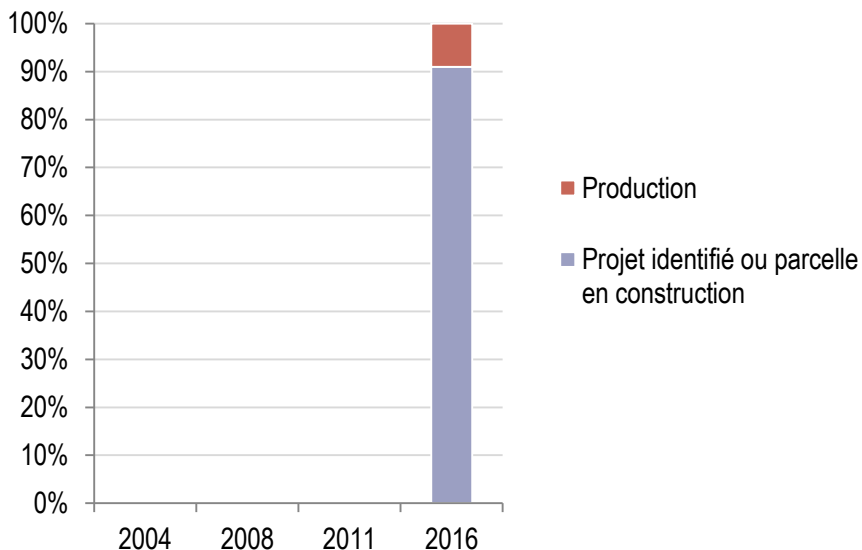


La majorité de la zone artisanale correspond à des parcelles pour l'instant en projet ou en cours de construction.

Au fur et à mesure de la concrétisation de ces différents projets, la surface réellement occupée par des activités économiques devrait être de plus en plus importante, pour au final être majoritaire.



Graphique 3 : Évolution de la part des surfaces occupées par chaque filière d'activités de 2004 à 2016



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

PRINCIPAUX RESULTATS DE L'ANALYSE DE LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE

La zone artisanale de Roland Garros se localise en contrebas de cœur de village de Cilaos et représente la seule zone d'activités de la commune.

Créée récemment, en 2014, on ne recense qu'une entreprise implantée sur la zone artisanale en 2016.

On notera toutefois plusieurs projets d'ores et déjà identifiés sur les différentes parcelles de la zone artisanale.

ANALYSE QUALITATIVE

19

LES EQUIPEMENTS

Le centre urbain de la commune de Cilaos se situe en amont de la zone artisanale de Roland Garros. En ce sens, cette dernière profite d'un nombre relativement élevé d'équipements à proximité.

Ces derniers sont d'ailleurs diversifiés et correspondent aux principaux équipements de la commune.

On recense ainsi des équipements sportifs et touristiques, tels qu'un stade ou encore un hôtel. On peut également observer la présence de la mairie à proximité de la zone artisanale.

De même, des équipements scolaires sont à relever, tous situés à proximité de la ZA Roland Garros.



LES ESPACES PUBLICS

La voirie

La ZA Roland Garros est relativement éloignée des axes principaux de circulation du centre urbain de Cilaos, et notamment de la Route Nationale 5. Cette localisation ne lui permet donc pas de profiter d'une quelconque visibilité, ni d'un accès direct depuis la RN5.

On distingue une voie interne au sein de la zone d'activités, la Rue Paul Vergès, permettant de desservir l'ensemble des parcelles, se situant entre le Chemin des Trois Mares et la Rue des Citronniers. La voie interne se présente comme une voie à double sens. Elle profite d'une largeur de chaussée suffisante, permettant le croisement de poids lourds et notamment des bus, qui seront fréquents au sein de la zone artisanale en raison de l'implantation prochaine d'une aire de dépôt.

Quelques places de stationnement longitudinales peuvent être observées, le long de la voie interne. Ces différents stationnements semblent être suffisants, en atteste l'absence de stationnements sauvages sur la zone artisanale. Mais ce point ne pourra être confirmé qu'après la livraison des différents projets.

La chaussée de la voie interne est de bonne qualité et bien entretenue. La différenciation entre la chaussée et l'entrée des différentes parcelles est bien visible et accentue la lisibilité de la zone d'activités.

Les déplacements doux sont peu nombreux sur la zone. On observe toutefois la présence de trottoirs le long de la voirie interne, permettant des déplacements piétons sécurisés, bien que non ombragés. Les vélos ne disposent pas de voie réservée.



La signalétique

On observe une signalétique bien équilibrée sur l'ensemble de la ZA. Cette dernière bénéficie également d'une signalétique de localisation depuis la Route Nationale 5, ce qui permet une accessibilité facilitée.

Il s'agira, à la suite de l'installation des différentes entreprises, de s'assurer que l'affichage publicitaire soit homogène sur l'ensemble de la zone artisanale. Cela permettra une bonne organisation de cette dernière mais également une facilité de s'orienter pour l'utilisateur.

Au fur et à mesure de l'implantation des entreprises, une attention particulière concernant la cohérence de l'architecture des bâtiments devra être faite en préférant des formes et des coloris cohérents. Cela renforcera le sentiment d'homogénéité de la zone.

On notera toutefois l'absence d'un plan d'ensemble de la zone ne permettant pas l'identification aisée des entreprises. Une fois l'ensemble des entreprises implantées, cela pourrait permettre une meilleure lisibilité de la zone.

Le mobilier urbain et l'éclairage public

Concernant le mobilier urbain sur la zone d'activités, il reste limité bien que cohérent et qualitatif sur l'ensemble de cette dernière. Avec une seule entreprise installée sur la zone artisanale, l'analyse reste limitée. Il s'agira toutefois d'apporter une attention particulière au mobilier urbain utilisé sur chacune des parcelles privées afin d'obtenir un ensemble homogène à l'échelle de la zone artisanale.

D'une manière générale, on constate pour l'instant une faible densité de plantations et une absence de couvert végétal et d'arbres d'alignement.

En matière d'éclairage public, celui-ci est assuré par des candélabres orientés vers le sol, le long de la voirie, et implantés à distance régulière. On retrouve ainsi le même type de mobilier urbain, concernant l'éclairage public, sur l'ensemble de la zone.

23

Toutefois, les candélabres présents sur la zone sont de type routier, et on n'observe pas de candélabres à l'échelle des piétons, ce qui aurait permis un éclairage plus confortable la nuit tombée.

OFFRE DE STATIONNEMENT

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



GESTION DES DECHETS

Le service de collectes

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

On notera toutefois l'absence de borne à verre sur le périmètre de la ZA Roland Garros ou même à proximité directe de la zone.

Enfin, il n'existe pas, sur la zone d'activités, un plan de mutualisation de gestion des déchets.

Les déchetteries

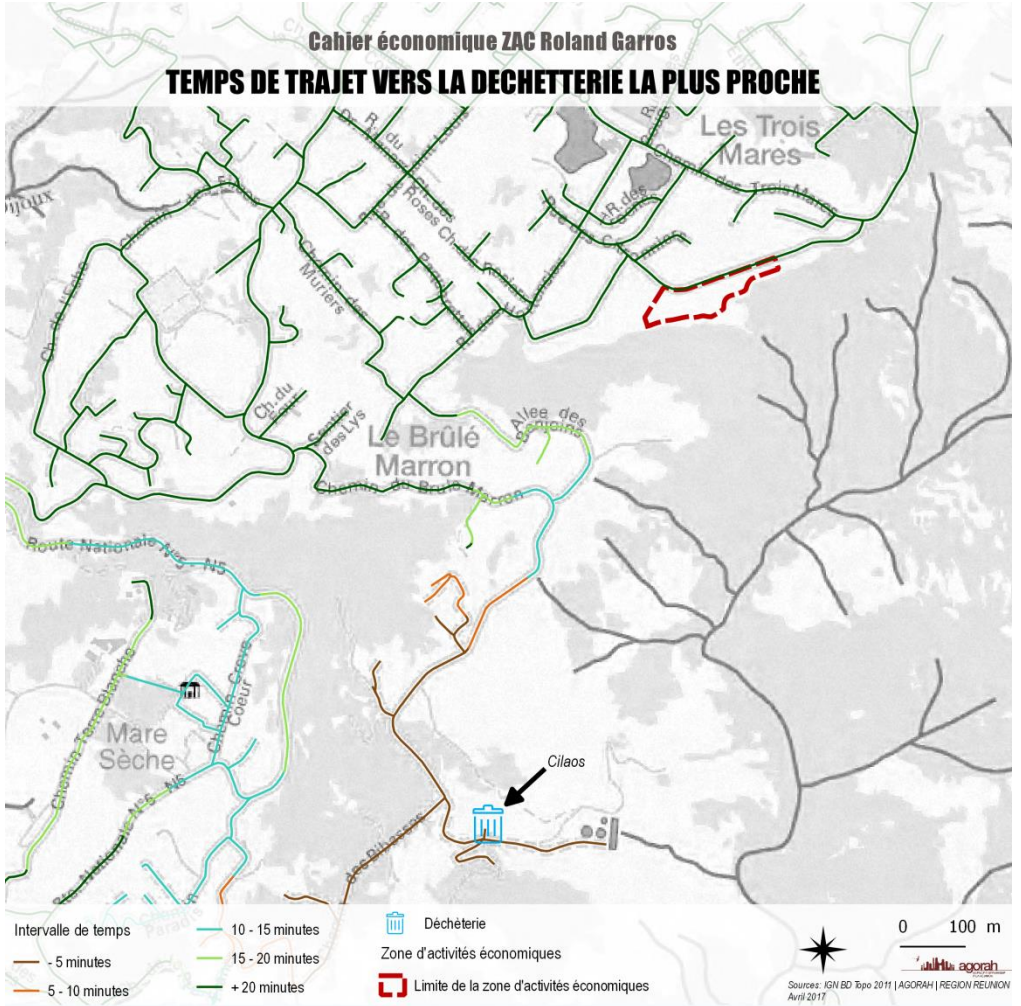
Outre le service de collecte des déchets, on recense également les déchetteries à proximité de la zone d'activités, la plus proche étant la déchetterie de la commune de Cilaos, permettant le dépôt des déchets inertes et non dangereux.

À travers la cartographie suivante, on note ainsi que la zone d'activités se situe à une distance relativement élevée de la déchetterie la plus proche (plus de 20 minutes en voiture).

NUISANCES ET POLLUTION

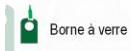
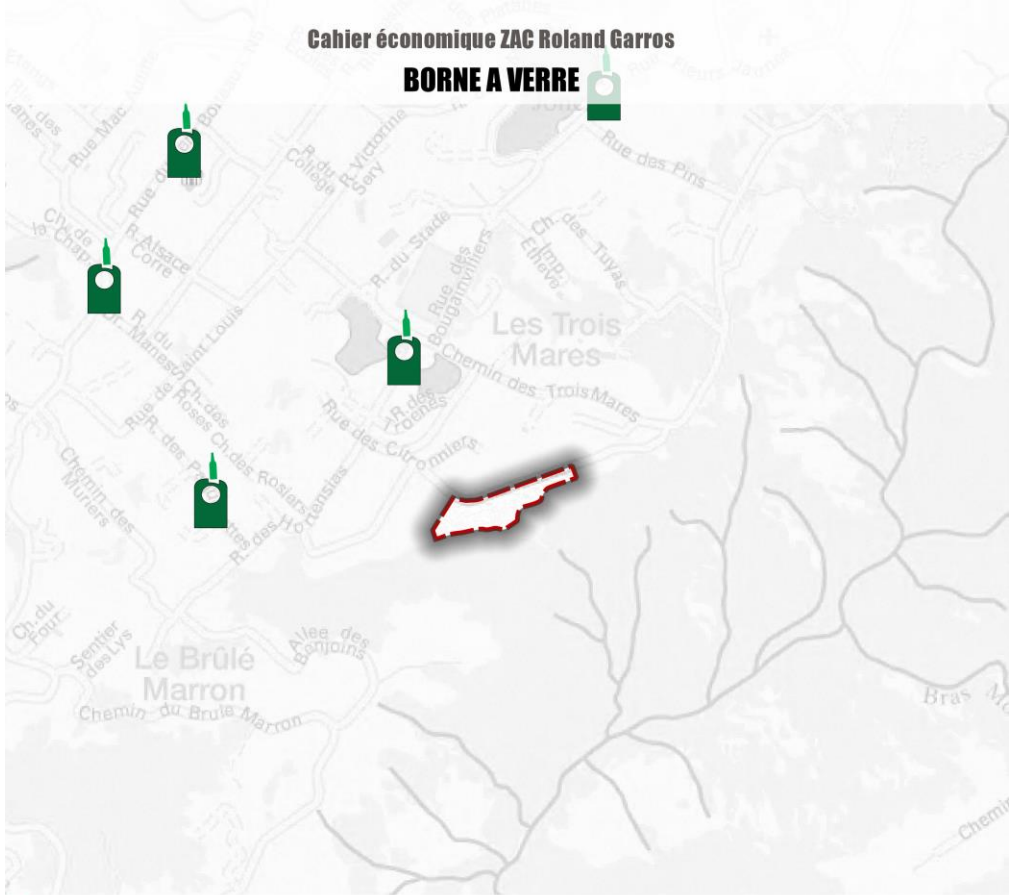
En matière de pollution et suite à l'interrogation des bases BASIAS et BASOL, on ne recense aucun site potentiellement pollué sur le périmètre de la ZA Roland Garros.

TEMPS DE TRAJET VERS LA DECHETTERIE LA PLUS PROCHE



Cahier économique ZAC Roland Garros

BORNE A VERRE



Borne à verre

Réseau routier

Route nationale

Zone d'activités économiques

Limite de la zone d'activités économiques



0 100 m

agorah

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

ANIMATION ET SERVICES

La ZA Roland Garros ne dispose pas d'animateur dédié afin d'assurer son animation et une communication directe avec les entreprises présentes sur son périmètre.

On ne recense aucun service au sein de la zone artisanale. Toutefois, la proximité du centre urbain permet à cette dernière de bénéficier d'un nombre significatif de services et de commerces.

MOBILITE ET ACCESSIBILITE

Desserte

Située en contrebas du centre urbain de la commune de Cilaos, la zone artisanale se trouve ainsi relativement éloignée de l'axe routier principal du territoire, à savoir la Route Nationale 5.

En effet, la zone artisanale ne dispose pas d'accès direct par la RN 5, et il s'agira donc d'emprunter plusieurs voies communales avant d'atteindre la ZA Roland Garros.

Aussi, à partir de la Route Nationale 5, plusieurs itinéraires peuvent être utilisés. Le plus court consiste à emprunter la Rue Alsace Corre avant de poursuivre sur la Rue Saint-Louis et de bifurquer sur le Chemin des Trois Mares et ainsi accéder à la zone artisanale.

Finalement, la ZA Roland Garros dispose de deux entrées principales, à savoir par la Rue des Citronniers ou par le Chemin des Trois Mares. La voie interne de la zone artisanale, la Rue Paul Vergès, prend ainsi la forme d'une voie à double sens de circulation.

On note la présence d'une seule voie interne au sein de la zone artisanale permettant de desservir les différentes parcelles de cette dernière.



Transports en commun & modes doux

La zone artisanale Roland Garros reste relativement éloignée de la ligne de bus la plus proche ainsi que d'un arrêt. En ce sens, l'accessibilité par transport en commun de la zone artisanale pourrait être améliorée.

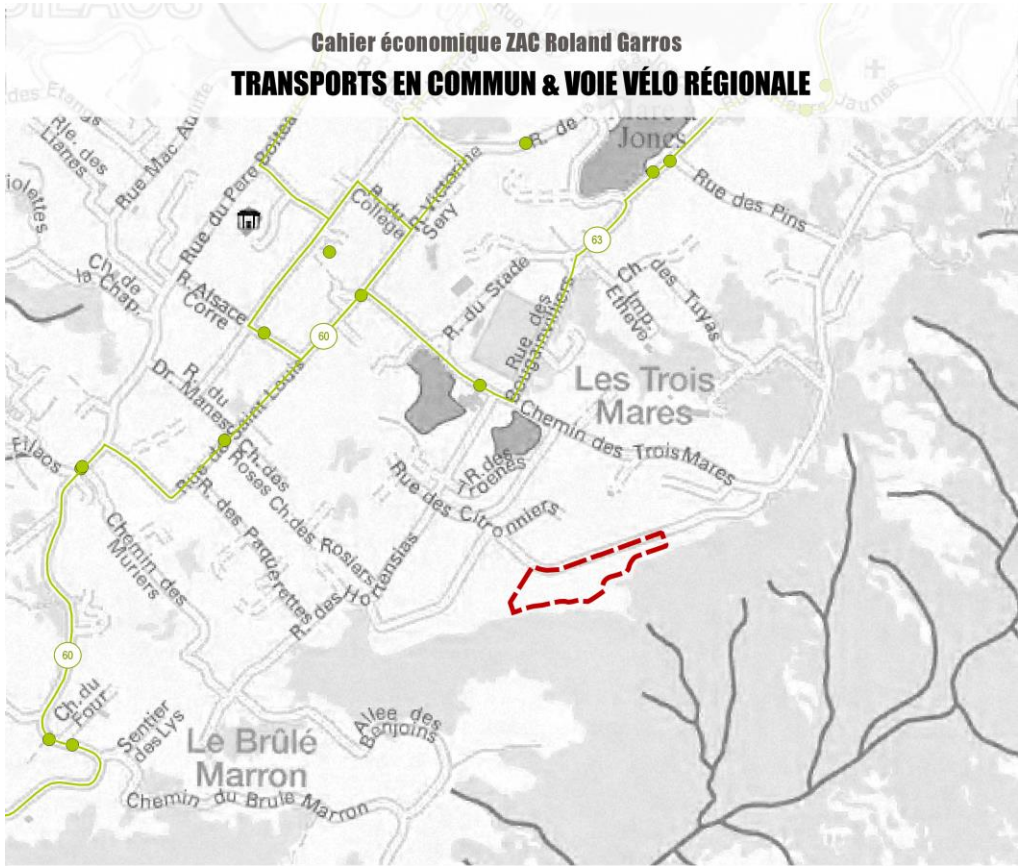
Ainsi, on note deux lignes de bus CIVIS à distance relativement éloignée de la zone artisanale, à savoir la ligne n°60 et la ligne n°63.

La ligne n°63, la plus proche de la zone artisanale, dispose d'un arrêt à environ 500 mètres de cette dernière. La ligne n°63 permet ainsi de relier le quartier de Gueule Rouge au centre urbain de Cilaos.

La ligne n°60 est plus éloignée de la zone artisanale, un peu moins d'un kilomètre, et permet de relier Saint-Louis et Cilaos.



Cahier économique ZAC Roland Garros
TRANSPORTS EN COMMUN & VOIE VÉLO RÉGIONALE



<p>TCSP</p> <ul style="list-style-type: none"> — Projet — Réalisé — En cours 	<p>Transport en commun</p> <ul style="list-style-type: none"> 60 Numéro de ligne ● Arrêt de bus CIVIS — Ligne de bus CIVIS 	<p>Mobilité douce</p> <ul style="list-style-type: none"> — Voie Vélo Régionale 	<p>Réseau routier</p> <ul style="list-style-type: none"> — Route nationale <p>Zone d'activités économiques</p> <ul style="list-style-type: none"> Limite de zone d'activités économiques 	<p>0 100 m</p>   <p><small>Source: IGN BD Topo 2011 AGORAH REGION REUNION Avril 2017</small></p>
---	--	---	--	---

BILAN

Le tableau ci-contre permet de faire un rapide bilan de la ZA Roland Garros de la commune de Cilaos.

Plus la couleur s'oriente vers le vert, plus cela signifie que les aménagements sont qualitatifs et répondent aux besoins et aux caractéristiques du territoire identifié, plus la couleur est orange, plus cela signifie que des améliorations doivent être réalisées afin d'améliorer l'attractivité et la qualité de la ZA. Enfin, la couleur rouge montre que la ZA affiche une faiblesse importante en termes d'aménagements et/ou d'attractivité.

31

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



TABEAU DE SYNTHÈSE

ZA ROLAND GARROS	
Surface	0,9 hectare
Date de création	2014 (3 ans)
SAR	
PLU	
Aléas	
Surface occupée	
Friche	
Vacance	
Équipement	
Voirie	
Signalétique	
Mobilier urbain	
Éclairage public	
Gestion des déchets	
Sites pollués	
Réseau électrique	
Réseau eaux usés	
Réseau eau potable	
Réseau eaux pluviales	
Fibre optique	
Animation et services	
Desserte	
Modes doux	
Transports en commun	
Global	

LEGENDE :

Très satisfaisant



Faiblesses importantes

CONCLUSION

Créée il y a 3 ans, la ZA Roland Garros a été analysée sous des angles différents tout au long du document, ce qui permet de dresser un état des lieux de cette dernière.

Bénéficiant d'une superficie d'un peu moins d'un hectare, la zone artisanale a permis d'offrir aux petites entreprises des parcelles adaptées à leur besoin et ainsi facilitant leur implantation sur la commune de Cilaos. En effet, la ZA Roland Garros constitue l'unique zone d'activités économiques du territoire.

La zone artisanale n'est aujourd'hui occupée que par une seule entreprise exerçant une activité de production. La surface réellement occupée par des activités reste donc faible (9%) avec une part importante (91%) de la surface parcellaire aujourd'hui recensée comme étant en cours de construction et/ou faisant l'objet de projets d'implantation.

Localisée en aval du centre urbain de Cilaos, la zone artisanale profite ainsi de plusieurs équipements à proximité, bien qu'aucun service n'est recensé au sein même de son périmètre.

D'une manière générale, la qualité de l'aménagement de la zone d'activités est bonne. On notera ainsi une voirie réalisée en cohérence avec la vocation économiques de la ZA Roland Garros (chaussée de largeur importante, places de stationnement en nombre suffisant,...).

La signalétique au sein de la zone est également de bonne qualité. L'affichage publicitaire n'est visible qu'au sein des parcelles privées. On notera cependant l'absence d'un plan d'ensemble aux entrées principales de la zone d'activités permettant d'identifier les différentes entreprises qui s'y planteront.

Le mobilier urbain, bien que limité, est homogène sur l'ensemble de la zone. Enfin, l'éclairage public est assuré par des candélabres déployés sur l'ensemble de la zone d'activités.



Malgré l'absence de plan de mutualisation de gestion des déchets, on note la présence d'un service de collecte sur la ZA Roland Garros. Toutefois, on remarquera l'absence de borne à verre au sein de la zone d'activités et à proximité. De même, la déchetterie la plus proche reste relativement éloignée de la zone artisanale (entre 15 et 20 minutes en voiture).

On notera également l'absence d'animateur dédié à la zone d'activités.

Son relatif éloignement avec la Route Nationale 5 ne permet pas à la zone artisanale de bénéficier d'un accès direct par cet axe routier majeur, ni de profiter d'une bonne visibilité.

L'accessibilité de la zone d'activités par transport en commun reste relative. En effet, on note la présence de lignes de bus et d'arrêts, mais ces derniers restent toutefois éloignés de son périmètre.

PLAN D'ACTIONS

Suite au tableau de synthèse et aux conclusions de l'analyse, certaines préconisations peuvent être formulées afin d'améliorer la qualité de la zone d'activités. Ces dernières sont ainsi résumées au sein du tableau suivant :

Thématiques	Actions
Signalétique	<ul style="list-style-type: none">+ Imposer l'affichage de panneaux publicitaires uniquement au sein des parcelles privées, avec des dimensions maximales et une hauteur à ne pas dépasser via l'établissement d'un règlement local de publicité couplé à la mise en place d'une taxe locale sur les publicités extérieures.+ Prévoir la création d'un plan d'ensemble de la zone aux entrées principales afin d'améliorer sa lisibilité et faciliter l'orientation des usagers.+ Limiter la pollution lumineuse et proposer un plan d'éclairage d'ensemble sur la zone.
Voirie	<ul style="list-style-type: none">+ Proposer des traitements particuliers et cohérents selon la fonction donnée à la voirie (desserte interne, voie structurante, ...) afin d'améliorer la lisibilité de la zone.+ Préciser le type de revêtement des entrées des parcelles privées afin d'assurer une hiérarchisation avec les chaussées ou les trottoirs des voies publiques.
Animation de la zone	<ul style="list-style-type: none">+ Encourager la création d'une gestion de proximité et/ou la formation d'une association d'entreprises afin de créer une synergie et faciliter la recherche d'homogénéité au sein de la zone.



Espace public	<ul style="list-style-type: none"> + Encourager que tout espace non bâti ait une fonction (voirie, espace végétalisé, aire de stationnement, aire de dépôt ou de stockage, etc.), afin d'éviter les friches ou les utilisations sauvages. + Imposer un nombre limité de types et de couleurs de clôture pouvant être utilisés.
Stationnement	<ul style="list-style-type: none"> + Préserver du foncier à l'intérieur de la zone dédié à la logistique et aux aires de livraison. + Assurer l'accessibilité de la zone et des bâtiments aux PMR et prévoir des emplacements réservés.
Mobilier urbain	<ul style="list-style-type: none"> + Préférer une cohérence au niveau du mobilier urbain en limitant les modèles utilisés et en recherchant une homogénéité avec le mobilier urbain développé à proximité de la zone.
Plantation et qualité paysagère	<ul style="list-style-type: none"> + Imposer un revêtement végétal obligatoire sur chaque parcelle ainsi qu'un revêtement végétal facultatif. + Limiter les types de végétaux autorisés en prenant en compte l'environnement de la zone afin d'en assurer une homogénéité. + Favoriser la plantation d'arbres à haute tige le long des voiries de façon à créer des parties ombragées rendant les déplacements doux plus agréables.
Qualité architecturale	<ul style="list-style-type: none"> + Rechercher une harmonie entre les bâtiments en limitant les couleurs, les formes et les matériaux utilisés pour le traitement des façades. + Encourager la modernisation et la rénovation des façades des bâtiments vieillissants.



agorah
agence d'urbanisme à La Réunion

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

0262 213 500

www.agorah.com

Direction de publication : AGORAH

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

© 2017 / agorah

