



DOSSIER UNIQUE DE MODIFICATION DES DOSSIERS DE CREATION ET REALISATION DE LA ZAC CHANQUEYRAS

Commune de Die (26)



Commune de Die et Communauté de Communes du Pays Diois

Juillet 2025

Sommaire

PARTIE 1 /	6
Enjeux de modification de la ZAC	6
1. Objectifs et justifications de la modification de la ZAC	7
1.1 Rappel des objectifs initiaux	7
1.1.1 Localisation du site	7
1.1.2 Caractéristiques urbaines et paysagères de la ZAC.....	8
1.1.3 Périmètre et foncier de l'opération d'aménagement	9
1.2 Rappel du parti d'aménagement initial.....	11
1.2.1 Parti d'aménagement et état d'avancement des aménagements et constructions de la ZAC	11
1.2.2 Programme initial des équipements publics de la ZAC et réalisations.....	13
1.3 Justification de la modification	15
1.3.1 Justification par rapport au contexte économique et au marché immobilier local	16
1.3.2 Justification par rapport au besoin de foncier pour réaliser des équipements publics ou d'intérêt collectif sur le territoire communal	16
2. Déroulement de la procédure de modification de ZAC	17
2.1. Rappel des étapes de la procédure	17
2.2. Concertation et participation du public	18
PARTIE 2 /	20
Dossier de création de la ZAC modifié	20
1. Justification de l'intérêt général de l'opération	21
2. Présentation du projet d'aménagement modifié et programme prévisionnel des constructions.....	22
2.1 Une réduction du périmètre de ZAC et de la surface opérationnelle	22
2.2 Une offre programmatique ajustée et diversifiée	24
2.3 Une réorganisation du plan et des sens de circulation	25
2.4 Une stratégie d'intégration paysagère et de gestion des eaux pluviales confortée	26
3. Justification du parti d'aménagement modifié.....	28
3.1 Au regard du document d'urbanisme en vigueur	28
3.2 Au regard de l'insertion du projet dans son environnement	30
3.2.1 Déplacements et conditions de circulation : impacts et mesures.....	30
3.2.2 Ambiance sonore : impacts et mesures.....	31
3.2.3 Pollution de l'air : incidences et mesures.....	32
3.2.4 Biodiversité et fonctionnalités écologiques : incidences et mesures.....	33

3.2.5	Patrimoine et paysage : incidences et mesures.....	34
3.2.6	Ressources et réseaux : incidences et mesures	34
4.	Périmètre de la ZAC.....	36
5.	Régime financier de la ZAC	36
6.	Mode de réalisation de la ZAC	37
	PARTIE 3 /	38
	Dossier de réalisation de la ZAC modifié	38
1.	Le programme prévisionnel des constructions	39
2.	Le Programme des Equipements Publics	41
2.1	Le programme des équipements publics de la ZAC initiale réalisé	41
2.2	Caractéristiques du programme d'équipements publics global de la ZAC	42
2.3	Répartition du programme des équipements publics de la ZAC entre gestionnaires.....	45
3.	Modalités prévisionnelles de financement dans le temps et échelonnement dans le temps	46
3.1	Détail des dépenses prévisionnelles de la ZAC	46
3.2	Modalités de financement de l'opération	46
3.3	Bilan d'opération prévisionnel.....	47
3.4	Modalités prévisionnelles de financement et échelonnées dans le temps	48
	PARTIE 4 /	49
	Etude d'impact environnemental.....	49

PREAMBULE

Le présent document constitue le dossier de modification du dossier de création et du dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de Chanqueyras à Die.

Le dossier de création de la ZAC de Chanqueyras a été approuvé par le conseil municipal de la ville de Die le 03 juillet 2013 et le dossier de réalisation, en délibération du 17 décembre 2014. Ces dossiers comprenaient l'ensemble des pièces nécessaires à la création et la mise en œuvre de la ZAC hormis l'étude d'impact dont le projet a été dispensé par l'arrêté de la DREAL n° A08212P0247 du 16.01.

Afin :

- D'adapter le projet de ZAC et plus particulièrement le programme des constructions de la ZAC ainsi que le programme des équipements publics pour permettre l'accueil d'équipements sanitaires,
- D'adapter le projet de ZAC au regard des évolutions du programme de constructions et d'équipements publics en lien avec l'actualisation des besoins de la commune en matière de logements et d'équipements et du projet de construction d'un nouvel hôpital sur la commune de Die permettant d'envisager à plus long terme une opération de renouvellement urbain dans le centre-ville où les potentialités foncières sont rares,
- De pouvoir relancer l'opération d'aménagement tant d'un point de vue commercial que financier,

Il convient de modifier la ZAC de Chanqueyras conformément aux dispositions offertes par l'article R.311-12 du code de l'urbanisme. La présente modification vise donc à adapter certains éléments du projet initial, notamment en termes de programmation, afin de répondre aux évolutions du contexte économique et urbain, ainsi qu'aux attentes des futurs usagers.

Le présent dossier de modification de ZAC comprend :

- **Le dossier de création de ZAC modifié**

Conformément aux dispositions des articles R.311-1, R.311-2 et R.311-3 du Code de l'Urbanisme, le dossier de création modifié composé de :

1/ Un rapport de présentation, qui expose notamment l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état du site et de son environnement, indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone, énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu.

2/ Un plan de situation.

3/ Un plan de délimitation du ou des périmètres composant la zone.

4/ Le mode de réalisation

5/ Le régime de la ZAC au regard de la taxe d'aménagement

4/ L'étude d'impact

- **Le dossier de réalisation de ZAC modifié**

Conformément à l'article R311-7 (modifié par décret n°2019-481 du 21 mai 2019 – art 3) du Code de l'Urbanisme, le dossier de réalisation modifié de la ZAC CHANQUEYRAS comprend :

1/ Le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone

Extrait du R311-7 du Code de l'Urbanisme « lorsque celui-ci comporte des équipements dont la maîtrise d'ouvrage et le financement incombent normalement à d'autres collectivités ou établissements publics, le dossier doit comprendre les pièces faisant état de l'accord de ces personnes publiques sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et, le cas échéant, sur leur participation au financement

2/ Le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone

3/ Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps.

PARTIE 1 /

Enjeux de modification de la ZAC

1. Objectifs et justifications de la modification de la ZAC

La ZAC de Chanqueyras a été créée le 13 juillet 2013, puis réalisée le 17 décembre 2014 par la commune de Die.

Depuis, des travaux ont été réalisés dans le cadre des dossiers de création et de réalisation et par application du cahier de prescriptions environnementales, architecturales, urbaines et paysagères. Ces travaux ont permis la livraison de constructions et d'équipements.

Par délibération du 23 mars 2021, le conseil municipal de la ville de Die proposait de réorienter la vocation de la ZAC de Chanqueyras afin de permettre le projet de reconstruction / relocalisation du centre hospitalier de Die.

L'aménagement de la ZAC, déjà engagé depuis 2014, va donc se poursuivre mais avec une programmation à terme modifiée par rapport à la programmation initiale en raison de la prise en compte de la reconstruction / relocalisation potentielle du centre hospitalier de Die au sein de la ZAC de Chanqueyras.

Cette modification de programmation concernant les espaces restants à aménager est à l'origine de la modification du dossier de création et du dossier de réalisation de la ZAC de Chanqueyras. Elle nécessite également en parallèle une mise en compatibilité du PLU de la commune pour permettre la réalisation du projet.

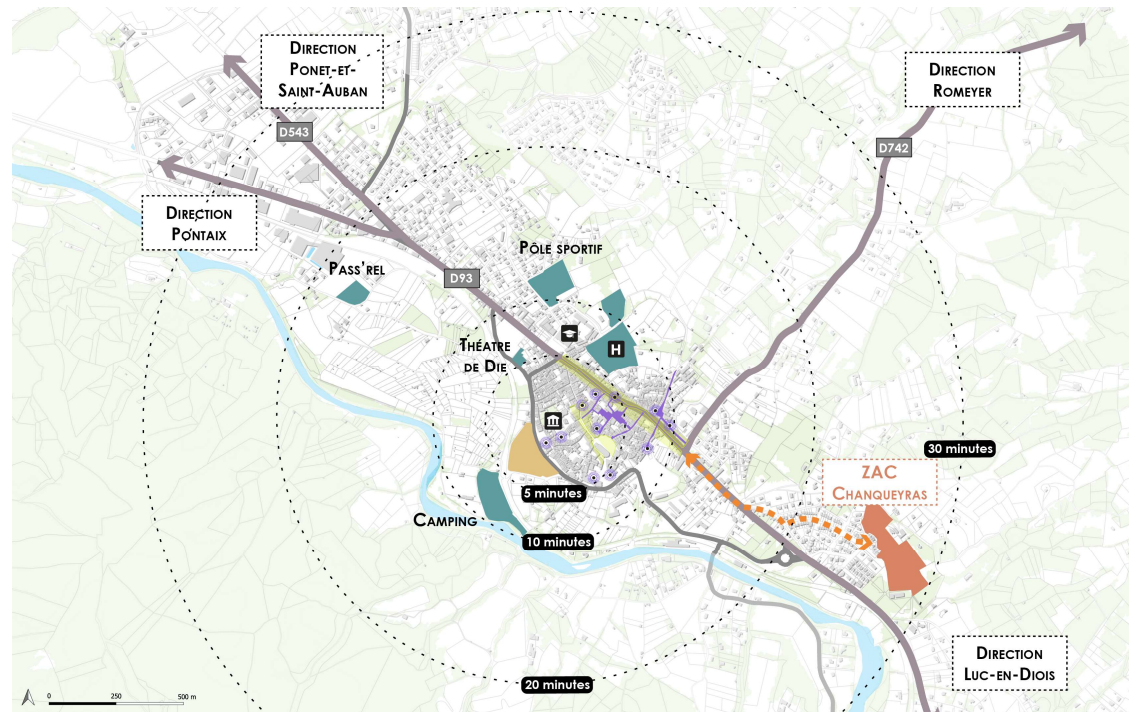
1.1 Rappel des objectifs initiaux

1.1.1 Localisation du site

La commune de Die se situe au pied du massif du Vercors, dans la vallée de la Drôme, à environ 60 kilomètres au sud-est de Valence. Die est le chef-lieu de deux cantons : le canton de Die et le canton du Diois. Elle est au cœur de la vallée de la Drôme et joue un rôle central dans cette région, notamment en termes de services publics, de commerces et de tourisme.

La commune est entourée par des paysages montagneux et est traversée par la rivière Drôme ce qui lui confère un environnement qualitatif et apprécié par les habitants. Dans le cadre de ses compétences en matière d'habitat, et compte tenu de sa démographie et des besoins de sa population, la ville de Die a souhaité développer la ZAC de Chanqueyras dont elle a conservé l'aménagement en régie.

Situé à l'est de son centre-ville, en entrée de ville, la ZAC de Chanqueyras se situe en limite de la zone urbanisable de la commune et est situé en zone 2AU sur le Plan Local d'Urbanisme (zone à urbaniser) au moment de sa création. L'urbanisation de ce site représente alors pour la ville de Die un projet d'envergure en raison de sa dimension, de sa situation (situation à proximité de la RD93 qui relie Die à Valence), de son environnement et de son rôle prépondérant dans la participation aux objectifs de production de logement sur le territoire communal et plus largement celui de l'intercommunalité. Cette zone se trouve à l'entrée de la ville, facilitant ainsi l'accès depuis les axes routiers principaux, notamment la RD93 qui relie Die à Valence.



Situation de la ZAC au sein de la commune de Die

1.1.2 Caractéristiques urbaines et paysagères de la ZAC

La ZAC de Chanqueyras, située à l'est du centre-ville de Die, occupe une position stratégique d'entrée de la ville et bénéficie d'un accès facilité depuis les axes routiers principaux, notamment la RD93 qui relie Die à Valence. Le périmètre de la ZAC est bordé par :

- Une zone pavillonnaire à l'ouest,
- Des espaces naturels et/ou agricoles sur sa partie nord et est,
- La route départementale RD93 et la voie ferrée au sud-ouest.

La ZAC Chanqueyras a été développée dans le but de dynamiser l'économie locale et de favoriser le développement urbain de la commune de Die notamment en matière de logements et d'équipements. Les objectifs principaux de cette zone sont :

- Mailler un nouveau quartier aux espaces urbains et agricoles existants,
- Affirmer l'identité d'entrée de ville par un travail paysager qualitatif,
- Créer une vie de quartier par l'élaboration d'espaces publics,
- Afficher des ambitions environnementales importantes.

CARTE D'IDENTITE DE LA ZAC CHANQUEYRAS



Nichée dans la vallée de la Drôme, Die est entourée par les montages du Vercors. Les paysages montagneux sont caractéristiques de la région, avec des sommets culminant à plus de 2 000 mètres d'altitude. La rivière Drôme traverse également la ville, ajoutant une dimension aquatique au paysage.

La ZAC de Chanqueyras, tel qu'elle est constituée aujourd'hui, s'insère donc dans un cadre paysager d'envergure. En effet, depuis le site nous devinons les reliefs de la montagne de Bret, massif drômois qui culmine à plus de 1 000 mètres d'altitude. Le site est quant à lui caractérisé par une topographie marquée notamment sur la partie est du périmètre d'intervention.

Interface entre la ville et la campagne, le site de Chanqueyras est aujourd'hui composé, notamment dans sa partie sud et sud-est de quelques constructions issues des premiers permis de la ZAC.

Le projet de la ZAC s'intègre en continuité d'un tissu d'habitat individuel, typique d'un urbanisme résidentiel, situé à l'ouest et au nord-ouest, et notamment le long de la RD93 et qui fait le lien avec le centre de Die, typique des villes médiévales, avec ses ruelles étroites et ses bâtiments anciens. Tourné principalement vers un urbanisme résidentiel monospécifique – le pavillonnaire, la ZAC de Chanqueyras, le long de la RD93, viennent rompre avec cette spécificité et proposer des bâtiments gagnant en hauteur et en densité. En lien avec la forte topographie présente sur le site, les constructions déjà réalisées s'insèrent dans la pente par un jeu de niveaux permettant une insertion relativement qualitative.

Tout au sud du périmètre, à l'entrée de la ZAC via la RD93, un équipement public, la maison de santé, a été réalisée.

1.1.3 Périmètre et foncier de l'opération d'aménagement

Le périmètre actuel de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de Chanqueyras couvre une surface d'un peu plus de 7.2 hectares et est défini par des limites de différentes natures :

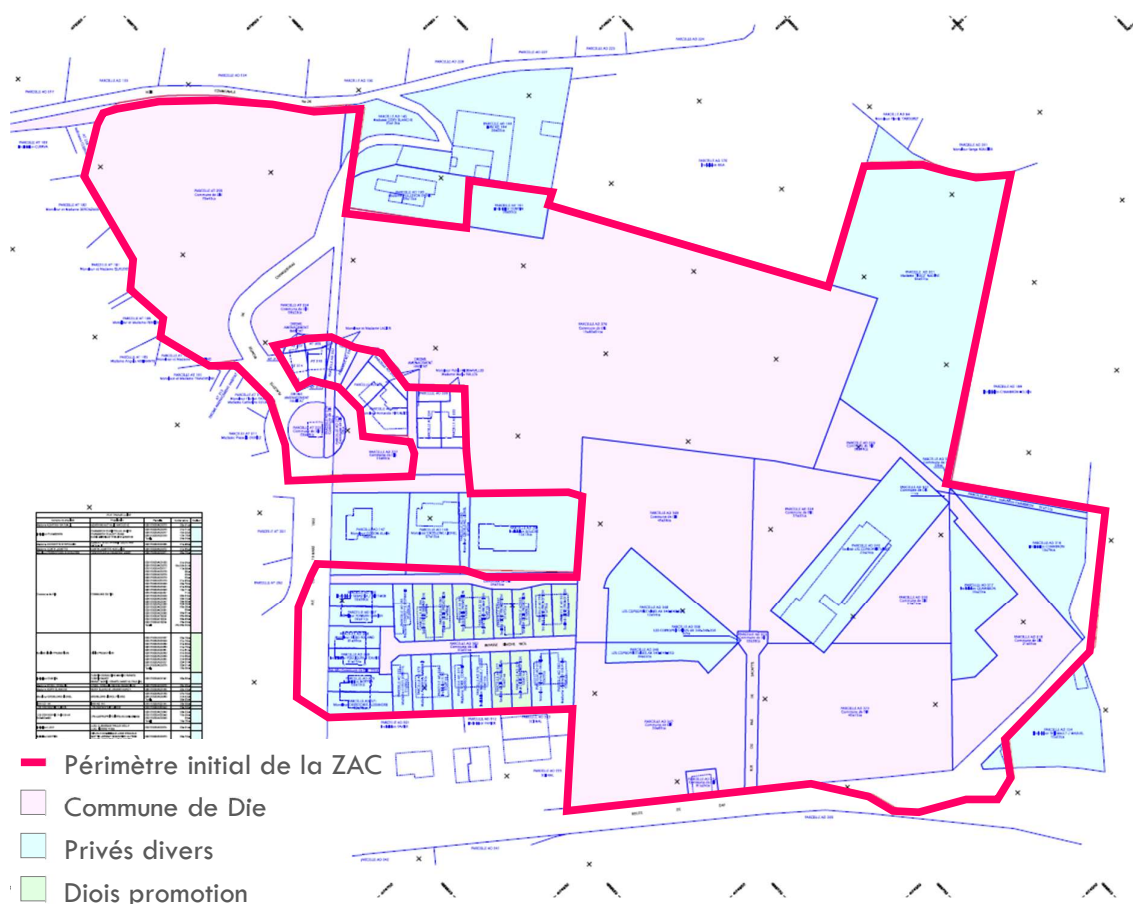
- Une zone pavillonnaire à l'ouest,

- Des espaces naturels et/ou agricoles sur sa partie nord et est,
- La route départementale RD93 et la voie ferrée au sud-ouest.

A ce jour, la majorité du périmètre de ZAC est sous maîtrise foncière publique. En effet, au sein du périmètre de ZAC initial :

- La commune de Die est propriétaire du foncier à hauteur de 70 %,
- Diois Promotion s'est rendu propriétaire d'un foncier cédé dans le cadre de la ZAC à hauteur d'environ 3%, ce qui correspond à 10 lots de maisons individuelles situés à l'ouest,
- Les 27% restant sont la propriété de privés divers et de SCI, correspondants aux opérations réalisées et commercialisées (foncier cédé par la commune dans le cadre de la ZAC) ou à des propriétés privées maintenues dans le projet, non maîtrisées.

Relevé parcellaire et périmètre initial de la ZAC / OPSIA

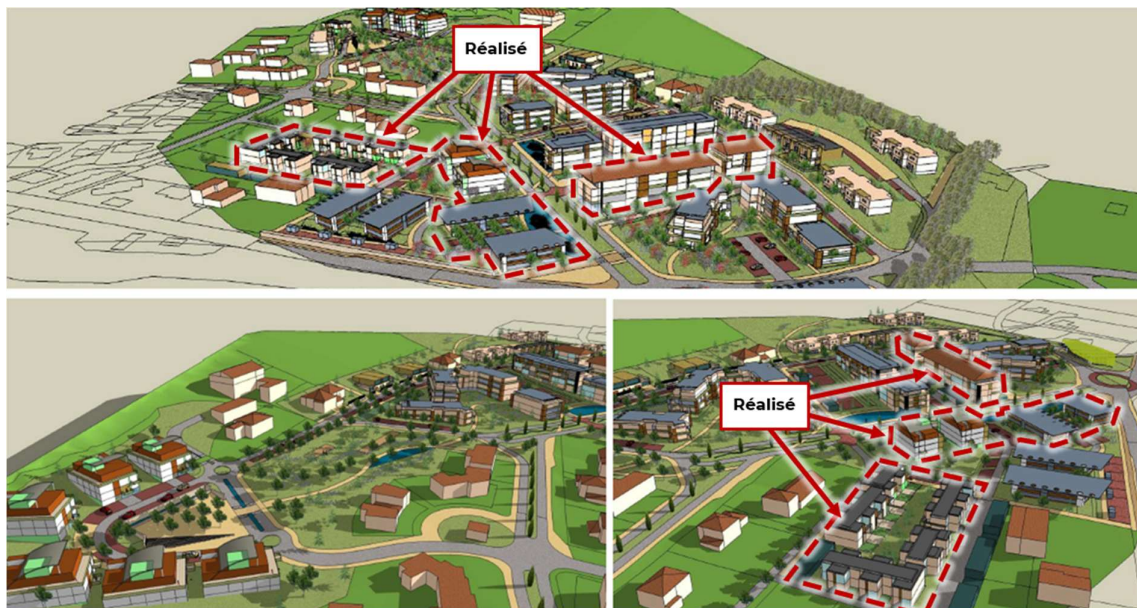


1.2 Rappel du parti d'aménagement initial

1.2.1 Parti d'aménagement et état d'avancement des aménagements et constructions de la ZAC



Plan masse initial de la ZAC / Source : Aptitudes Aménagement



Perspectives du programme initial de la ZAC et réalisations / Source : Aptitudes Aménagement

Lors de la création de la ZAC, le programme initial des constructions prévoyait l'aménagement d'un quartier de **270 logements** pour une surface de plancher de 27 300m² réparti comme suit :

- 70 logements destinés à la location sociale : maisons de ville et logements collectifs,
- 80 logements en accession sociale : 10 maisons de ville ou logements intermédiaires + 75 logements collectifs,
- 120 logements en accession libre : 30 maisons groupées + 90 logements collectifs ou intermédiaire.

Sur les 270 logements que prévoit le scénario d'aménagement retenu dans le dossier de création de 2013, celui-ci définit un ordonnancement particulier des espaces bâtis avec une organisation autour d'un mail central qui doit permettre de desservir les différents secteurs habités : le parc urbain habité, l'allée en corniche, la boucle de la place haute. Chaque secteur regroupe des typologies de construction variés, séparés les uns des autres par des éléments de voiries ou des espaces publics, notamment des voies d'orientation est-ouest qui se connecte au mail principal Nord-Sud.

Le parti d'aménagement retenu en 2013 s'appuie donc sur :

- Une accroche oblique à la route de Gap pour amplifier l'effet d'entrée de ville avec une perception transversale monumentale qui ouvre largement le quartier sur son environnement,
- Une accroche à la trame viaire existante des lotissements adjacents réalisés à l'ouest du site d'aménagement,
- Des plans paysagés successifs qui créent des séquences transversales au mail monumental et délimitent autant d'ilots,
- Une ambiance de parc paysagé habité, avec des jardins privatifs et des espaces de jeux, une esplanade haute agrémentée d'une fontaine, des jardins semi-aquatiques qui créent des espaces publics, collectifs et privatifs diversifiés dans leurs fonctions et formes pour répondre à la diversité des usages.

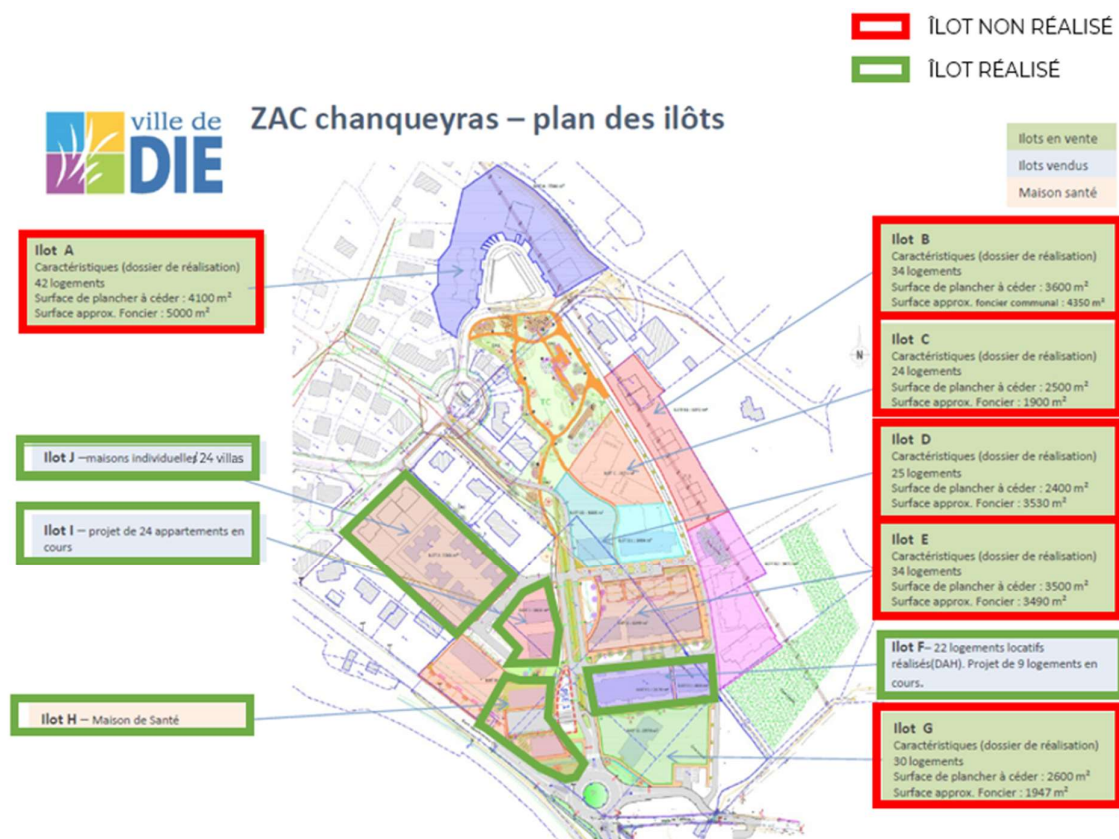
Une gradation de la densité par ilot est également souhaitée avec une densité moyenne à l'échelle du site estimée à 40 logements à l'hectare.

L'opération devait permettre également de privilégier les programmes mixtes logements / commerces / services pour une meilleure diversité urbaine en favorisant dans la mesure du possible l'intégration d'activités au rez-de-chaussée des bâtiments dans la partie du cœur de quartier. Il est également prévu la réalisation d'une maison médicale de santé en lien avec l'hôpital public de Die pour apporter une qualité de services performante, en entrée de site, à proximité de la RD93 mais également des secteurs d'habitat créés.

A ce jour, il a été réalisé :

- 20% des logements initialement prévus soit : 24 maisons individuelles, 22 logements collectifs libres et 31 logements collectifs locatifs sociaux,
- 1 maison de santé.

Soit un total de 7 495m² de surface de plancher représentant 27% du programme initial.



Programme initial de la ZAC et réalisations

Une première tranche de travaux a consisté en **l'aménagement d'une partie des équipements de voiries et d'espaces paysagers en accompagnement de la construction des îlots F, H, I et J**. Plusieurs îlots viabilisés en vue de leur commercialisation restent toujours à ce jour disponibles à la vente pour y développer les projets prévus dans le dossier de création. Dans l'attente d'un promoteur, ils sont donc restés sous propriété communale.

1.2.2 Programme initial des équipements publics de la ZAC et réalisations

Le programme des équipements publics prévu dans le dossier initial de la ZAC prévoyait la réalisation des éléments suivants :

- **1/ Un carrefour d'entrée de ville** : la réalisation d'un giratoire était prévu sur la RD93 avec une voie dédiée pour les cyclistes dans le sens Die > Gap
- **2/ Un mail paysager central** composé d'une double voie structurante est prévu au sein du projet et s'imposant comme sa colonne vertébrale d'est en ouest,
- **3/ Une voie en corniche à l'est** entre les petits collectifs et les habitats intermédiaires. Il s'agit d'une voie unidirectionnelle,
- **4/ Des voies transversales** - réseau secondaire du projet – accessible depuis le mail central et permettant la desserte des différents lots de logements prévus au sein du programme initial
- **4/ Des bassins d'infiltration** : le projet initial prévoit des dispositifs alternatifs permettant l'infiltration.

La carte ci-dessous présente, en date de juillet 2025, l'état d'avancement des équipements publics :

- **Non réalisé**
- **Partiellement réalisé**
- **Réalisé.**



Programme initial des équipements publics de la ZAC et réalisations

1.3 Justification de la modification

Le rythme de commercialisation de l'opération s'est avéré relativement en deçà des prévisions initiales. En effet, à fin 2024, soit 10 ans après la délibération de réalisation de la ZAC, seulement 30% des logements initialement prévus ont été construits : 24 maisons individuelles et 55 logements collectifs à vocation sociale, tous situés en partie ouest du site et entrée sud du périmètre en face de la maison de santé elle aussi réalisée. En termes d'équipements publics, le mail central ainsi que le parc avec les jeux d'enfants (hors jardins familiaux) ont été réalisés.

Le programme envisagé à l'origine, porté principalement par de l'habitat collectif dense en accession libre n'a pas trouvé preneur dans un contexte rural où ces potentiels logements neufs rentrent en concurrence directe avec des maisons individuelles, largement plébiscitées sur le territoire. Ainsi, l'inadéquation du programme immobilier avec les réalités territoriales et économiques ont conduit à une absence de commercialisation. Seules les maisons individuelles et les logements locatifs sociaux ont suscité l'intérêt des constructeurs, préservant ainsi de nombreuses disponibilités foncières au sein de la ZAC, un espace urbanisé et déjà équipé en partie.

Par ailleurs, durant l'année 2017, la ministre de la Santé a pris la décision de permettre une reconstruction / relocalisation du Centre Hospitalier sur le territoire de la commune de Die. La construction de ce nouvel équipement a été actée dans le projet d'un nouvel établissement inscrit dans le projet du Centre Hospitalier.

Par délibération du 23 mars 2021, le conseil municipal de la ville de Die a proposé de réorienter la vocation de la ZAC de Chanqueyras afin de permettre l'accueil du projet de reconstruction / relocalisation du Centre Hospitalier.

Par courrier du 1^{er} juillet 2021, le préfet du département après plusieurs temps de concertation sur la solution la plus pertinente constatait que la proposition de la Mairie de Die d'intégrer la reconstruction / relocalisation au sein de la ZAC de Chanqueyras ***« est celle qui offre du point de vue des services de l'Etat et après leur expertise, le plus de garantie aux diois d'obtenir, dans un délai raisonnable, une nouvelle structure hospitalière, moderne et évolutive »***.

Cette proposition de relocalisation au sein des espaces urbanisés de la commune répond à un double objectif :

- **Répondre au constat d'un programme immobilier inadapté**, où le logement collectif dans des proportions importantes n'a pas de réalité économique, ce qui explique qu'il n'a pas été réalisé. **La modification de la ZAC intègre donc la nécessaire réorientation programmatique** en termes de formes urbaines.
- **Respecter la loi Climat et Résilience, en mobilisant du foncier disponible au sein des espaces urbanisés pour accueillir le projet de reconstruction du Centre Hospitalier de Die** afin de limiter la consommation foncière et préserver les espaces naturels agricoles (dans le respect de la séquence Eviter-Réduire-Compenser).

Ainsi, la commune de Die a décidé de lancer la modification de la ZAC de Chanqueyras parce qu'il convient d'adapter le projet de la ZAC et plus particulièrement le programme des constructions de la ZAC ainsi que le programme des équipements publics pour permettre l'accueil d'équipements publics ou d'intérêt collectif, notamment sanitaires. L'objectif poursuivi par la modification de la ZAC consiste donc à adapter le projet de ZAC au regard des évolutions du programme de constructions et d'équipements publics en lien avec l'actualisation des besoins de la commune en matière de logements et d'équipements et du projet de construction d'un nouvel hôpital sur la commune de Die permettant

non seulement la modernisation de l'équipement existant mais aussi d'envisager à plus long terme une opération de renouvellement urbain dans le centre-ville où les potentialités foncières sont rares.

1.3.1 Justification par rapport au contexte économique et au marché immobilier local

D'un point de vue immobilier, l'offre de logement produite sur le quartier et la typologie des logements restant à produire au sein du programme ne sont pas en adéquation avec le marché du Diois tant dans la forme urbaine que dans le prix de vente. En effet, les prix de sorties des logements favorisent les classes supérieures. Cette même cible des classes supérieures tend à se loger au sein de logements individuelles.

En ce sens, il a pu être constaté sur le programme initial de la ZAC un objectif de production de logements en inadéquation avec la demande locale et la capacité d'investissement de l'ensemble des ménages.

Synthèse : quel développement possible sur la commune de Die ?



Un territoire qui propose des biens anciens accessibles à l'achat pour les ménages de deux personnes ou les classes supérieures

→ Les ménages d'une seule personne ou les familles, ont plus de difficultés pour acquérir un bien en individuel sur la commune de Die, au regard de leurs capacités financières. En effet, les classes modestes et moyennes devront se diriger vers l'achat d'un appartement ancien.



L'offre neuve pourrait permettre de desservir les classes moyennes et les familles

→ La cible théorique pour un produit dans le neuf s'étend des déciles 4 à 7, c'est-à-dire pour les ménages qui disposent de 65 000 € à 250 000 € de budget. Pour une personne seule, une offre de petites typologies en collectif serait intéressante à développer, avec des prix compris entre 100 et 150 000 €. Les familles de classes modestes accèdent difficilement au parc de maisons anciennes. Des logements collectifs ou intermédiaires neufs dont les prix se seraient inférieurs à 230 000 € permettraient de répondre à ce besoin.



L'offre locative est concentrée dans le centre-ville, repose sur des appartements anciens, avec une mobilité des locataires

→ L'offre locative dans le parc privé qui est concentrée dans le centre-ville et qui repose sur des collectifs anciens, parfois en mauvais état. Aujourd'hui, toutes les typologies sont recherchées pour de la location.

Ainsi, pour répondre aux besoins actuels de la population, il est nécessaire de développer :

- Une offre locative sur du collectif et de l'intermédiaire,
- Du collectif à destination des publics spécifiques (jeunes & seniors), les couples / jeunes familles et les classes modestes,
- De l'individuel, pour satisfaire la demande des familles, et pour les classes moyennes dont le parcours résidentiel est un peu plus avancé.

1.3.2 Justification par rapport au besoin de foncier pour réaliser des équipements publics ou d'intérêt collectif sur le territoire communal

Par ailleurs, durant l'année 2017, la ministre de la Santé a pris la décision de permettre une reconstruction / relocalisation du Centre Hospitalier sur le territoire de la commune de Die. La construction de ce nouvel équipement a été actée dans le projet d'un nouvel établissement inscrit dans le projet du Centre Hospitalier.

La construction d'un nouveau centre hospitalier et d'un EPHAD sur le territoire est actée et un financement étatique est envisagé. Il convient donc de trouver, au sein du périmètre de la commune et de sa zone urbaine, une disponibilité foncière permettant d'accueillir le projet de construction/reconstruction du Centre Hospitalier et d'un EPHAD.

A la suite d'échanges, il ressort que serait potentiellement envisagé un équipement immobilier de 5 500m² environ d'emprise au sol, pour 12 500m² de surface de plancher avec un espace de stationnement associé de 200 à 250 places.

Compte tenu,

- du foncier disponible au sein de la zone urbaine de Die,
- des propriétés foncières appartenant à la collectivité au sein de la ZAC de Chanqueyras,
- des difficultés de constructions / commercialisation de nouvelles opérations sur le secteur,

Il a été jugé opportun, après notamment un premier temps d'échanges entre les différentes parties prenantes, de situer ce nouvel équipement public et/ou d'intérêt collectif sur la ZAC de Chanqueyras.

Après dix années de mise en œuvre opérationnelle et devant des conditions de poursuite de projet ne permettant pas ou plus l'atteinte des objectifs initiaux, la ville de Die souhaite donc questionner la programmation du projet au regard des évolutions économiques et sociétales afin de relancer l'opération d'aménagement et de permettre de répondre à des besoins urgents en termes d'équipements publics et d'intérêt général.

C'est pourquoi, par délibération du Conseil Municipal en date du 23 janvier 2024, la commune de Die a décidé de lancer la modification de la ZAC Chanqueyras et de fixer les modalités de la concertation préalable dont le bilan a été approuvé par délibération du 9 juillet 2024.

2. Déroulement de la procédure de modification de ZAC

Ce dossier modificatif a pour objet :

- La modification du périmètre initial de la ZAC,
- La modification du programme global des constructions,
- L'évolution du programme des équipements publics et des éléments financiers prévisionnels,

et ce, afin de tenir compte du contexte du marché immobilier local ainsi que des besoins de la collectivité en foncier pour la réalisation d'équipements publics et/ou d'intérêt général.

Afin de relancer les constructions et de permettre l'accueil d'un équipement public et/ou d'intérêt général structurant pour le territoire, la ZAC de Chanqueyras, créée le 3 juillet 2013, puis réalisée le 17 décembre 2014 doit faire l'objet d'une procédure de modification de ZAC, conformément aux dispositions des articles L.311-1 à L.311-8, R.311-12 et R.311-5 du Code de l'Urbanisme.

2.1. Rappel des étapes de la procédure

❖ Au regard de la ZAC

- Délibération pour la création d'un projet de Zone d'Aménagement concerté (ZAC) dans le secteur de Chanqueyras : 25 avril 2012
- Dispense par arrêté n° A08212P0247 de la DREAL de réaliser une étude d'impact sur le projet d'aménagement : 16 janvier 2013
- Approbation du dossier de création de la ZAC de CHANQUEYRAS : 3 juillet 2013

- Approbation du dossier de réalisation de la ZAC de CHANQUEYRAS : 17 décembre 2014
- Modification du dossier de ZAC : en cours, par délibération du 23 mars 2021, le conseil municipal proposant de réorienter la vocation et la programmation de la ZAC de Chanqueyras.
- Délibération du 23 janvier 2024 engageant la modification de la ZAC de Chanqueyras et fixant les modalités de concertation préalable,
- Délibération du 9 juillet 2024 approuvant le bilan de la concertation préalable,
- Demande d'examen au cas par cas en date du 17 janvier 2025 et retour / décision de la MRAe en date du 25 février 2025 de soumettre le projet à étude d'impact environnemental

❖ Au regard du document d'urbanisme :

Par délibération du 12.09.2012, le conseil municipal a engagé une révision simplifiée du PLU communal afin d'ouvrir à la construction les terrains concernés par la procédure de ZAC menée et qui a abouti à la délibération d'approbation du dossier de création en juillet 2013.

Le projet de ZAC modifiée n'est pas compatible avec le PLU de la Commune de Die. Une modification, notamment de l'OAP présente sur le secteur, doit être engagée. Une procédure d'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal étant en cours, le projet de ZAC modifiée sera traduit réglementairement dans le PLU de la commune de Die soit à travers une procédure de Déclaration de Projet soit à travers l'élaboration du PLUi du Diois.

2.2. Concertation et participation du public

Conformément aux dispositions de l'article R.311-12 du Code de l'Urbanisme, la modification se fait dans les formes prescrites pour la création de la ZAC. Compte tenu de l'importance des modifications, une nouvelle concertation préalable a été engagée ainsi qu'une nouvelle saisine de la MRAe.

Dans le cadre de la modification de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de Chanqueyras, la concertation a été organisée suivant les modalités établies par la délibération du 23 janvier 2024 du Conseil Municipal de la commune de Die.

Les modalités de concertation sont les suivantes :

- Mise à disposition en Mairie de Die d'un registre destiné à recueillir toutes les observations du public,
- Mise à disposition des documents présentant les modifications de la ZAC au fur et à mesure de leur état d'avancement,
- Organisation d'ateliers de concertation / co-construction avec les différents acteurs du projet notamment avec les représentants de l'hôpital et les riverains ou habitants,
- Parution des informations et documents tout au long de la concertation, au fur et à mesure de leur établissement, sur le site internet de la commune,
- Organisation de deux réunions publiques.

Par ailleurs, lors de la procédure initiale, la ZAC avait été dispensée par la DREAL, arrêté n° A08212P0247 du 16 janvier 2013, d'étude d'impact, compte tenu de sa future insertion en zone 2AUa du PLU (zone à urbaniser), de son inscription dans un secteur à faible enjeu environnemental et de la préservation de la zone boisée située plus au Nord. Compte tenu de la surface de la ZAC et des évolutions du programme (densité, périmètre et vocation) mais également sur décision du Préfet des évolutions réglementaires depuis 2013, la procédure de modification de la ZAC devra faire l'objet d'une nouvelle demande auprès des autorités environnementales (cas par cas) et une évaluation

environnementale sera réalisée dans le cadre de la traduction réglementaire dans le document d'urbanisme.

Conformément aux dispositions des articles L.122-1-1 et R.122-11-I du Code de l'Environnement, une participation du public par voie électronique sera également organisée dans le cadre de la procédure de ZAC avant approbation du dossier unique de création/réalisation modifié.

Le dossier faisant l'objet de la Participation du Public par Voie Electronique sera composé du :

- Dossier unique de création/réalisation modifié
- Etude d'impact environnemental
- L'avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) sur l'étude d'impact environnemental
- Le mémoire en réponse à l'avis de la MRAE

PARTIE 2 /

Dossier de création de la ZAC modifié

1. Justification de l'intérêt général de l'opération

Au moyen d'une procédure de Zone d'Aménagement Concerté modifiée, l'opération d'aménagement du secteur Chanqueyras doit permettre de développer une offre foncière visant à accueillir un programme de logement mais également un programme d'équipements publics et/ou d'intérêt général / d'intérêt collectif répondant aux fluctuations du marché immobilier local, aux besoins des usagers en termes de typologies de logements et aux besoins de la commune en termes d'infrastructures et d'équipements à vocation sanitaire.

Le projet de modification de la ZAC de Chanqueyras répond à plusieurs titres à ces besoins et à l'intérêt général :

- Le projet d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté de Chanqueyras est une procédure sous maîtrise publique. Il a été déclaré d'intérêt général par la délibération de création de la ZAC en 2013 ;
- Poursuivre la production de logements avec une part de logement social et de logements abordables pour répondre aux besoins communaux ;
- La modification de la ZAC permettra d'accueillir un ou des équipement(s) sanitaire(s) permettant la modernisation et la pérennité de l'offre de soins sur le territoire et notamment une augmentation de l'offre sanitaire à destination des séniors avec la volonté de construire un EPHAD ;
- Une mise à jour du programme qui avec l'accueil de nouveaux équipements sanitaires sur la ZAC de Chanqueyras permettra d'envisager à plus long terme une opération de renouvellement urbain dans le centre-ville où les potentialités foncières sont rares.

La vision nouvelle portée par la municipalité reprend les objectifs initiaux de mixité urbaine et de densification tout en rendant compatible le nouveau projet avec les documents d'urbanisme réglementaire.

Le projet de modification de la ZAC de Chanqueyras revêt donc un intérêt général. Il doit en effet permettre à la commune de Die et plus largement au territoire intercommunal de continuer à gagner en attractivité et en dynamisme en favorisant l'accueil des populations locales et permettre de répondre au besoin de modernisation et de complémentarité des équipements sanitaires locaux.

2. Présentation du projet d'aménagement modifié et programme prévisionnel des constructions

Les deux principales modifications qui interviennent dans le plan d'aménagement sont la modification du périmètre et une nouvelle orientation programmatique permettant de poursuivre la production de logements aux formes urbaines plus adaptées au contexte du marché du Diois mais aussi de permettre l'accueil d'un équipement public ou d'intérêt collectif structurant.

2.1 Une réduction du périmètre de ZAC et de la surface opérationnelle

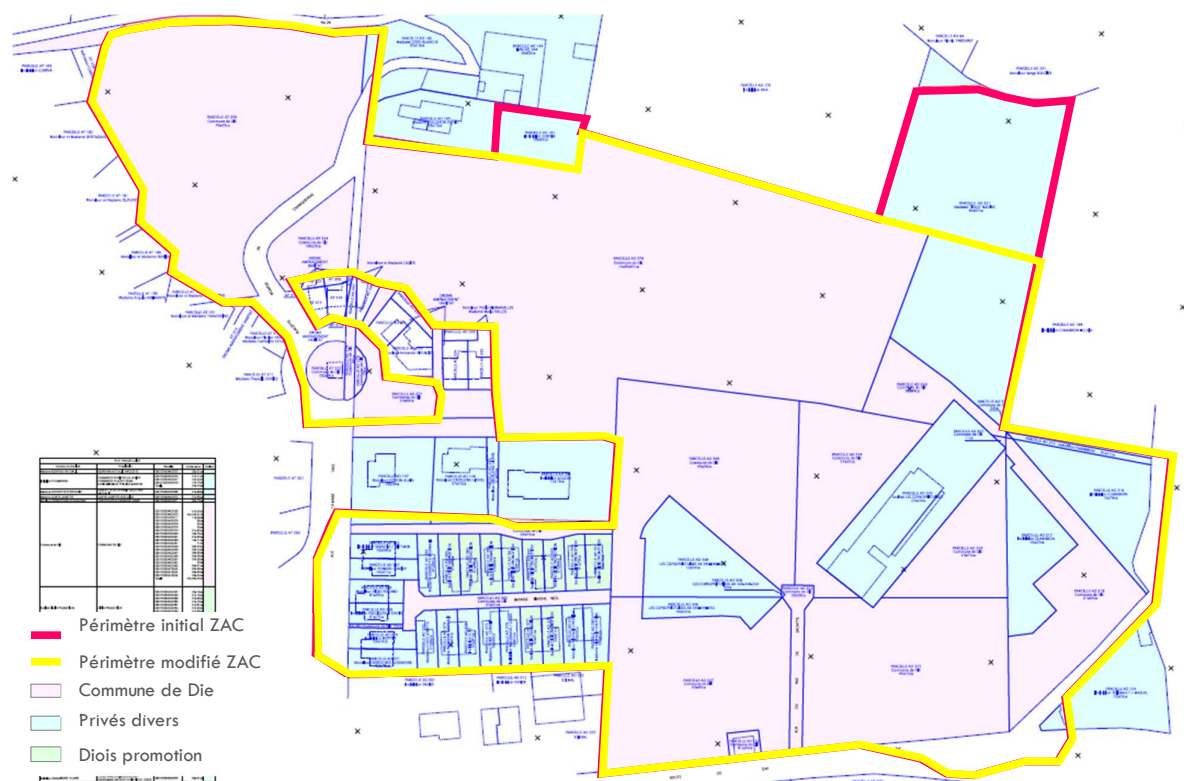
L'emprise surfacique de la ZAC a subi une évolution entre le dossier de création initial et le projet de modification de la ZAC, objet du présent document. Cette évolution prend la forme d'une **réduction des emprises liée à** :

- Des ajustements cadastraux : un repositionnement des limites de la ZAC sur le cadastre ;
- La préservation des espaces à enjeux environnementaux comme la partie boisée de la parcelle AO n°321 située en partie nord de la ZAC
- La limitation de la consommation foncière en supprimant les espaces les plus difficilement aménageables ou trop proches des habitations existantes.

Cette réduction est donc motivée par plusieurs enjeux :

- La rationalisation des emprises au regard du programme modificatif
- La diminution de la consommation foncière.
- La réduction des incidences environnementales (réduction de l'emprise, préservation des espaces sensibles et réduction du programme)

Le périmètre modifié de la ZAC de Chanqueyras couvre ainsi une surface de 6,55 hectares contre 6.78 hectares initialement.



Nouveau périmètre de la ZAC après modification / Citadia

2.2 Une offre programmatique ajustée et diversifiée

Le projet initial reposait sur une dominante résidentielle affirmée, traduisant une volonté de répondre aux besoins en logements du territoire. En effet, le programme des constructions prévoyait dans le projet initial l'aménagement d'un quartier de 270 logements pour une surface de plancher de 27 300m². Le programme des équipements publics prévoyait initialement quant à lui :

- Un carrefour d'entrée de ville (giratoire),
- La réalisation d'un mail paysager central (déjà réalisé),
- Une voie en corniche à l'est,
- Des voies transversales,
- Des bassins d'infiltration et réseau pluvial.

Toutefois, face à l'évolution des enjeux urbains, démographiques et sociétaux, ce parti pris a été réinterrogé. Ce secteur est envisagé comme une zone à destination plurielle, susceptible d'accueillir aussi bien du logement que des équipements publics structurants, selon les besoins identifiés en phase opérationnelle. Cette ouverture programmatique s'est accompagnée d'une recomposition du découpage des îlots : les entités initialement prévues ne sont plus exclusivement destinées à l'habitat, mais s'inscrivent dans une logique mixte et évolutive.

Ainsi, **le programme de ZAC modifié prévoit l'aménagement d'un quartier avec un potentiel total de 24 500m² de surface de plancher réparti de la manière suivante :**

- La construction d'un potentiel de 127 logements type R+1 individuels (pavillons) ou intermédiaires (collectifs) dont 77 logements déjà construits,
- La reconstruction / relocalisation du Centre Hospitalier de Die d'une capacité de 47 lits médecine et moyen séjour, et 88 lits d'hébergement au sein d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes pour un total de 13 500m² de surface de plancher.

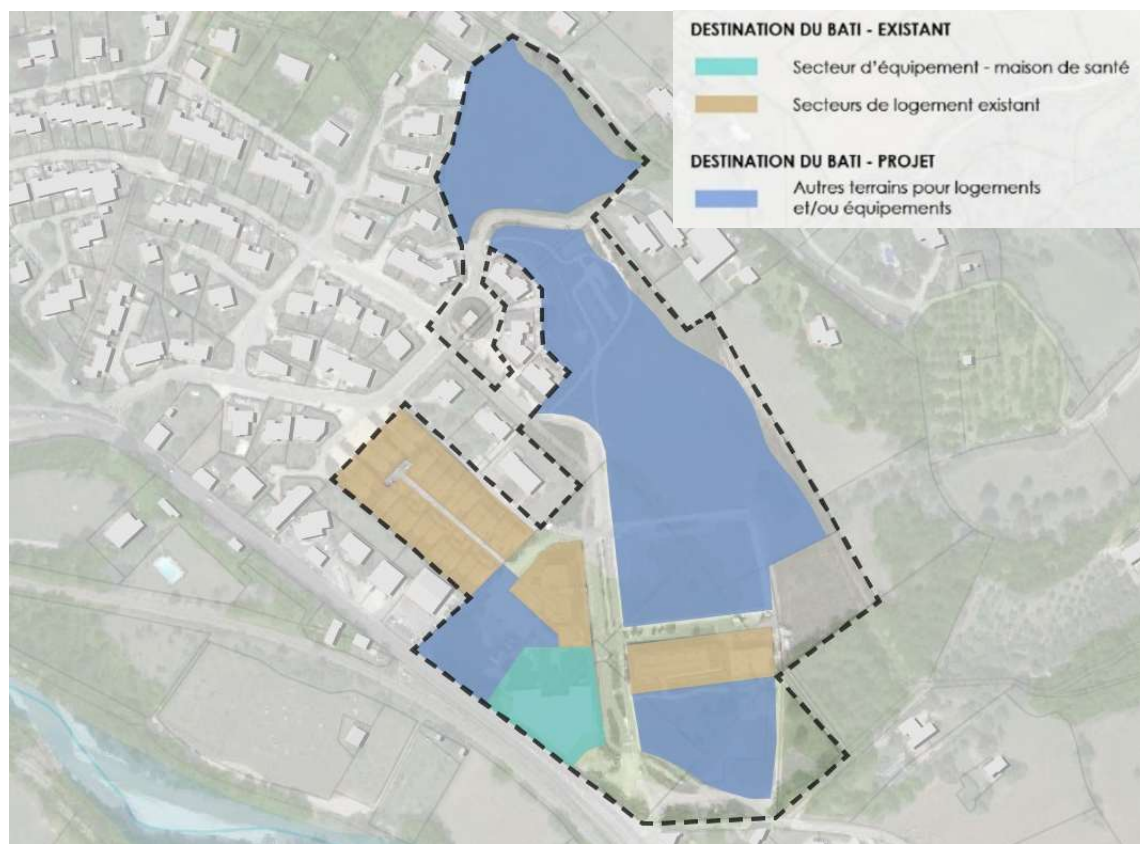
Le programme modifié de la ZAC propose également un réaménagement des équipements et publics existants pour améliorer leur fonctionnalité et les adapter aux exigences du nouveau programme. Ainsi, **le programme des équipements publics modifié prévoit :**

- La réalisation du carrefour d'entrée de ville – déjà prévue initialement sous forme de giratoire,
- La reprise et l'achèvement du mail paysager central : le mail central et la desserte sont des éléments essentiels pour maintenir la structure et la circulation au sein du quartier. Leur conservation permet de préserver la continuité urbaine tout en offrant une liaison efficace entre les différentes zones intra et extra ZAC. Le mail central, en tant qu'axe principale, joue un rôle important dans la circulation et l'accès aux logements mais également pour l'accès aux futurs équipements publics et/ou d'intérêt général, tandis que la desserte garantit l'accès aux habitations et équipements existants,
- La reprise et l'achèvement des voies transversales,
- La poursuite et l'achèvement des bassins d'infiltrations et réseau pluvial selon les principes arrêtés dans le dossier Loi sur l'Eau de 2013, et selon les évolutions nécessaires à la suite de la reprise du programme d'aménagement et de constructions.

La voie en corniche à l'est, prévue initialement, est supprimée du programme des équipements publics dans le cadre de ce dossier modificatif.

Ainsi, comparé au programme initial, le programme de la ZAC modifiée :

- Intègre la reconstruction / relocalisation du centre hospitalier de Die et la construction d'un EPHAD,
- Réduit la surface de plancher à créer (-2 800m²),
- Réduit le nombre de logements à construire (-143, -50%).

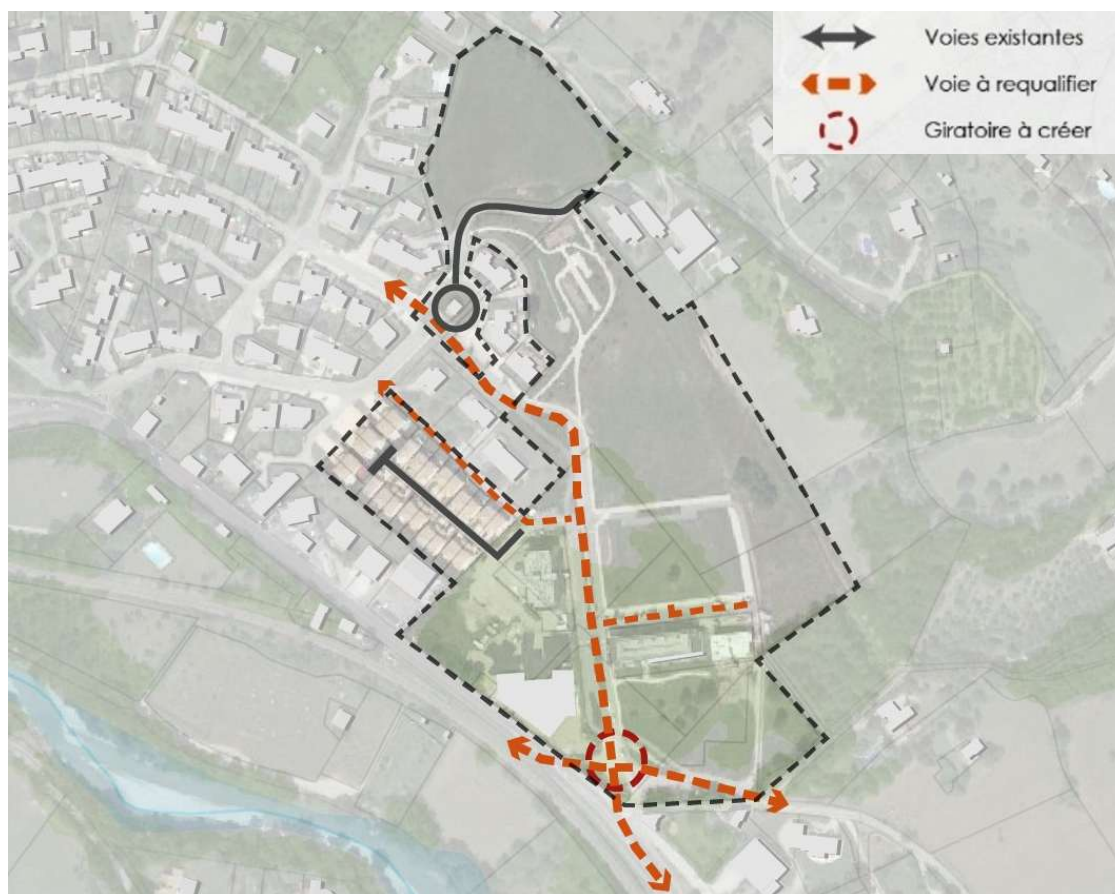


2.3 Une réorganisation du plan et des sens de circulation

L'évolution programmatique prévoit une réorganisation complète du plan et des sens de circulation pour améliorer la fluidité des déplacements, en particulier en tenant compte des nouvelles contraintes liées à la construction d'un équipement public ou de nouveaux espaces de logements. La mise en place du giratoire, déjà prévu dans le programme initial, est essentielle pour gérer efficacement le trafic et faciliter l'accès au site depuis la D93.

Cette réorganisation circulaire vise également à limiter les nuisances dans la zone résidentielle environnante. En dirigeant les flux de circulation vers des axes principaux et en évitant les rues internes à usage résidentiel, cela vient réduire les perturbations (bruits, pollution, congestion) pour les habitants.

Ce nouveau schéma garantit que l'accès à un futur équipement public d'intérêt général se fasse de manière fluide, sans fortement impacter la qualité de vie dans le voisinage, tout en respectant les normes de sécurité et de circulation.



2.4 Une stratégie d'intégration paysagère et de gestion des eaux pluviales confortée

L'intégration paysagère constitue un enjeu majeur du projet, tant pour la qualité du cadre de vie que pour la gestion durable des eaux pluviales. Plusieurs principes structurent cette approche :

- La préservation et valorisation des espaces verts existants, notamment sur la partie sud-est, où des éléments de végétation seront conservés et renforcés afin de maintenir une continuité écologique et paysagère,
- La création d'une frange paysagère sur le linéaire est, intégrant les contraintes topographiques du site. Cette bande végétalisée jouera un rôle de transition douce avec les secteurs environnants et contribuera à l'ancrage du projet dans son environnement naturel,
- L'aménagement d'un mail central paysager, composé d'espaces plantés et perméables, qui accueillera des dispositifs d'infiltration des eaux pluviales en surface, combinant fonctionnalité hydraulique et qualité d'usage. L'implantation de ces bassins permettra la régulation des écoulements tout en participant à la trame paysagère et à la biodiversité du site.



3. Justification du parti d'aménagement modifié

3.1 Au regard du document d'urbanisme en vigueur

La zone de Chanqueyras est actuellement classée en zone 2AUa au Plan Local d'Urbanisme de la commune de Die approuvé le 28 octobre 2009. Cette zone 2AUa, spécifique à la ZAC de Chanqueyras, permet la mise en œuvre du projet de ZAC de 2013. L'évolution du programme dans le cadre de la modification du dossier de ZAC nécessite une adaptation du PLU pour intégrer les modifications d'ilot et les évolutions programmatiques.

Par ailleurs, le PADD de la Commune de Die indique la ZAC de Chanqueyras comme une zone exclusivement résidentielle, aussi il semble important d'affirmer la possibilité de réaliser des équipements tels que le projet de relocalisation de l'hôpital. Compte tenu de l'importance de l'équipement, il semble important que le PADD puisse permettre l'accueil de cet équipement sanitaire de premier rang sur le secteur de Chanqueyras.

Afin de permettre la réalisation du projet de ZAC modifié s'agissant notamment de l'accueil du nouvel hôpital, et dans l'attente de l'approbation du PLUi du Diois, une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU a été mise en œuvre en parallèle du présent dossier. La mise en compatibilité du PLU comprendra notamment :

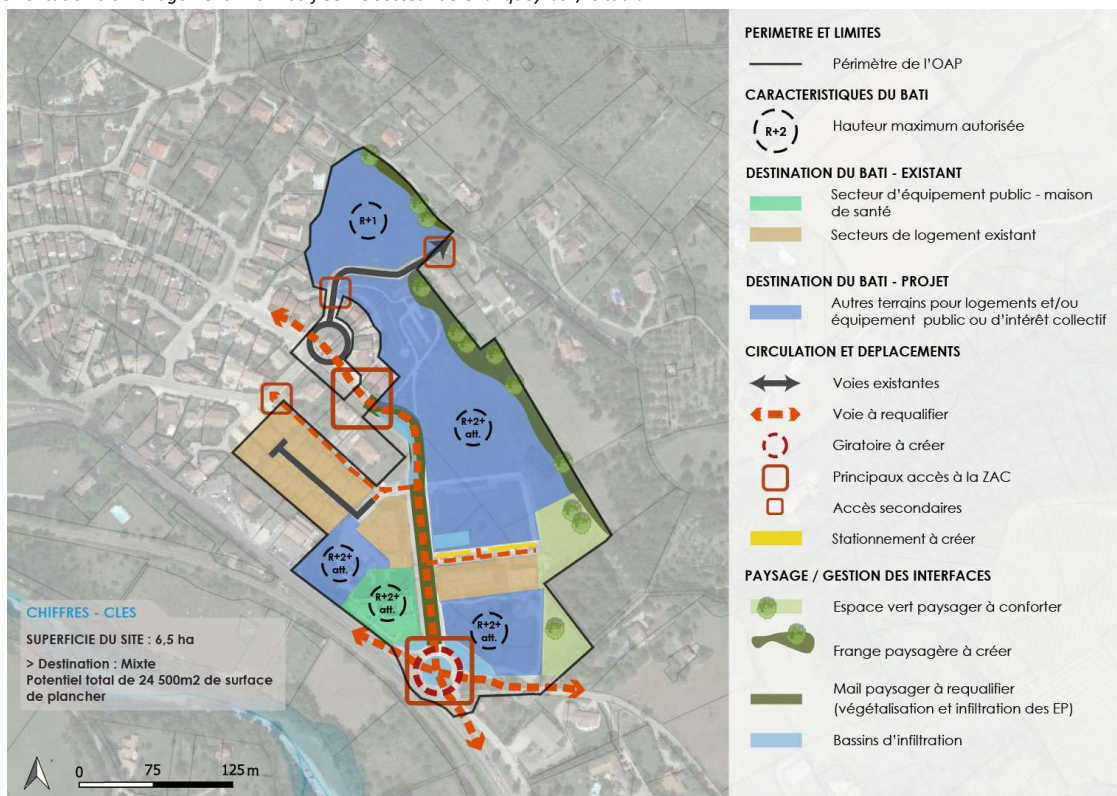
- La mise à jour du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- La mise à jour du règlement graphique avec l'ajustement du périmètre de la zone 2AUa,
- La modification de l'OAP n°5 associée à la ZAC de Chanqueyras,
- La mise à jour du règlement écrit associé à la zone 2AUa et son ajustement aux contours du projet.

L'OAP initiale était structurée autour d'une dominante résidentielle et a été révisée pour intégrer un cadre plus souple quant à la programmation urbaine du secteur situé à l'est du mail. Désormais, cette zone offre la possibilité d'accueillir soit du logement, soit des équipements publics et/ou d'intérêt général, en fonction des besoins identifiés lors de la mise en œuvre opérationnelle. Une recomposition notable du découpage des îlots a été introduite : les îlots initiaux A, B, C et D ne sont plus exclusivement destinés à l'habitat, mais s'inscrivent dans une logique mixte, intégrant potentiellement des fonctions d'équipement public.

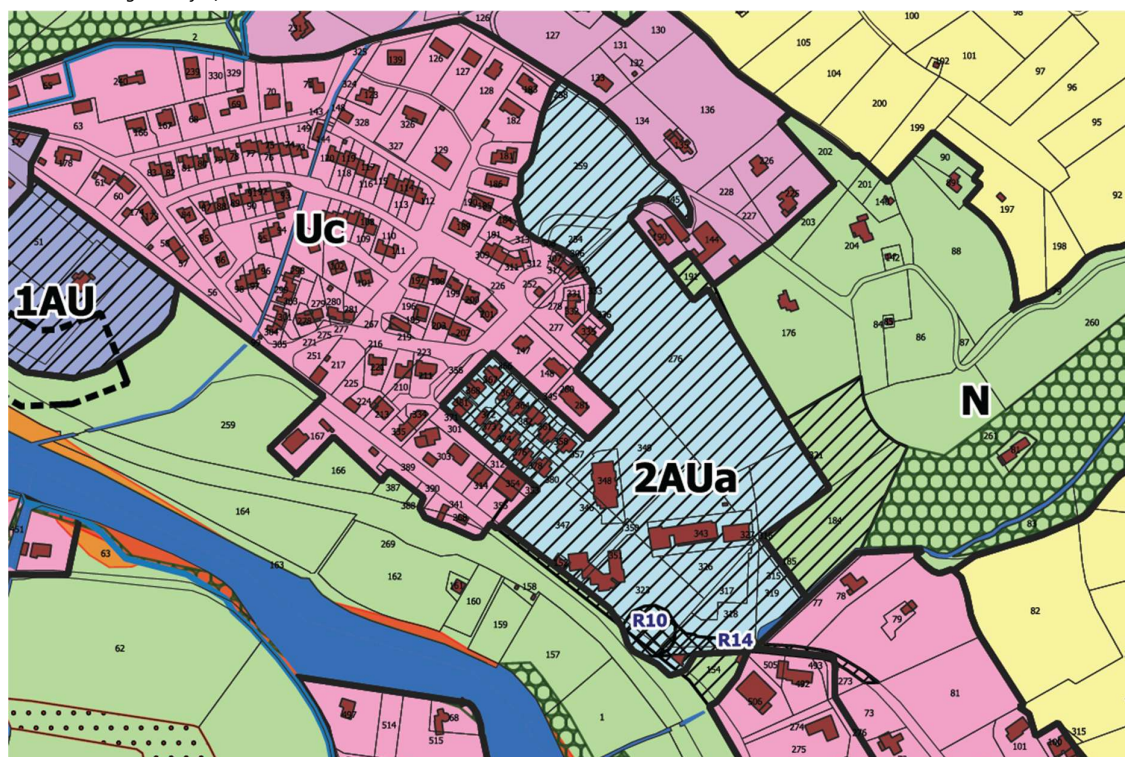
L'OAP initiale, bien que structurante, présentait un degré de précision qui tendait à figer les orientations programmatiques, limitant ainsi les capacités d'adaptation à l'évolution des besoins territoriaux. Cette approche, centrée principalement sur une vocation résidentielle affirmée, ne permettait pas d'anticiper pleinement l'émergence de nouveaux enjeux, notamment en matière d'équipements publics structurants. La programmation à destination plurielle retenue pour ce secteur permet de préserver une certaine latitude dans les orientations futures, ouvrant notamment la possibilité d'accueillir un équipement public de grande envergure. Une telle hypothèse répond aux enjeux contemporains, notamment aux besoins croissants en matière de santé publique, en lien avec les dynamiques démographiques observées sur le territoire. La perspective d'un équipement induit une transformation significative des logiques d'aménagement. Ce type de programme impose des exigences spécifiques, tant sur le plan architectural que spatial. À la différence des programmes résidentiels, il requiert la mise à disposition de surfaces importantes, structurées autour de fonctionnalités techniques précises et de flux différenciés. La configuration des îlots, repensée dans ce sens, permet d'anticiper ces besoins tout en maintenant la cohérence avec le tissu urbain existant.

Les objectifs de l'OAP du document d'urbanisme seront déclinés et précisés dans le cadre du Cahier des Charges de Cession de Terrains de la ZAC ainsi que le cas échéant, les prescriptions urbaines architecturales, paysagères et environnementales associées.

Orientation d'aménagement n° 5 modifiée : le secteur de Chanqueyras / Citadia



Extrait du zonage modifié / Citadia



3.2 Au regard de l'insertion du projet dans son environnement

Les points soulevés ci-après constituent un résumé du travail mené dans l'étude d'impact qui constitue une pièce à part entière du dossier modificatif et qui est présentée en partie 4 du présent document. L'approche exhaustive de l'insertion du projet dans son environnement est détaillée dans cette Etude d'Impact Environnemental (EIE).

L'évaluation environnementale du projet modifié aborde plus précisément les incidences sur les thématiques suivantes :

- Les déplacements et les conditions de circulation,
- Les risques et les nuisances,
- La biodiversité et les fonctionnalités écologiques,
- Le patrimoine et le paysage,
- Les ressources et les réseaux.

3.2.1 Déplacements et conditions de circulation : impacts et mesures

Le réseau viaire est hiérarchisé à l'échelle du territoire communal. L'accès à la ZAC de Chanqueyras se fait par la RD93 qui constitue l'accès principal de la commune. La charge de trafic apparaît modérée sur les axes principaux et faible au droit du Centre Hospitalier existant. Le trafic est stable sur le réseau structurant depuis plusieurs années. Les vitesses pratiquées sont globalement supérieures à la vitesse réglementaire.

Impacts

- Augmentation de la circulation automobile : dans la ZAC : augmentation du flux estimée à 640 véhicules par jour en plus des 230 véhicules/jour actuels. A l'extérieur de la ZAC : augmentation du trafic moyen journalier de l'ordre de 9,5%.
- Impact sur les conditions de circulation dû au trafic en phase aménagée : aménagement d'un giratoire sur la RD93 de nature à améliorer la sécurité et la fluidité du trafic. Réserves de capacité du giratoire très confortables, supérieures à 80 %.
- Comparaison des flux automobiles de la ZAC modifiée et de la ZAC initiale : baisse du trafic moyen journalier de 70 véhicules/jour.

Mesures

Dans le cadre de la poursuite de l'aménagement de la ZAC de Chanqueyras avec une programmation révisée comprenant la reconstruction/relocalisation du CHD, des arrêts de bus seront aménagés au niveau du giratoire d'entrée de la ZAC assurant sa desserte par les transports collectifs ainsi que des aménagements en faveur des piétons et des cycles : piste cyclable bidirectionnelle sera aménagée le long de la voirie, côté ouest, cheminements piétons seront également aménagés en bordure de la voirie, côté est, cheminements supplémentaires, accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, mettre en place des stationnements pour vélos (appuis).

3.2.2 Ambiance sonore : impacts et mesures

La programmation révisée de la ZAC de Chanqueyras engendrera des émissions sonores supplémentaires par rapport au bruit de fond urbain actuellement généré par les constructions et aménagements existants. Ces émissions supplémentaires seront en lien avec les constructions ainsi que les équipements projetés à venir. Parmi les émissions sonores prévisionnelles principales, on citera : le bruit routier, le bruit aérien, le bruit des équipements techniques.

Impacts

- Nuisances en phase chantier : bruits de natures très diverses, niveaux sonores variant fortement entre les différentes phases de travaux.
- Impact sonore lié au flux automobile généré par le projet : augmentations des niveaux sonores circonscrites aux habitations les plus proches du mail central dans la ZAC. Ambiance sonore modérée au sein de la ZAC avec des niveaux sonores ambiants inférieurs à 55 dBA. Effet de masque prévisible lié au futur CH. Respect des seuils réglementaires.
- Comparaison du bruit routier de la ZAC modifiée et de la ZAC initiale : réduction des émissions sonores de la voie de l'ordre de 1,5 dBA.
- Impact sonore de l'hélistation : émergences au passage d'un hélicoptère comprises entre 48 dBA et 35 dBA. En façade d'habitations, niveaux sonores calculés sont d'environ 60 dBA en moyenne avec un maximum de 68 dBA. Niveaux calculés comparables aux Centres Hospitaliers de Thonon les Bains et de l'Ardèche méridionale. 1 vol d'hélicoptère tous les 9 jours.

Pour répondre aux besoins spécifiques du Centre Hospitalier en matière de fonctionnement et de soins, des équipements techniques seront mis en place (ventilation, pompe aéroréfrigérantes, ...) dont certains pourront constituer des sources de bruit. Les émergences sonores générées à l'extérieur par les sources fixes ou mobiles, telles que les équipements techniques, sont encadrées par des réglementations sectorielles dont le code de santé publique et le code de l'environnement si l'activité relève de la législation sur les ICPE.

Mesures

- Nuisances en phase chantier : Une Charte Chantier Vert (CCV) sera mise en place afin de limiter les nuisances en phase chantier. Elle figurera parmi les pièces contractuelles du marché de travaux. Elle devra être signée par l'entreprise ou le groupement d'entreprises titulaire du marché ainsi ses sous-traitants éventuels.
- Impact sonore lié au flux automobile généré par le projet : prise en compte des nuisances en phase conception, dispositifs de renforcement de façade.
Comparaison du bruit routier de la ZAC modifiée et de la ZAC initiale : réduction des émissions sonores de la voie de l'ordre de 1,5 dBA. ;
- Bruit des équipements : Des prescriptions pourront être mises en œuvre au titre des réglementations sectorielles dont le code de santé publique (bruit de voisinage) et le code de l'environnement dans le cadre de la législation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) afin de limiter les bruits des équipements techniques.

3.2.3 Pollution de l'air : incidences et mesures

Impacts

- Nuisances en phase chantier : Une Charte Chantier Vert (CCV) sera mise en place afin de limiter les nuisances en phase chantier. Elle figurera parmi les pièces contractuelles du marché de travaux. Elle devra être signée par l'entreprise ou le groupement d'entreprises titulaire du marché ainsi ses sous-traitants éventuels.
- Émissions polluantes provenant des bâtiments en phase aménagée : émissions atmosphériques du secteur résidentiel-tertiaire (systèmes de chauffage et de ventilation principalement), impacts des bâtiments du projet sur la qualité de l'air.
- Émissions polluantes générées par le trafic automobile induit par le projet en phase aménagée : hausse des émissions de la totalité des principaux polluants (de +10,8 % à +19,1 % suivant le polluant en 2035, de +9,6 % à +19,1 % en 2055), évolution moyenne des émissions de polluants de +15,8 % en 2035 et de +14,5 % en 2055.
- Comparaison des émissions polluantes de la ZAC modifiée et de la ZAC initiale : baisse des émissions de tous les principaux polluants pris individuellement (de -4,5 % à -6,1 % suivant le polluant).

Mesures

- Nuisances en phase chantier : Une Charte Chantier Vert (CCV) sera mise en place afin de limiter les nuisances en phase chantier. Elle figurera parmi les pièces contractuelles du marché de travaux. Elle devra être signée par l'entreprise ou le groupement d'entreprises titulaire du marché ainsi ses sous-traitants éventuels.
- Végétalisation des espaces : Une végétalisation importante de l'espace public sera réalisée permettant une légère réduction des particules atmosphériques.
- Conception bioclimatique : Conformément au PLU et notamment à l'OAP, la conception bioclimatique des constructions sera recherchée. Dans tous les secteurs l'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables, la mise en œuvre d'un habitat passif, ainsi qu'un éclairage naturel optimal.
- Incitation au report modal : Afin de limiter les émissions polluantes liées à la circulation automobile, le report modal constitue l'une des principales solutions à mettre en œuvre. A cette fin, un arrêt de bus supplémentaire pourrait être aménagé sur la RD93. L'implantation d'un arrêt supplémentaire au sein de la ZAC sera étudiée.

3.2.4 Biodiversité et fonctionnalités écologiques : incidences et mesures

Impacts

Concernant les habitats, les emprises du projet entraîneront une destruction liée à l'imperméabilisation des sols. Compte tenu des types d'habitats présents et de la superficie affectée, les impacts sont considérés comme nuls pour les habitats anthropiques (ex : routes et pistes), et faibles pour les habitats plus naturels (ex : prairies).

Pour la flore aucune espèce à enjeu ne subira d'impact.

Pour les invertébrés, les impacts initiaux bruts du projet sont jugés faibles pour le Damier de la Succise.

Pour les reptiles, les impacts bruts du projet sont considérés comme modérés (Lézard à deux raies et Couleuvre verte et jaune) à faibles (Lézard des murailles).

Pour les amphibiens, les impacts bruts sont jugés faibles. En effet, aucun habitat de reproduction n'est présent au sein de la zone d'emprise, seul des habitats de dispersion terrestre pourront être impactés.

Concernant l'avifaune, le principal impact initial brut concerne le risque de destruction de nichés. Ainsi pour l'avifaune nicheuse les impacts initiaux bruts sont jugés modérés.

Enfin, pour les mammifères, les impacts bruts pour le Hérisson d'Europe et l'Ecureuil roux, sont évalués comme modérés pour la première espèce et faibles pour la deuxième.

Les impacts directs du projet vis-à-vis des chiroptères, consistent principalement en la perte/altération d'habitat de chasse ou de transit. Les niveaux d'impacts sont globalement faibles à très faibles.

Mesures

Au regard de des impacts bruts, 3 mesures d'évitement et 8 mesures de réductions ont été proposées :

Dénomination de la mesure	Objectif recherché
Mesures d'évitement	
Mesure E1 : Evitement de l'habitat du Damier de la Succise	Conserver l'habitat du Damier de la Succise et écarter le risque de destruction d'individus.
Mesure E2 : Evitement des corridors écologiques	Conserver des fonctionnalités d'axes de dispersion pour les chiroptères et d'habitats pour les espèces liées aux écotones.
Mesures de réduction	
Mesure R1 : Adaptation du calendrier des travaux de défrichement en fonction de la phénologie des espèces	Limiter fortement, voire écarter, le risque de destruction directe d'individus. Il s'agit d'organiser le calendrier de la libération de l'emprise en fonction des sensibilités de la faune. La défavorabilisation écologique vise à rendre la zone d'emprise non-attractive pour la faune afin qu'il n'y ait pas d'individus présents lors des travaux.
Mesure R2 : Mise en place de l'éclairage en conformité avec les recommandations du CEREMA et les exigences biologiques des chiroptères	Limiter/éviter les effets barrières pour les chiroptères lucifuges par le choix d'un éclairage conforme et adapté. Créer des trames noires pour conserver la connectivité.
Mesure R3 : Mise en place d'une gestion appropriée et écologique des futurs espaces verts	Restaurer et redévelopper les conditions favorables pour la faune.
Mesure R4 : Mise en défens des habitats de la faune protégée en marge de l'emprise du projet	Conserver les milieux naturels aux abords de l'emprise du projet.
Mesure R5 : Dispositif de lutte contre des Espèces Exotiques Envahissantes (EEE)	Eviter la dégradation / banalisation des habitats naturels et néo-naturels par des espèces exotiques invasives.

Mesure R6 : Réaliser une insertion paysagère favorable à la biodiversité	Restaurer et maintenir sur le long terme des zones refuges et des axes de dispersion pour la faune.
Mesure R7 : Prévention de pollution en phase chantier	Eviter toute pollution accidentelle du milieu naturel aux abords du chantier.
Mesure R8 : Strict respect des emprises du projet	Ecarter tout risque de destruction accidentelle des milieux naturels aux abords de l'emprise du projet.

3.2.5 Patrimoine et paysage : incidences et mesures

Impacts

Modification du paysage : modification paysage local du fait de l'extension de l'urbanisation (constructions de logements et du CHD, conversion des sols) sur des espaces à urbaniser mais actuellement à l'état semi-naturel, au niveau du piémont de la montagne de Bret.

Mesures

- Qualité urbaine du projet : Le projet se doit de réussir le développement d'un nouveau quartier de Die connecté à son environnement tant en termes de dessertes que de modes actifs, permettant une bonne articulation des nouvelles constructions, tant sur le plan morphologique que fonctionnel. Les constructions s'intégreront à leur environnement bâti et paysager, notamment par la prise en compte de la topographie du site et l'épannelage des constructions.
- Constructions cohérentes avec le bâti limitrophe : les hauteurs des constructions varieront en fonction des zones et des typologies de bâtiments, tout en répondant aux besoins de densification du site, avec une hauteur maximale R+2 pouvant aller jusqu'à du R+3 sous réserve que le dernier niveau soit intégré de manière qualitative depuis les espaces publics ou dans le grand paysage, tout en respectant l'échelle de l'environnement immédiat.
Aménagements paysagers : le site présente une topographie marquée, en particulier sur la partie est du périmètre, ce qui influence l'approche paysagère et la manière dont les constructions s'intègrent dans le paysage naturel. Le parti-pris paysager au sein de la ZAC vise à préserver et valoriser les qualités naturelles du site. La topographie sera exploitée de manière à renforcer l'insertion des constructions dans le relief tout en offrant des perspectives paysagères intéressantes.

3.2.6 Ressources et réseaux : incidences et mesures

Eau potable

La ville de Die est notamment alimentée en eau potable par les sources de Rays et du Pont des Chaînes. Depuis 2019, la production annuelle d'eau potable a représenté entre 17% et 40% de la capacité maximale de production. Le rendement du réseau d'eau potable est passé de 56% en 2016 à 73.6% en 2023.

La révision de la programmation de la ZAC génère des consommations supplémentaires par rapport à la situation actuelle mais qui restent très en deçà des volumes de prélèvements règlementaires et inférieures aux consommations prévisibles de la ZAC initiale.

Des équipements économes en eau devront être mis en place.

Eaux usées

La ville de Die est dotée d'un système d'assainissement collectif complet comprenant une station de traitement des eaux usées, au Pont des Chaines. La station de traitement apparait aujourd'hui proche de sa capacité maximale au regard de la charge reçue en entrée. Deux ouvrages sont projetés afin de résoudre les non-conformités réglementaires constatées depuis 2019.

La station de traitement des eaux usées du Pont des Chaines présente des capacités résiduelles suffisantes pour recueillir et traiter les eaux usées générées sur la ZAC de Chanqueyras.

La programmation révisée va dans le sens d'un moindre impact dans la mesure où moins de logements sont créés donc moins d'habitants et de charge de pollution associée.

Eaux pluviales

L'aménagement de la ZAC de Chanqueyras a fait l'objet d'un Dossier Loi sur l'Eau sous le régime de la Déclaration en 2013. La poursuite de l'aménagement engendrera une modification de la perméabilité des sols notamment une augmentation des surfaces imperméabilisées du fait des constructions supplémentaires et des aménagements, en particulier les voiries comprenant les zones de stationnement.

L'aménagement de la ZAC de Chanqueyras se poursuivra en **mettant en œuvre une** gestion alternative des eaux de pluie, avec la mise en place de bassins drainants, de noues paysagères en bordure des sentes piétonnes, et de rigoles superficielles, conformément au Dossier Loi sur l'Eau. Le principe est le suivant :

- **Rejet superficiel** : l'étude hydro géotechnique a démontré une perméabilité variable mais faible dans toute la partie amont ;
- **Gestion mutualisée** : l'intégralité des eaux du site (issues des lots et des voiries) sera collectée et régulée dans des ouvrages de rétention ;
- **Gestion « locale » des eaux** : compte tenu de la topographie le principe retenu est une gestion la plus locale possible. Il est privilégié une gestion superficielle des eaux de ruissellement en évitant un réseau enterré difficile d'entretien ;
- **Gestion paysagère** : afin d'intégrer au mieux les ouvrages et de mettre en valeur l'eau dans le projet global d'aménagement, les principes retenus sont les suivants :
 - conception d'une trame bleue centrale,
 - faible profondeur des ouvrages de gestion des eaux pluviales avec faible pente des talus.

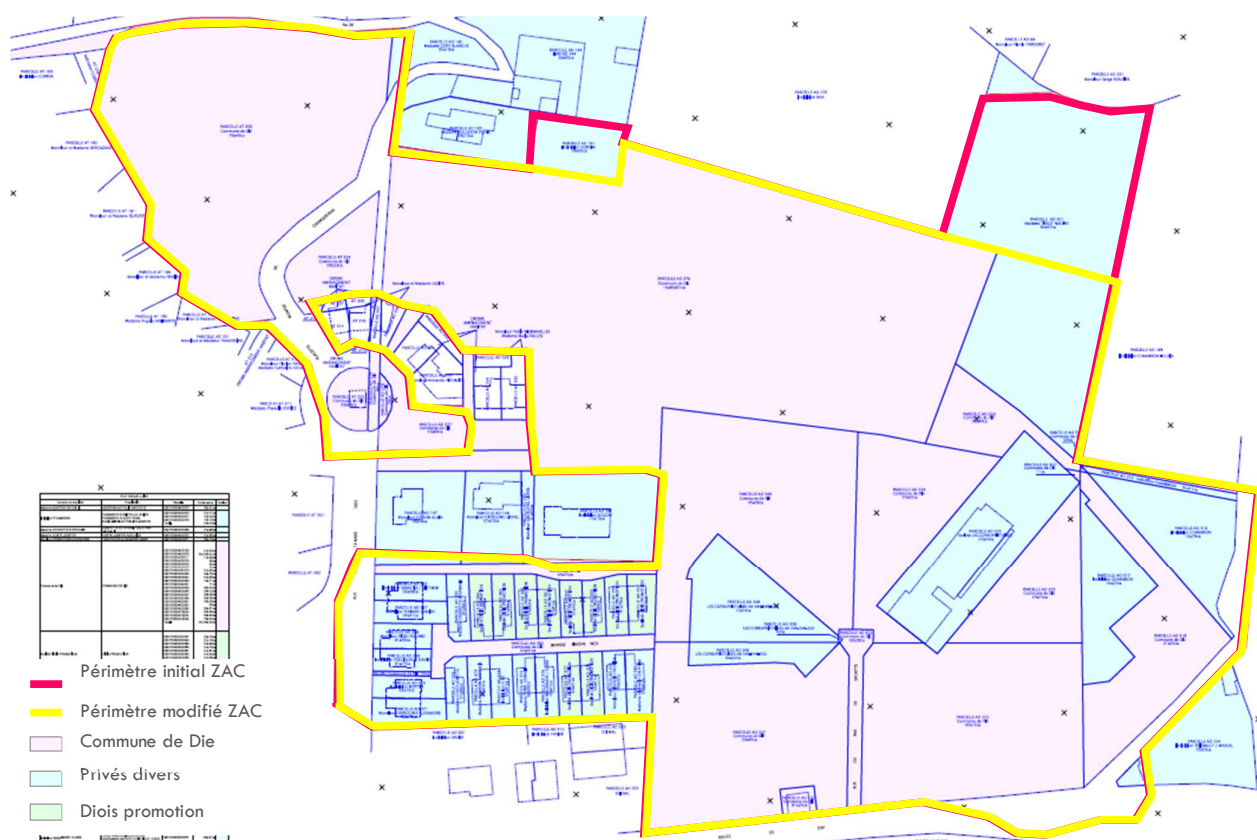
Les eaux de ruissellement des espaces privés sont collectées et évacuées par un réseau d'assainissement pluvial enterré sous voies publiques. Ce réseau permet notamment de raccorder gravitairement les dispositifs de rétention des eaux de pluie mis en place

Les réseaux et certains ouvrages hydrauliques participant à la gestion des eaux pluviales devront être repris, redimensionnés et potentiellement déplacés notamment car ils se situent sur les emplacements du futur Centre Hospitalier.

Comme résumé ci-dessus, le projet modifié de ZAC fait l'objet d'une Etude d'Impact Environnemental (partie 4 du présent document). A ce titre, le plan d'aménagement modifié est conçu de manière à limiter au maximum les impacts sur l'environnement.

4. Périmètre de la ZAC

Le périmètre modifié de la ZAC représente une superficie de 6.55 hectares.



Evolution du périmètre de la ZAC après modification / Citadia

5. Régime financier de la ZAC

Le régime financier de la ZAC reste inchangé. La réalisation des équipements propres à la zone étant à la charge de l'aménageur, les constructions édifiées dans le périmètre de la ZAC de Chanqueyras, sur la commune de Die, sont exclues du champ d'application de la part communale de la taxe d'aménagement.

Les extensions des constructions existantes ainsi que les nouvelles constructions édifiées sur des terrains qui n'ont pas fait l'objet d'une cession foncière feront l'objet d'une convention de participation aux équipements publics au titre des constructeurs autonomes. Le montant de la participation sera fixé par délibération du Conseil Municipal.

6. Mode de réalisation de la ZAC

Le mode de réalisation de la ZAC reste inchangé. La réalisation de la ZAC de Chanqueyras se fait en régie.

PARTIE 3 /

Dossier de réalisation de la ZAC modifié

1. Le programme prévisionnel des constructions

Pour rappel, sur les 26 100m² de surface de plancher prévus pour l'habitat, 7 400m² de surface de plancher ont été réalisés depuis 2014, soit un avancement à hauteur de 30% à peine du programme. Ces logements se retrouvent principalement sur la première partie du périmètre, en partie sud et sud-ouest du projet, autour de la maison de santé – 1 200m² de surface de plancher – également réalisée.

Le projet d'aménagement modifié prévoit la poursuite d'un programme résidentiel diversifié, recentré sur des formes urbaines d'habitat individuel ou intermédiaire, plus adaptées aux besoins exprimés des habitants.

La nouvelle répartition des constructions sur ce secteur reprend une mixité de typologie entre habitat individuel ou individuel groupé (20%) et habitat collectif (80%). Les autres secteurs prévus pour l'habitat sont supprimés au profit de l'implantation d'un équipement public et/ou d'intérêt général et d'un espace public paysager d'envergure en partie nord du périmètre d'étude (anciennement ilot A).

La programmation sera ajustée pour être conforme au PLU et au futur PLUi en prévoyant une répartition entre l'accession libre, l'accession aidée et le locatif social.

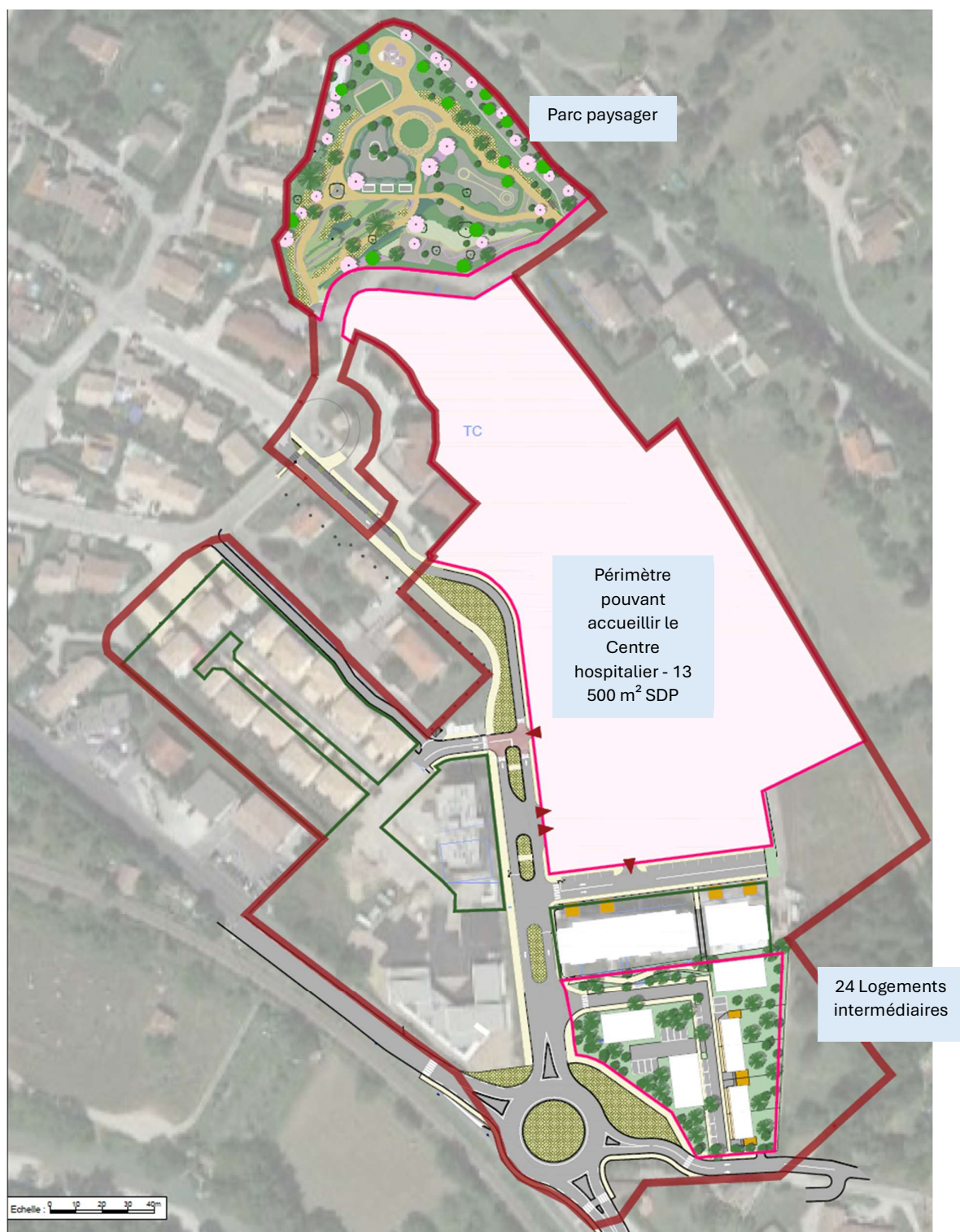
Ce point de modification, associé aux modifications générales du parti d'aménagement présentées précédemment, permettent de rééquilibrer l'offre de logement afin de la rendre plus cohérente avec le marché de l'immobilier local tant dans le produit que dans le prix de sortie.

La conséquence de ces modifications induit une diminution du nombre de logements prévus à terme, passant de 270 logements à 95/100 logements au total. Bien que significative, cette modification garantit un équilibre entre offre et demande par rapport au contexte et au marché local, en cohérence avec les disponibilités foncières du territoire dédiées à produire du logement.

Le programme prévisionnel des constructions modifié prévoit donc la réalisation de 24 500m² de surface de plancher. Ce potentiel constructible est réparti entre :

- La construction d'un potentiel de 127 logements type R+1 individuels (maisons en bande) ou intermédiaires (collectifs) dont 77 logements déjà construits, pour un total d'environ 11 000 m² de surface de plancher pouvant se réaliser dans les espaces encore disponibles
- La réalisation d'un centre hospitalier pour un total d'environ 13 500m² de surface de plancher.

Plan masse de principe de la ZAC intégrant le projet de centre hospitalier du Diois



2. Le Programme des Equipements Publics

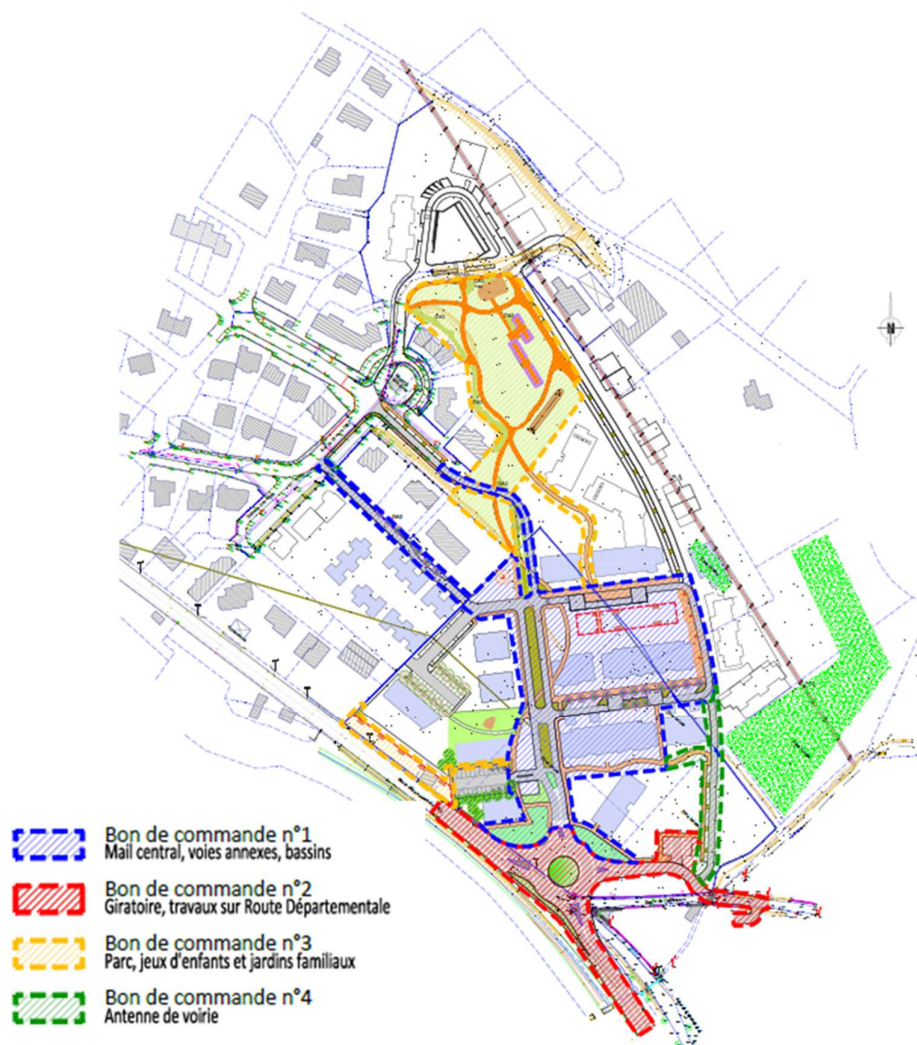
2.1 Le programme des équipements publics de la ZAC initiale réalisé

L'évolution du programme d'équipements publics, comprenant l'ensemble des voiries, le giratoire, les aménagements paysagers, et les bords de voirie, représente un enjeu majeur pour la qualité de vie et l'accessibilité au sein de la ZAC. Ces aménagements intégrés permettront non seulement d'améliorer la circulation et la sécurité, mais aussi de créer un environnement accueillant et agréable pour tous les usagers.

Pour rappel, le projet initial prévoyait 4 tranches d'aménagement pour le programme d'équipement public pour un montant d'environ 3 600 000€. A ce jour, a été réalisé :

- 1 tranche a été réalisée dans sa totalité : mail central, voies annexes et bassins,
- 1 tranche a été réalisée dans sa quasi-totalité : parc avec les jeux d'enfants (les jardins familiaux le long du mur bordant la départementale n'ont pas été faits),
- 1 tranche a été faite partiellement : l'antenne de voirie qui passe derrière le 2ème bâtiment de DAH a été aménagée en chemin mais n'est pas revêtue.

Le montant des travaux réalisés avoisine les 2 000 000 €.



2.2 Caractéristiques du programme d'équipements publics global de la ZAC

Le programme comprend l'ensemble des infrastructures structurantes et des dessertes utiles à la zone ainsi que les espaces publics d'accompagnement tels que les mails, les espaces paysagers, etc. L'aménagement comprend la réalisation de l'ensemble des voiries, des réseaux, des espaces paysagers, y compris la possibilité de créer des jardins familiaux et du stationnement public au nord du site (ilot A).

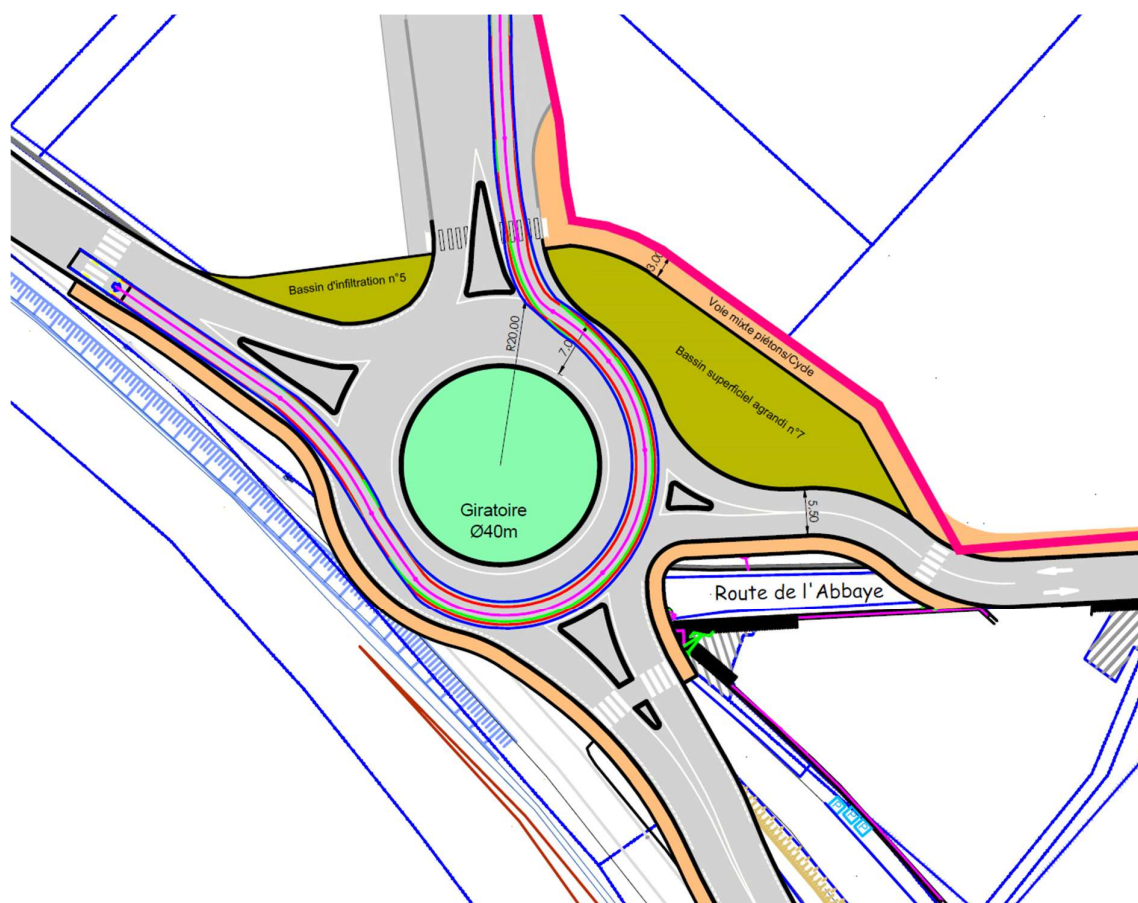
Giratoire d'entrée depuis la RD93

Le giratoire d'entrée depuis la RD93 permettra un accès sécurisé pour la ZAC de Chanqueyras mais aussi pour la route de l'abbaye, tout en marquant l'entrée de ville de la commune de Die.

Le dimensionnement du giratoire a été adapté afin de prendre en compte les flux projetés de la ZAC de Chanqueyras tant en termes de volume que de gabarit.

En accompagnement de l'ouvrage, le programme d'équipement public prévoit les dispositifs de gestion des eaux pluviales ainsi que les raccordements et continuités des cheminements existants dédiés aux modes actifs.

Le giratoire programmé initialement est à réaliser.



Voirie de desserte

Depuis 2014, de nombreux travaux d'aménagements d'infrastructures, et en particulier routières, ont été réalisés sur le quartier. C'est ainsi que la totalité **des voies structurantes** sont aujourd'hui ouvertes au public. **Il s'agit plus précisément du mail central qui traverse le site du nord au sud.** Des reprises et adaptation du mail sont prévus pour permettre une meilleure fonctionnalité et une adaptation à la nouvelle programmation et notamment :

- Permettre d'accéder plus facilement à la maison de santé, notamment pour les modes doux, en créant un accès direct depuis le mail,
- Redéfinir le profil pour permettre une meilleure gestion des flux et une meilleure lisibilité des espaces dédiés à chacun,
- Retravailler les accès en partie nord en lien avec le futur équipement public et la sécurisation des flux.

De manière générale, les voies de desserte du quartier déjà réalisées ne sont pas modifiées. Seule est supprimée la voirie existante entre les ilots E et D puisqu'intégré dans l'emprise dédiée au futur équipement public et la voie au sud qui dessert aujourd'hui l'îlot F est retravaillée pour un profil à double sens et plus linéaire.

Le changement notable dans la programmation des voiries se trouve dans la forme que cette dernière prend dans le projet (plan et sens de circulation) plutôt que dans son contenu déjà en grande partie réalisé et non remis en cause (hormis suppression d'une voirie).

Réseaux

La majorité des différents réseaux nécessaires au fonctionnement du nouveau quartier ont été créés dans le cadre de la ZAC.

Eaux usées

Le réseau actuel de la ZAC est créé et est en DN200mm. La modification de la programmation de logements (à la baisse) n'a pas d'impact sur le réseau existant. Au regard des vérifications de capacité et de l'estimation des besoins du centre hospitalier, l'accueil de l'équipement en lieu et place du logement n'a pas d'impact sur le réseau initial. Les études techniques complémentaires réalisées dans le cadre de la modification de la ZAC montrent que le réseau actuel serait en mesure d'assurer les besoins d'un équipement de cette envergure avec des raccordements à prévoir sur le réseau primaire en limite de parcelle.

Eau potable

Le réseau d'eau potable a été créé avec les premiers aménagements de la ZAC. Le réseau créé est en DN125 au sein de la ZAC en délivrant une pression maximale de 5 bars.

Les études complémentaires ont permis de vérifier les capacités d'adduction en eau potable pour desservir le Centre Hospitalier. Compte tenu du dimensionnement du réseau pour desservir un programme de logements important, l'évolution du programme n'a pas d'impact sur le réseau d'eau potable déjà réalisé. Des raccordements seront à prévoir en limite de parcelle.

Eaux pluviales

Dans le cadre du DLE initial de la ZAC, la surface de cette dernière a été répartie en deux catégories :

- Les parties dont les eaux pluviales ne sont pas gérées par un ouvrage collectif – divisé en 5 parties,
- Les parties dont les eaux pluviales sont gérées par un ouvrage collectif.

Sur les 5 parties concernées par des ouvrages non collectif, la modification du projet n'a pas d'impact et les principes de gestion des eaux resteront donc identiques.

Sur les parties gérées par un ouvrage collectif, le principe initial prévoyait une collecte par gravité au moyen de canalisations, de fossés enherbés qui aboutissent dans le mail central qui comprend en son milieu une noue destinée au transit des eaux pluviales vers l'exutoire. Des bassins sont prévus sur 5 zones.

L'ouvrage 1 prévu, au nord du projet, n'a pas été réalisé à ce jour. Malgré le changement de programmation – suppression des logements et réalisation d'un équipement public – le dimensionnement prévu reste identique et donc, à réaliser.

L'ouvrage 2 prévu, en partie nord du mail, au droit du centre hospitalier, n'a pas été réalisé à ce jour. La surface et le volume prévu initialement devront être rétablis le long des cheminements dans le projet modifié, à l'interface entre le mail à double sens et la voie de circulation à sens unique.

Les ouvrages 3 et 4, prévus en partie sud de la parcelle dédiée à l'équipement sanitaire et au niveau du rond-point initial devront être restitués dans les espaces libres et le mail comme pour l'ouvrage 4, dans les espaces végétalisés.

L'ouvrage n°5, non réalisé également, une surface et volume identique devra être restitué autour du futur giratoire selon les mêmes principes qu'au projet initial.

La modification intervient principalement dans des secteurs restant à urbaniser mais les réseaux existants, notamment au niveau du mail devront être modifiés afin de collecter et répartir les volumes de rétention de manière différente au sein de l'opération sans modifier le fonctionnement global de manière significative.

Aménagements paysagers

Le projet d'aménagement consacre une place importante au traitement et à la valorisation des espaces verts qui ont pour fonction de structurer les lieux publics et privés tout en permettant des modalités alternatives de gestion des eaux pluviales.

Les aménagements le long du mail sont conservés et renforcés si nécessaire.

Le parc existant, espace vert central dans le projet, qui est aujourd'hui peu arboré, est à relocaliser en partie nord du site, sur l'ancien ilot A, et à réaménager. Un travail sur les espaces ombragés et les équipements et usages proposés est également réalisé pour répondre aux demandes des habitants et usagers.

La modification intervient donc principalement sur le parc qui est déplacé et réaménagé en partie nord du projet, en limite de l'habitat pavillonnaire existant.

2.3 Répartition du programme des équipements publics de la ZAC entre gestionnaires

Le Programme d'Équipements Publics est estimé à un montant total de **3 685 000 euros HT** comprenant les travaux d'aménagement, les aléas, et les honoraires techniques.

Le Programme d'Équipements Publics sera remis aux propriétaires et à leurs gestionnaires selon la répartition ci-après :

EQUIPEMENTS PUBLICS DE LA ZAC	MONTANT DES OUVRAGES DANS LA ZAC y compris MOE	MAITRE D'OUVRAGE	PROPRIETAIRE	GESTIONNAIRE
Déjà réalisé avant 2025				
Voirie mail central et réseaux (AEP, EU, EP)	1 510 714,81 €	Commune de Die	Commune de Die	Commune de Die
Parc public	178 711,40 €	Commune de Die	Commune de Die	Commune de Die
Eclairage public	59 478,09 €	Commune de Die	Commune de Die	Commune de Die
Réseau électricité	209 871,94 €	ENEDIS	ENEDIS	ENEDIS
TOTAL	1 958 776,24 €			
Restant à réaliser après 2025				
Giratoire d'entrée sur RD93	585 000,00 €	Commune ou CD26	CD26	CD26
Mail central	468 000,00 €	Commune de Die	Commune de Die	Commune de Die
Parc Public et espaces verts	286 650,00 €	Commune de Die	Commune de Die	Commune de Die
Bassins de rétention et ouvrages hydrauliques	286 650,00 €	Commune de Die	Commune de Die	Commune de Die
Réseau électricité à réaliser	100 000,00 €	ENEDIS	ENEDIS	ENEDIS
TOTAL	1 726 300,00 €			
TOTAL PROGRAMME D'EQUIPEMENTS PUBLICS			3 685 076,24 €	

3. Modalités prévisionnelles de financement dans le temps et échelonnement dans le temps

3.1 Détail des dépenses prévisionnelles de la ZAC

Les dépenses prévisionnelles de la ZAC sont estimées à **5 246 813,91 euros HT** en intégrant les dépenses relatives aux postes suivants :

- Les acquisitions foncières nécessaires à la réalisation de l'opération
- Les études préalables et fouilles archéologiques
- L'accompagnement écologique
- Les travaux d'aménagement permettant la desserte en termes de voiries et réseaux de l'ensemble des lots, la réalisation du Programme d'Equipements Publics
- Les honoraires techniques de maîtrise d'œuvre
- Les frais d'opération et aléas divers (frais juridiques, commercialisation, bornages, ...)

Le bilan des dépenses prévisionnelles est détaillé ci-après.

DEPENSES PREVISIONNELLES DE LA ZAC	
Déjà réalisé avant 2025	
Foncier	614 739,54 €
<i>Foncier maîtrisé / terrains communaux initial</i>	<i>271 946,00 €</i>
<i>Foncier maîtrisé / acquisitions auprès de tiers y compris frais de notaire</i>	<i>306 336,54 €</i>
<i>Diagnostic archéologique</i>	<i>36 457,00 €</i>
Travaux d'aménagement et honoraires techniques	1 991 664,30 €
Frais d'opération (études, frais financiers, commercialisation)	575 335,07 €
TOTAL	3 181 738,91 €
Restant à réaliser après 2025	
Foncier restant à maîtriser	183 645,00 €
Travaux d'aménagement y compris aléas et honoraires techniques	1 881 430,00 €
TOTAL	2 065 075,00 €

TOTAL DEPENSES PREVISIONNELLES DE LA ZAC 5 246 813,91 €

3.2 Modalités de financement de l'opération

L'opération de la ZAC de Chanqueyras est financée par plusieurs modalités :

- Des recettes issues de cessions foncières pour une surface totale de 37 491 m² (foncier cessible y compris celui déjà cédé)
- Des subventions publiques

Au vu des cessions foncières et des subventions attendues, le montant des recettes est estimé à **5 247 077 euros** selon la répartition suivante :

- 3 837 000,00 euros de cessions foncières (vente de terrains pour accueil de logements et/ou d'équipements)
- 1 119 500,00 euros de subventions ou participations communales
- 289 777,00 euros de subventions publiques

RECETTES PREVISIONNELLES DE LA ZAC

Déjà réalisé avant 2025	
Cessions foncières	1 395 400,00 €
Participations communales (apport foncier + participation d'équilibre)	95 000,00 €
Autres subventions publiques	199 777,00 €
TOTAL	1 690 177,00 €
Restant à réaliser après 2025	
Cessions foncières	2 442 400,00 €
Subvention communale d'équilibre	424 500,00 €
Participation communale pour implantation de l'hôpital	600 000,00 €
Autres subventions publiques	90 000,00 €
TOTAL	3 556 900,00 €

TOTAL DEPENSES RECETTES DE LA ZAC **5 247 077,00 €**

3.3 Bilan d'opération prévisionnel

L'opération de la ZAC de Chanqueyras se réalisera en deux tranches opérationnelles :

- Une première tranche de réalisation sur la base du dossier de réalisation de 2014 a été réalisée avec un déficit arrêté de **1 491 561,91 euros**.
- La deuxième tranche restant à venir présente un excédent de **1 491 825 euros** l'opération de ZAC moyennant une participation communale de 1 119 500 euros permettant de compenser le déficit de la première tranche.

A l'issue des deux tranches, la ZAC de Chanqueyras présente un bilan équilibré, soutenu par des subventions publiques à hauteur de 1 409 277 euros, portées à près de 80 % par la Commune de Die afin de permettre la réalisation d'une opération d'intérêt général avec la production de logements accessibles et répondant aux besoins, l'installation d'une maison de santé et l'accueil du Centre Hospitalier du Diois.

	Réalisé avant 2025	A réaliser après 2025	Total HT
DEPENSES PREVISIONNELLES DE LA ZAC			
Foncier	614 739,54 €	183 645,00 €	798 384,54 €
Travaux d'aménagement	1 991 664,30 €	1 881 430,00 €	3 873 094,30 €
Frais divers et frais d'opération	575 335,07 €		575 335,07 €
TOTAL DEPENSES HT	3 181 738,91 €	2 065 075,00 €	5 246 813,91 €
RECETTES PREVISIONNELLES DE LA ZAC			
Cessions foncières	1 395 400,00 €	2 442 400,00 €	3 837 800,00 €
Subvention communale d'équilibre	95 000,00 €	424 500,00 €	519 500,00 €
Participation communale pour implantation de l'hôpital	0	600 000,00 €	600 000,00 €
Autres subventions publiques	199 777,00 €	90 000,00 €	289 777,00 €
TOTAL RECETTES HT	1 690 177,00 €	3 556 900,00 €	5 247 077,00 €
BILAN D'OPERATION -	1 491 561,91 €	1 491 825,00 €	263,09 €

3.4 Modalités prévisionnelles de financement et échelonnées dans le temps

	Total HT	Réalisé avant 2025	A réaliser après 2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
DEPENSES PREVISIONNELLES DE LA ZAC				DEPENSES PREVISIONNELLES DE LA ZAC								
Foncier	798 384,54 €	614 739,54 €	183 645,00 €	- €	- €	183 645,00 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Travaux d'aménagement y compris aléas et honoraires techniques	3 873 094,30 €	1 991 664,30 €	1 881 430,00 €	26 216,00 €	813 074,00 €	813 074,00 €	170 216,00 €	3 450,00 €	- €	3 450,00 €	- €	51 950,00 €
Frais divers et frais d'opération	575 335,07 €	575 335,07 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
TOTAL DEPENSES HT	5 246 813,91 €	3 181 738,91 €	2 065 075,00 €	26 216,00 €	813 074,00 €	996 719,00 €	170 216,00 €	3 450,00 €	- €	3 450,00 €	- €	51 950,00 €
RECETTES PREVISIONNELLES DE LA ZAC				RECETTES PREVISIONNELLES DE LA ZAC								
Cessions foncières	3 837 800,00 €	1 395 400,00 €	2 442 400,00 €	2 100 000,00 €	- €	- €	342 400,00 €	- €	- €	- €	- €	- €
Subvention communale d'équilibre	519 500,00 €	95 000,00 €	424 500,00 €	- €	- €	60 000,00 €	60 000,00 €	60 000,00 €	60 000,00 €	60 000,00 €	60 000,00 €	64 500,00 €
Participation communale pour implantation de l'hôpital	600 000,00 €	- €	600 000,00 €	- €	- €	90 000,00 €	90 000,00 €	90 000,00 €	90 000,00 €	90 000,00 €	90 000,00 €	60 000,00 €
Autres subventions publiques	289 777,00 €	199 777,00 €	90 000,00 €	- €	90 000,00 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
TOTAL RECETTES HT	5 247 077,00 €	1 690 177,00 €	3 556 900,00 €	2 100 000,00 €	90 000,00 €	150 000,00 €	492 400,00 €	150 000,00 €	150 000,00 €	150 000,00 €	150 000,00 €	124 500,00 €
BILAN D'OPERATION	263,09 €	- 1 491 561,91 €	1 491 825,00 €	2 073 784,00 €	- 723 074,00 €	- 846 719,00 €	322 184,00 €	146 550,00 €	150 000,00 €	146 550,00 €	150 000,00 €	72 550,00 €
<i>Etat trésorerie de l'opération hors déficit première tranche dont participation communale totale/ an</i>				2 073 784,00 €	1 350 710,00 €	503 991,00 €	826 175,00 €	972 725,00 €	1 122 725,00 €	1 269 275,00 €	1 419 275,00 €	1 491 825,00 €
				- €	- €	150 000,00 €	150 000,00 €	150 000,00 €	150 000,00 €	150 000,00 €	150 000,00 €	124 500,00 €
RESULTAT CUMULE INTEGRANT LA REALISATION AVANT 2025				582 222,09 €	- 140 851,91 €	- 987 570,91 €	- 665 386,91 €	- 518 836,91 €	- 368 836,91 €	- 222 286,91 €	- 72 286,91 €	263,09 €

NB / Recettes non indexées et dépenses non actualisées

L'échéancier prévisionnel de l'opération de la ZAC de Chanqueyras s'étend sur 9 ans et présente ci-dessus l'échelonnement des dépenses (travaux à réaliser) et des recettes (cessions foncières et participations et/ou subvention).

PARTIE 4 /

Etude d'impact environnemental