



# AMI ZAC Margot

## Foire aux Questions

Mise à jour : 11/02/2026

### Thème : Candidatures AMI

---

#### **1 - Question :**

Une structure en cours de création peut-elle être recevable ? si oui, quels justificatifs sont à fournir ?

#### **Réponse :**

Dans le cas d'une structure en cours d'immatriculation, il est possible de nous transmettre une déclaration sur l'honneur dans laquelle le porteur de projet s'engage à régulariser sa situation administrative dès que ces éléments seront en sa possession.

---

#### **2 - Question :**

Est-ce qu'une attention particulière est portée aux porteurs de projets locaux et aux petits porteurs ?

#### **Réponse :**

Toutes les candidatures seront analysées sur la base des critères de sélection cités dans le cahier des charges

Les petits porteurs de projet sont invités à s'organiser en groupement pour favoriser leur capacité à acquérir un lot.

---

**3- Question :**

Un porteur de projet peut-il déposer plusieurs dossiers de candidature ?

**Réponse :**

L'AMI porte sur deux périmètres distincts : la centralité urbaine d'une part et les ZAE 1 et 2, d'autre part. Si un porteur de projet souhaite candidater sur les deux périmètres, il doit déposer deux dossiers distincts.

---

**4 - Question :**

L'EPFAG peut-il accompagner les porteurs de projets rencontrant des difficultés pour former un groupement ?

**Réponse :**

Les porteurs de projets sont invités à se rapprocher des collectivités compétentes (CTG, CCOG) dans un premier temps. A la suite du dépôt des candidatures, les porteurs de projets pourront être mis en relation pour favoriser leur regroupement si cela s'avère pertinent.

---

**Thème : Prix et financement**

---

**5- Question :**

Comment sont établis les prix de vente du foncier aménagé ?

**Réponse :**

Les prix de vente du foncier sont établis à partir des coûts d'aménagement (acquisition foncière, études, travaux de viabilisation, frais de commercialisation, etc). Ils sont ensuite estimés à partir des prix du marché immobilier local.

---

**6 - Question :**

Quelle est la différence entre le prix du foncier au m<sup>2</sup> et au le prix au m<sup>2</sup> de surface de plancher (sdp) ?

**Réponse :**

La commercialisation au m<sup>2</sup> de foncier signifie que l'acquéreur achète un foncier en fonction de la taille du lot pour lequel il est libre de construire, dans le respect des règles applicables au PLU.

La commercialisation du m<sup>2</sup> de surface de plancher signifie que l'acquéreur achète le potentiel de constructibilité maximum du lot, au regard du PLU et du cahier des charges de cession du terrain. Ce principe permet à l'aménageur de rationaliser la consommation de l'espace et de mieux maîtriser la densité urbaine.

---

**7 - Question :**

Des aides aux financements sont-elles disponibles pour aider à l'acquisition du foncier ?

**Réponse :**

Les porteurs de projet peuvent solliciter des subventions à titre individuel, auprès de structures dédiées et des collectivités compétentes en matière d'aide à la création d'entreprise et la mise en place d'activité.

Il appartient à chaque porteur de projet de fiabiliser un plan de financement crédible.

---

**8 - Question :**

Au stade de la candidature de l'AMI, quels sont les éléments attendus les éléments en matière de faisabilité économique du projet sont attendue ?

**Réponse :**

Dans le cahier des charges, il est précisé les attendus en matière de prévisionnel économique (éléments de description du business-modèle et première approche du plan de financement). A l'issue de l'AMI, une fois les lauréats désignés, la poursuite des discussions nécessitera d'avantage d'éléments sur la faisabilité économique du projet.

---

**9 - Question :**

Dans le business-plan est-il attendu un prix estimatif d'acquisition du terrain et de coût des constructions ?

**Réponse :**

Au stade de l'AMI, il est attendu si possible des ordres de grandeurs concernant le prix d'acquisition et éventuellement le coût de construction du projet. Ceci sera affiné dans le cadre des ateliers avec les lauréats.

---

**Thème : Foncier**

---

**10 - Question :**

Existe-il un seuil obligatoire en termes de surface ? Y a-t-il un minimum de terrain à acquérir ?

**Réponse :**

Les échelles de surfaces sont données à titre indicatif. Elles découlent de la programmation économique projetée sur la ZAC Margot.

En fonction des projets qui émergeront de l'AMI, elles pourront évoluer.

Plusieurs montages immobiliers sont envisageables. Les candidats peuvent aussi envisager de se regrouper pour faire une proposition commune.

---

**11 - Question :**

Existe-t-il des fiches des terrains commercialisés ?

**Réponse :**

La fiche de lot illustrée dans le dossier de consultation est remise à titre d'exemple.

Dans le cadre de la présente consultation, les fiches de lots ne sont pas prédéfinies ; elles dépendront du projet proposé par chaque candidat et seront établies ultérieurement, le cas échéant, en fonction des projets retenus.

Aucun autre modèle ou fiche par zone n'est disponible à ce stade de la procédure.

---

**12 - Question :**

Existe-t-il des règles particulières en termes d'architecture, de matériaux de construction ?

**Réponse :**

Un cahier de prescriptions architecturales, urbanistique et paysagères (CPAUP) est en cours d'élaboration, il permettra de rédiger les cahiers de clause de cession de terrain (CCCT) applicables à chacun des lots vendus.

Le projet urbain porté sur la ZAC Margot respecte la réglementation environnementale et notamment celle liée aux énergies renouvelables et au changement climatique.

Les projets de constructions envisagés devront démontrer qu'ils s'inscrivent dans un objectif de développement durable et de rationalisation de leurs besoins énergétiques.

---

**13 - Question :**

Peut-on combiner deux activités sur le même foncier ?

**Réponse :**

Il est possible de combiner plusieurs activités sur un même foncier.

Il faudra toutefois rester compatible avec le règlement du PLU et que cela n'engendre pas de nuisances avec les autres activités à proximité.

---

**14 - Question :**

Quelle est hauteur maximum des bâtiments autorisée pour les projets de construction ?

**Réponse :**

Le secteur de la ZAC Margot est concerné par le classement 1AUxm pour la partie centrale et la ZAE2 ; la ZAE 1 est classée 1AUxi.

L'article 1AU8 précise les dispositions suivantes :

- *Pour le secteur 1AUxm, la hauteur maximale est fixée à 9 m à l'égout du toit et 12 m au faîtage.*
- *Pour le secteur 1AUxi, la hauteur maximale est fixée à 12 m à l'égout du toit et 15 m au faîtage pour les constructions à usage de dépôt artisanal ou industriel.*

*Dans les secteurs OIN, des hauteurs différentes pourront être fixées selon les plans-guides réalisés après l'approbation du présent PLU ou dans le cadre de ZAC créées*

Le règlement du PLU applicable à ces zones est disponible en ligne

<https://www.saintlaurentdumaroni.fr/demarche/plu/>

---

**15 - Question :**

Le découpage des lots est-il aujourd'hui définitif ?

**Réponse :**

Le recours à la ZAC (Zone d'Aménagement Concertée) permet une certaine flexibilité dans le découpage du foncier. L'AMI est l'occasion d'affiner ce découpage en fonction des synergies possibles entre les porteurs de projet quel que soit leur taille et/ ou leur typologie.