

Jouons à faire la zone

Intitulé : Aménager ou faire évoluer une zone d'activités peut être long et parsemé d'embûches. Venez avec nous les découvrir et apprendre à les déjouer tout au long d'un jeu passionnant.

Objectifs :

- Intégrer les différentes étapes d'un projet d'aménagement ou de réaménagement
- Faciliter les échanges autour de la réalisation d'un projet
- Connaissance des procédures et des outils
- Réalisation d'un prototype de jeu

Pourquoi ce sujet est-il important ?

Quand on aménage ou réaménage une zone, on doit suivre certaines étapes, on doit respecter un grand nombre de réglementations, on rencontre des soucis mais on peut également s'appuyer sur des outils. Ce jeu pourra être utilisé comme outil de sensibilisation pour les nouveaux porteurs de projet. Au fur et à mesure du jeu, avancez dans les différentes procédures d'aménagement de la zone, de son étape de réflexion jusqu'à sa mise en œuvre. On pourra retrouver les éléments pouvant freiner un projet, les éléments à mettre en œuvre pour y répondre et les outils facilitants.

Comment y répondre ?

3 étapes clés sont nécessaires afin de réaliser à bien son projet :

- Réfléchir à la stratégie et au contexte
- Réussir à concevoir avec les ressources et les contraintes du site
- Mettre en œuvre le projet

Thématiques abordées :

- Optimisation foncière / Règlementation
- Environnement / Energie
- Gouvernance / Groupement d'entreprises
- Bien-être / Services

Par quoi commencer ?

1. Réfléchir : Stratégie & Contexte

- Présentation aux conseils municipaux/communautaires
 - Concerter le public hors procédure grâce à une bonne communication permet de limiter les blocages tout au long de la procédure
 - Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) peut définir les zones majeures du territoire à la suite d'une concertation avec l'ensemble des collectivités
 - Préparer en amont un Schéma Directeur des Zones d'Activités Economiques (SDZAE) pour définir la future zone comme une zone majeure du territoire à la suite d'une concertation avec les habitants et entreprises
- Recrutement d'un chef de projet
- Stratégie foncière de la collectivité sur la zone
 - Droit de Préemption Urbain mis en place (DUP)

- Appel à l'Établissement Public Foncier (EPF)
- Appel à la SAFER
- Maintien de la propriété foncier à la collectivité
 - Bail emphytéotique/ amodiation
- Lancement du marché public
 - Assistance à Maitrise d'Ouvrage (AMO)
 - Bureau d'Etudes (BE)
- Mise en place d'un groupe de dialogue avec les entreprises sur les besoins et recherche d'entreprises extérieures à la zone
 - Partenariat ADIRA/CCI

2. Concevoir : Ressources & Contraintes

- Diagnostic de la zone
 - Contraintes sur le foncier
 - Espèces protégées
 - Zone Inondable (ZI)
 - Ecoulement de boue
 - Retrait des argiles
 - ...
- Réalisation d'étude environnementales
 - Un partenariat avec un expert (Université, opérateur, association, ...) permet de détecter les enjeux en amont
- Recherche des mesures compensatoires
 - Eviter d'aménager dans les espaces naturels sensibles
- Réalisation d'un avant-projet sommaire
- Projet soumis à une étude d'impact
 - Avis autorité environnementale
- Délibération de la collectivité pour lancer une procédure de DUP
 - Penser à présenter le projet aux services d l'Etat (sous-préfet) et potentiels partenaires en amont
- Montage du dossier de DUP
- Enquête publique
- Recrutement d'un aménageur pour co-construction du futur permis d'aménager avec les entreprises et acteurs de la zone
- Adapter le PLU
 - Modification
 - Révision
- Recrutement d'un bureau d'étude pour rédaction du PLU
- Réunion de concertation des Parties Prenantes Associées
- Arrêt du document d'urbanisme
 - Prévoir une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) spécifique pour la zone
- Enquête publique
- Délibération approuvant le document d'urbanisme

3. Mettre en œuvre : Projet & Réussite

- Dépôt du permis d'aménager
 - Attention à ce que le PLU et l'OAP soient ben compatible
- Permis de construire des entreprises
- La vie sur la zone

- Engager un animateur de zone
- Mise en place d'un comité de gestion
- Mise en place d'un réseau d'entreprises