

RAPPORT N°2023/1-17
au Conseil de la Communauté
en séance du jeudi 23 février 2023

OBJET :

ZAC DU PARC TECHNOLOGIQUE TECHNOR – APPROBATION DE LA MODIFICATION DU PROGRAMME DE LA ZAC SUR LE SECTEUR OUEST CIRAD ET LA CREATION DE LOTS D'ACTIVITES
ORIENTATION 2 – FAVORISER LE DEVELOPPEMENT EQUILIBRE DU TERRITOIRE
INTERCOMMUNAL/AXE 2 – AFFIRMER LE LEADERSHIP ECONOMIQUE/ENGAGEMENT 6 – ENCOURAGER
LES DYNAMIQUES INNOVANTES ET AUDACIEUSES

Dans le cadre d'une Convention Publique d'Aménagement, la SODIAC est chargée de la mise en œuvre de la ZAC du Parc Technologique pour le compte de la CINOR.

La Convention Publique d'Aménagement (CPA) a été signée entre la commune de Saint-Denis et la SODIAC le 29 janvier 1998 et reçue en Sous-Préfecture de Saint-Pierre le 29 janvier 1998. Cette CPA a été ensuite transférée par avenant n°1 de la commune à la CINOR le 24 novembre 1998.

I. Rappel du contexte :

Dans le cadre de leur politique de développement économique, la commune de Saint-Denis et la CINOR ont décidé d'engager une opération d'aménagement visant à la création d'un parc technologique sur le site des anciens terrains du CERF (Centre d'Essai de Recherche et de Formation).

Située à l'entrée Est de Saint-Denis, à proximité de l'aéroport Rolland Garros, la « ZAC Technologique Parc Technor », se déploie sur une superficie de 36 ha.

Le parc est destiné à accueillir des activités de haute technologie et des activités tertiaires (à l'exclusion des commerces).

Le projet repose sur trois axes :

1. Un noyau à caractère technopolitain comprenant :
 - la MRST (Maison Régionale des Sciences et de la Technologie),
 - l'Université
 - des programmes d'immobilier d'entreprises (bureaux et laboratoires)
2. Un lieu d'accueil et des services de qualité pour aider les PME innovantes à tirer parti de la dynamique économique du site (centre de ressources, pôle de restauration...).
3. Des terrains à bâtir d'accueil d'activités.

Avec un potentiel d'accueil des entreprises estimé entre 150 et 200, le parc Technor compte en 2022 près de :

- 120 structures implantées
- 25% des chercheurs de l'île
- 31 laboratoires ou organismes de recherches
- Plus de 200 étudiants sur le parc technologique universitaire (Laboratoire Informatique et Mathématiques, Laboratoire PIMIT « Processus Infectieux en Milieu Tropical », Formation continue, ...)
- 2 structures de services (restaurant et micro-crèche)
- + 2000 emplois privés

Le programme de la ZAC prévoit la réalisation :

- des voiries et réseaux divers nécessaires à la desserte des îlots,
- la viabilisation des lots à commercialiser,
- l'aménagement d'espaces publics qualitatifs.

Au 31 décembre 2021, l'ensemble du programme de travaux a été réalisé conformément au dossier de création de ZAC et plus de trente lots ont été commercialisés. Il reste à réaliser la commercialisation des quatre derniers lots.

Toutefois, au vu de l'évolution de l'urbanisme dans la zone, une extension est envisagée sur le périmètre « Ouest CIRAD ». Cette modification fait l'objet de la présente délibération.

II. Présentation du projet Ouest CIRAD

Situé à l'ouest du périmètre de la ZAC, entre le site du CIRAD et la Ravine du Chaudron, le secteur OUEST CIRAD était anciennement classé en zone inconstructible ZN au Plan Aménagement de Zone (PAZ) puis en périmètre de protection d'un point de forage en eau potable.

Conseil de la Communauté
974-249740119-20230223-CC2023-1-17-DE
(PAZ) puis en périmètre de
Date de réception préfecture : 03/03/2023

Ce secteur est ouvert à l'urbanisation depuis la révision du PLU de la Commune de Saint-Denis de 2003 qui classe les terrains en zone Uac (secteur central), Uad (secteur Front Boulevard Sud) et Ua (Secteur Ouest Tranche 2).

La CINOR envisage de réaliser la viabilisation et la cession des parcelles OUEST CIRAD dans le cadre de la concession confiée à la SODIAC. Cette opportunité est en réflexion depuis de nombreuses années. On peut noter en effet les mentions à cet aménagement, conditionné au devenir du forage Est, aux premiers comptes rendus annuels à la collectivité de la CPA.

La compétence Eau et Assainissement ayant été transférée à la CINOR, cette dernière a remis ses conclusions à la SODIAC en décembre 2021, confirmant que le forage Est ne sera plus exploité pour l'approvisionnement en eau sur la commune de Saint-Denis.

Dès lors, la SODIAC a défini l'ensemble des procédures administratives et réglementaires nécessaires à la réalisation de ce programme.

En ce qui concerne la procédure de ZAC, les modifications apportées sont relatives au programme de la ZAC, comme décrit au paragraphe suivant.

Elles ne présentent pas de caractère substantiel ou significatif. Elles n'impactent ni la nature, ni les orientations, ni les objectifs, ni l'équilibre de l'opération d'aménagement.

À cet égard, elles s'inscrivent dans le cadre des premiers objectifs de l'opération d'aménagement visés par le dossier de création de ZAC, à savoir « *offrir une structure de services intégrés afin de répondre aux attentes des usagers et des entreprises en termes de valeur ajoutée* », « *favoriser l'interface entre l'université et le monde de l'entreprise* », « *définir un territoire spécifique à partir d'un espace d'entrepreneuriat et d'innovation* », « *rechercher une image permanente d'entreprise et de qualité.* »

Par ailleurs, la modification ne remet pas en cause l'objectif de « préservation de la qualité du paysage existant » ; la majeure partie des espaces verts de la ZAC ne sont pas concernés par la création de 8 lots à bâtir et sont maintenus.

Enfin, le périmètre concerné par les modifications de l'opération est restreint puisqu'il ne concerne que 1,7 ha sur les 36 ha que comporte la ZAC.

La modification du programme de la ZAC s'effectue donc par le biais d'une délibération du Conseil communautaire.

Il est donc proposé au Conseil communautaire de la CINOR de valider les modifications détaillées ci-après.

À titre d'information, la SODIAC procédera par la suite à l'établissement de l'ensemble des études réglementaires : loi sur l'eau et étude d'impact, en concertation de l'État, au préalable du lancement des travaux d'aménagement.

III. Evolution du programme de la ZAC

Considérant les éléments suivants :

- la révision du PLU de 2003 rendant l'emprise constructible,
- la superficie réduite de la suppression de l'espace paysager à l'échelle de la ZAC (1,7 ha sur les 36 ha),
- le maintien des autres espaces paysagers,
- la modification du programme en vue de répondre à des objectifs de la ZAC (créer un espace d'entrepreneuriat et d'innovation, offrir une structure de services pour permettre l'installation d'entreprises à haute valeur ajoutée),
- la validation de la viabilisation du secteur Ouest CIRAD dans tous les CRAC de la CPA.

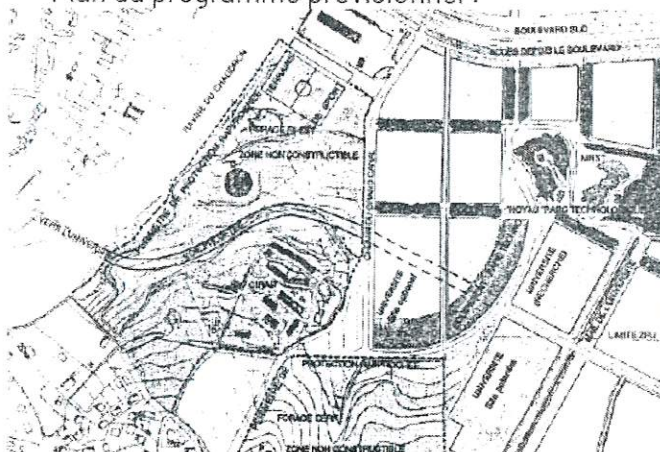
il est proposé de modifier le programme des équipements publics de la ZAC comme suit :

PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS INITIAL	PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS MODIFIE, A VALIDER
Espaces verts	
"En particulier, les deux zones de protection des forages d'eau potable sont aménagées en zones vertes, accueillant éventuellement des équipements de plein air."	<ul style="list-style-type: none"> - Conformément aux conclusions de l'étude réalisée par la CINOR, le forage Est n'est plus exploité pour l'approvisionnement en eau sur la Commune de Saint-Denis, et peut être abandonné. - Par suite de l'abandon du forage Est et de son périmètre de protection, une emprise de 1,7 ha située au nord de l'emplacement réservé de la voie de Piémont, sera viabilisée afin d'accueillir des lots d'activité d'une surface de 1,5 ha. Cette emprise est située entre le CIRAD, la voie de Piémont et la ravine du Chaudron.

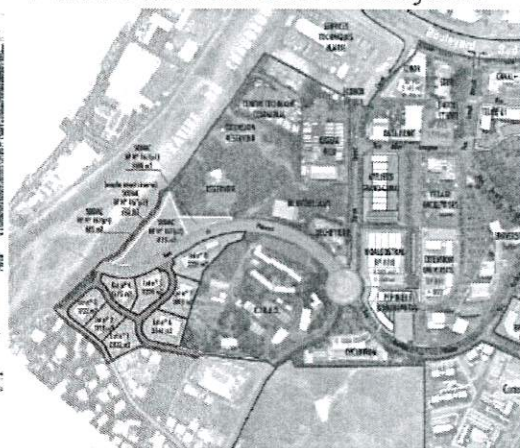
L'ensemble du dossier de ZAC est modifié afin de répondre à cette évolution et permettre l'accueil de nouvelles activités économiques conformément aux objectifs de la ZAC.

Les autres espaces verts de la ZAC sont maintenus.

Plan du programme prévisionnel :



Plan des modifications envisagées :



Le plan de masse modifié, représentant l'intégralité de la ZAC se trouve en Annexe 1.

En conséquence, il vous est proposé :

- d'approuver la modification du programme de la ZAC de façon à permettre la viabilisation de près de 1,7 ha dans le secteur Ouest CIRAD, conformément à l'objet de la ZAC ;
- d'autoriser le Président à signer tous documents relatifs à cette affaire.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

Le Président,
Maurice GIRONCEL



Accusé de réception en préfecture
974-249740119-20230223-CC2023-1-17-DE
Date de télétransmission : 03/03/2023
Date de réception préfecture : 03/03/2023

**DELIBERATION N° 2023/1-17
du Conseil de la Communauté
en séance du 23 février 2023**

OBJET :

**ZAC DU PARC TECHNOLOGIQUE TECHNOR– APPROBATION DE LA MODIFICATION DU PROGRAMME DE LA ZAC SUR LE SECTEUR OUEST CIRAD ET LA CREATION DE LOTS D'ACTIVITES
ORIENTATION 2 – FAVORISER LE DEVELOPPEMENT EQUILIBRE DU TERRITOIRE
INTERCOMMUNAL/AXE 2 – AFFIRMER LE LEADERSHIP ECONOMIQUE/ENGAGEMENT 6 – ENCOURAGER
LES DYNAMIQUES INNOVANTES ET AUDACIEUSES**

LE CONSEIL DE LA COMMUNAUTE

Vu le Code Général des Collectivités territoriales ;

Vu l'Arrêté Préfectoral n° 1320/SG/DRCT/3 en date du 20 juin 1997 fixant le périmètre du projet de Communauté comprenant les Communes de Saint-Denis, Sainte-Marie et Sainte-Suzanne ;

Vu l'Arrêté Préfectoral n° 2686/SG/DRCT/3 en date du 22 octobre 1997 créant la Communauté de Communes CINOR ;

Vu l'Arrêté Préfectoral n° 4462/SG/DRCT/3 en date du 28 décembre 2000 transformant la Communauté Intercommunale du Nord de la Réunion (CINOR) en Communauté d'Agglomération ;

Sur l'avis des commissions Aménagement/ Économie et Administration/Finances joint en annexe ;

Sur le RAPPORT n°2023/1-17 du Président ;

APRES EN AVOIR DELIBERE,

ARTICLE 1

Approuve la modification du programme de la ZAC de façon à permettre la viabilisation de près de 1,7 ha dans le secteur Ouest CIRAD, conformément à l'objet de la ZAC.

ARTICLE 2

Autorise le Président à signer tous documents relatifs à cette affaire.

Nombre de votants : 47 (dont 05 procurations)
Suffrages exprimés : 47
Vote pour : 47
Vote contre : 00
Abstention : 00

Pour extrait certifié conforme

Fait à Sainte Clotilde **03 MARS 2023**

**Le Président,
Maurice GIRONCEL**



Accusé de réception en préfecture
974-249740419-20230223-CC2023-1-17-DE
Date de télétransmission : 03/03/2023
Date de réception préfecture : 03/03/2023



SECRETARIAT DU CONSEIL
COMMUNAUTAIRE

AVIS DES COMMISSIONS

RAPPORT N°2023/DEE/1-17

ZAC du Parc Technologique Technor– Approbation de la modification du programme de la ZAC sur le secteur ouest
Cirad et la création de lots d'activités

COMMISSION AMENAGEMENT ET ECONOMIE

La Commission émet un avis favorable sans observation particulière.

COMMISSION ADMINISTRATION FINANCES

La Commission émet un avis favorable mais demande un point de vigilance sur les emplois créés depuis 1998.