



ZAC DE CHANQUEYRAS PRÉSENTATION DU PROJET DE MODIFICATION DE LA ZAC

**ETAT D'AVANCEMENT DE LA PROCEDURE ET
PROGRAMME DE LA ZAC MODIFIEE**

14 octobre 2025 / Conseil municipal

SOMMAIRE

01

Etat d'avancement de la procédure

03

Evolution de l'approche bilancielle

04

Prochaines étapes

02

Quelle évolution du programme de la ZAC ?

01

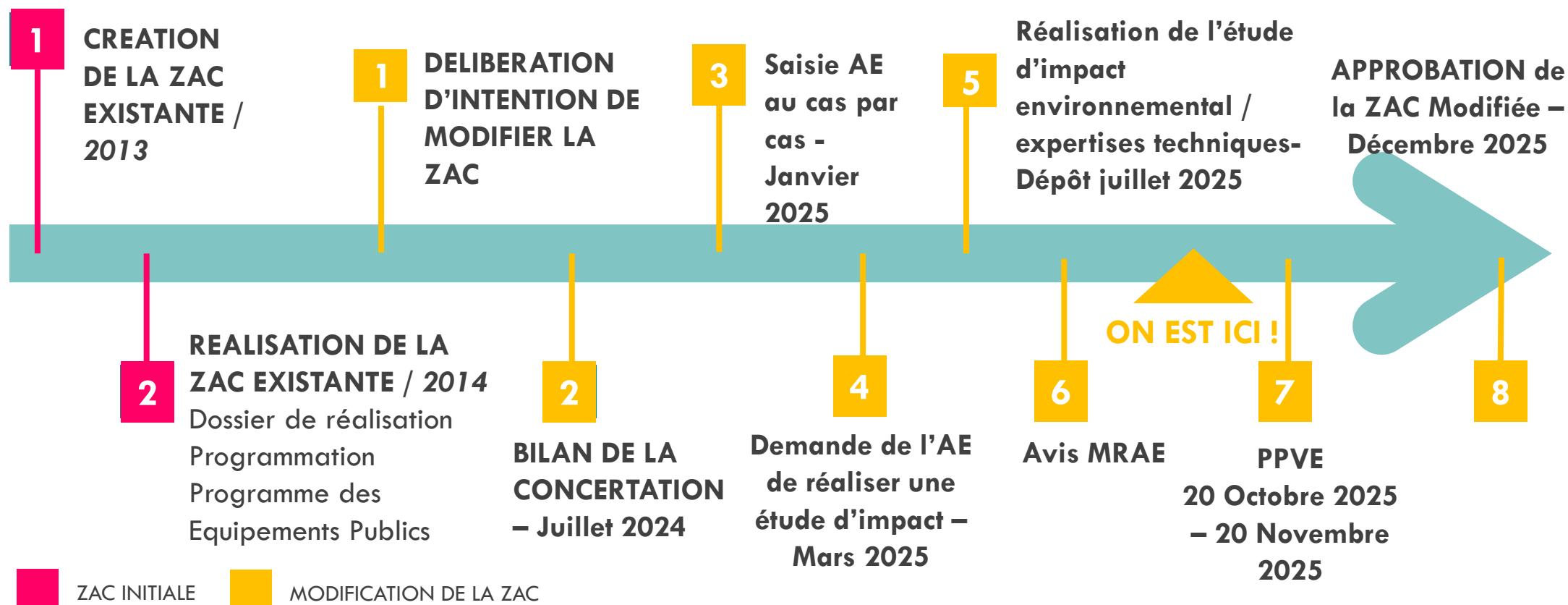
ZAC modifiée : Etat d'avancement de la procédure

01 | ETAT D'AVANCEMENT DE LA PROCEDURE / LES DIFFÉRENTES ÉTAPES

UNE ZAC, QU'EST-CE QUE C'EST ?

« Une zone d'aménagement concerté est une zone à l'intérieur de laquelle une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou établissement public a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés »

(article L.311-1 du Code de l'Urbanisme)



01 | ETAT D'AVANCEMENT DE LA PROCEDURE / LES DIFFÉRENTES ÉTAPES

FOCUS AVIS MRAE

Par la 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 le projet **de reconstruction/relocalisation du centre hospitalier de Die**.

L'aménagement de la ZAC, déjà engagé depuis 2013, 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 du centre hospitalier de Die.

Dans le cadre de la modification du dossier de création de la ZAC de Chanqueyras, et compte tenu de la révision de la programmation, la Ville de Die a déposé une nouvelle demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une évaluation environnementale.

A l'issue de l'instruction du dossier, la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) Auvergne-Rhône-Alpes, subdélégataire de signature de la préfète de région Auvergne-Rhône-Alpes, a décidé de soumettre le projet de modification de la ZAC de Chanqueyras à évaluation environnementale (décision n°2025-ARA-KKP-5563).

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Auvergne Rhône Alpes a rendu son avis n° **2025-ARA-AP-1926** en date du 30 Septembre 2025 sur l'évaluation environnementale du projet de modification de la ZAC de Chanqueyras dans la commune de Die (26).

En application de l'article L122-1, V du Code de l'environnement, « l'avis de l'autorité environnementale fait l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage. ».

→ Rédaction d'un mémoire en réponse pour répondre aux 10 recommandations



Avis délibéré de la mission régionale d'autorité environnementale sur le projet de modification de la Zac de Chanqueyras sur la commune de Die (26)

Avis n° 2025-ARA-AP-1926

Avis délibéré le 30 septembre 2025

01 | ETAT D'AVANCEMENT DE LA PROCEDURE / LES DIFFÉRENTES ÉTAPES

FOCUS AVIS MRAE

Avis MRAE, remis suite à la production d'une Etude d'Impact Environnemental intégrant les **expertises techniques spécifiques, demandées par l'AE suite au cas par cas**



Gildas VEYSSET, Directeur de Pôle
Floriane LIRAUD, Directrice d'études
Albin PECHTAMALDJIAN, Chef de projet

Cette étude d'impact est basée sur des études menées par des bureaux d'études spécialisés :

Volet naturel dont Natura 2000



Jörg SCHLEICHER, Directeur d'études
Mathis BOUCAUD, Chef de projet

Volets Voiries, Réseaux Divers et Circulation



Jérôme THOLLET, Directeur d'études
Alan BOUEDEC, Responsable d'affaires

Etude acoustique



Yann TISCHMACHER, Chargé de projets
Simon PINCEOT, Chargé de projet

Etude Air-Santé



Ramesh COPAUL, Directeur d'études
Claire CHOTTIER, Chargée d'études

→ La production d'une EIE de plus de 220 pages hors résumé non technique (30 pages) et annexes

01 | ETAT D'AVANCEMENT DE LA PROCEDURE / LES DIFFÉRENTES ÉTAPES

FOCUS AVIS MRAE

>> 10 recommandations

1- L'Autorité environnementale recommande de **compléter l'analyse comparée des sites étudiés ainsi que la justification du choix de relocalisation du centre hospitalier en y intégrant des critères environnementaux et en s'appuyant sur une présentation du projet de nouveau centre hospitalier.**

2- L'Autorité environnementale recommande **d'actualiser le besoin en logements** (nombre, type, etc.) et d'étudier les modalités pour y répondre (réhabilitation, vacances, dents creuses et urbanisation en extension), en précisant les secteurs concernés.

3- L'Autorité environnementale recommande de **compléter l'état initial**, de revoir à la hausse les niveaux d'enjeux, de préciser les impacts du projet sur la biodiversité et les milieux naturels, de renforcer, quantifier et qualifier précisément les mesures d'évitement et de réduction proposées afin de conclure sur le niveau des impacts résiduels ; en cas d'impact résiduel significatif elle recommande de présenter des mesures de compensation.

4- L'Autorité environnementale recommande de **tenir compte des études récentes menées dans le cadre de la révision du Sage** pour garantir l'adéquation entre les besoins générés par le projet et la ressource en eau disponible dans un contexte de raréfaction lié au changement climatique. Elle recommande également de s'assurer que le projet n'impacte pas le périmètre de protection du captage du Pont des Chaînes.

5- L'Autorité environnementale recommande de :

- conditionner la délivrance des autorisations nécessaires au projet de Zac à la conformité de **la station de traitement des eaux usées** ;
- garantir, avec la mise en œuvre de mesures spécifiques, que le fonctionnement de la station n'impacte pas les milieux récepteurs, en tout temps ;
- de préciser les modalités actuelles et projetées de traitements des déchets hospitaliers, apportant l'assurance qu'ils n'auront pas d'incidences sur l'environnement (milieux récepteurs et santé humaine).

6- L'Autorité environnementale recommande de **justifier que les hypothèses retenues dans le cadre du dossier loi sur l'eau de 2013** sont toujours d'actualité, que la mise en œuvre des mesures initialement prévues suffit à éviter et réduire le phénomène de ruissellement, dans un contexte de changement climatique. A défaut, elle recommande de revoir le dispositif de gestion des eaux pluviales, et d'éviter toute augmentation du risque de ruissellement et d'inondation sur le site et à ses abords. Elle recommande également de démontrer que toutes mesures sont prises pour éviter la prolifération de moustiques porteurs de maladies vectorielles.

01 | ETAT D'AVANCEMENT DE LA PROCEDURE / LES DIFFÉRENTES ÉTAPES

FOCUS AVIS MRAE

>> 10 recommandations

7 - L'Autorité environnementale recommande de **démontrer le caractère suffisant du dispositif incendie** (volume, pression, durée) desservant la zone et à défaut de le renforcer.

8- L'Autorité environnementale recommande, sur la base **d'une étude de trafic** revue à intégrer au dossier, de :

- prendre en compte le fait qu'un centre hospitalier est ouvert tous les jours et 24h/24,
- préciser si les estimations de trafic tiennent compte de la période estivale ;
- présenter des mesures visant à éviter et réduire l'impact du trafic au sein de la Zac qui est qualifié de fort ;
- justifier le dimensionnement des aires de stationnements prévues ;
- quantifier la part de report de modal envisagée tout en détaillant les mesures envisagées visant à « inciter au report modal ».

9 - L'Autorité environnementale recommande d'exposer précisément les mesures prises pour éviter, réduire et si nécessaire compenser les incidences du projet sur le **paysage**, et de fournir au public des représentations les plus réalistes possibles de l'insertion paysagère du projet afin d'assurer sa complète information.

10 - L'Autorité environnementale recommande de compléter le dossier en veillant à y intégrer **un dispositif de suivi global** conformément aux articles L.122-1 et R.122-13 du code de l'environnement

MRAE



Mission régionale d'autorité environnementale

Auvergne-Rhône-Alpes

Avis délibéré de la mission régionale d'autorité environnementale sur le projet de modification de la Zac de Chanqueyras sur la commune de Die (26)

Avis n° 2025-ARA-AP-1926

Avis délibéré le 30 septembre 2025

2.1. Alternatives examinées et justification des choix retenus au regard des objectifs de protection de l'environnement

En 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.

Le dossier précise, s'agissant du centre hospitalier existant, que l'hypothèse d'une rénovation a été écartée (le site actuel, en centre-ville est très contraint et d'accès difficile) et que trois sites alternatifs ont été envisagés : Chamarges, Chanqueyras et La Chargière. Bien que le site de Chamarges comprenne une hélosurface, il est situé en zone agricole et est concerné par le site patrimonial remarquable de Die. Le site de la Chargière est localisé en zone à urbaniser proche du centre-ville mais est contraint en matière d'insertion urbaine et de réseau viaire. Le site de Chanqueyras est contraint par la topographie mais présente l'avantage de s'inscrire dans une zone en cours d'urbanisation partiellement viabilisée et dont le rythme de commercialisation est réduit¹¹. Il a donc été retenu (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 le projet de reconstruction / relocalisation du centre hospitalier). Pour autant, aucune considération environnementale ne semble avoir été prise en compte dans ce choix de localisation du centre hospitalier et d'abandon du site actuel. La solution retenue est « celle qui offre du point de vue des services de l'Etat et après leur expertise, le plus de garantie aux dires d'obtenir, dans un délai raisonnable, une nouvelle structure hospitalière, moderne et évolutive ».

Le dossier ne comporte pas le projet de reconstruction/relocalisation du centre hospitalier, répondant à cette définition d'une « nouvelle structure hospitalière moderne et évolutive ». Il n'apporte pas d'éléments précis et opérationnels sur ses fonctionnalités et ses besoins futurs en termes d'organisation, d'accès, de fréquentation, de ressources et effluents, par exemple.

L'Autorité environnementale recommande de compléter l'analyse comparée des sites étudiés ainsi que la justification du choix de relocalisation du centre hospitalier en y intégrant des critères environnementaux et en s'appuyant sur une présentation du projet de nouveau centre hospitalier.

02

Quelle évolution du programme de ZAC ?

RAPPEL / PROGRAMME DE LA ZAC INITIALE

Aménagement d'un quartier de **270 logements** pour **une surface de plancher de 27 300m²** :

- **70 logements destiné 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 intermédiaires

Réalisé aujourd'hui :

- **24 maisons individuelles**
- **24 + 34 logements collectifs = 58 logements**

Des espaces publics :

- **Mail central**
- Rond-point en accroche sur la route départementale
- **Parc** et jardins partagés (20 parcelles de 55m²)
- Une esplanade « sud »
- Place haute au nord



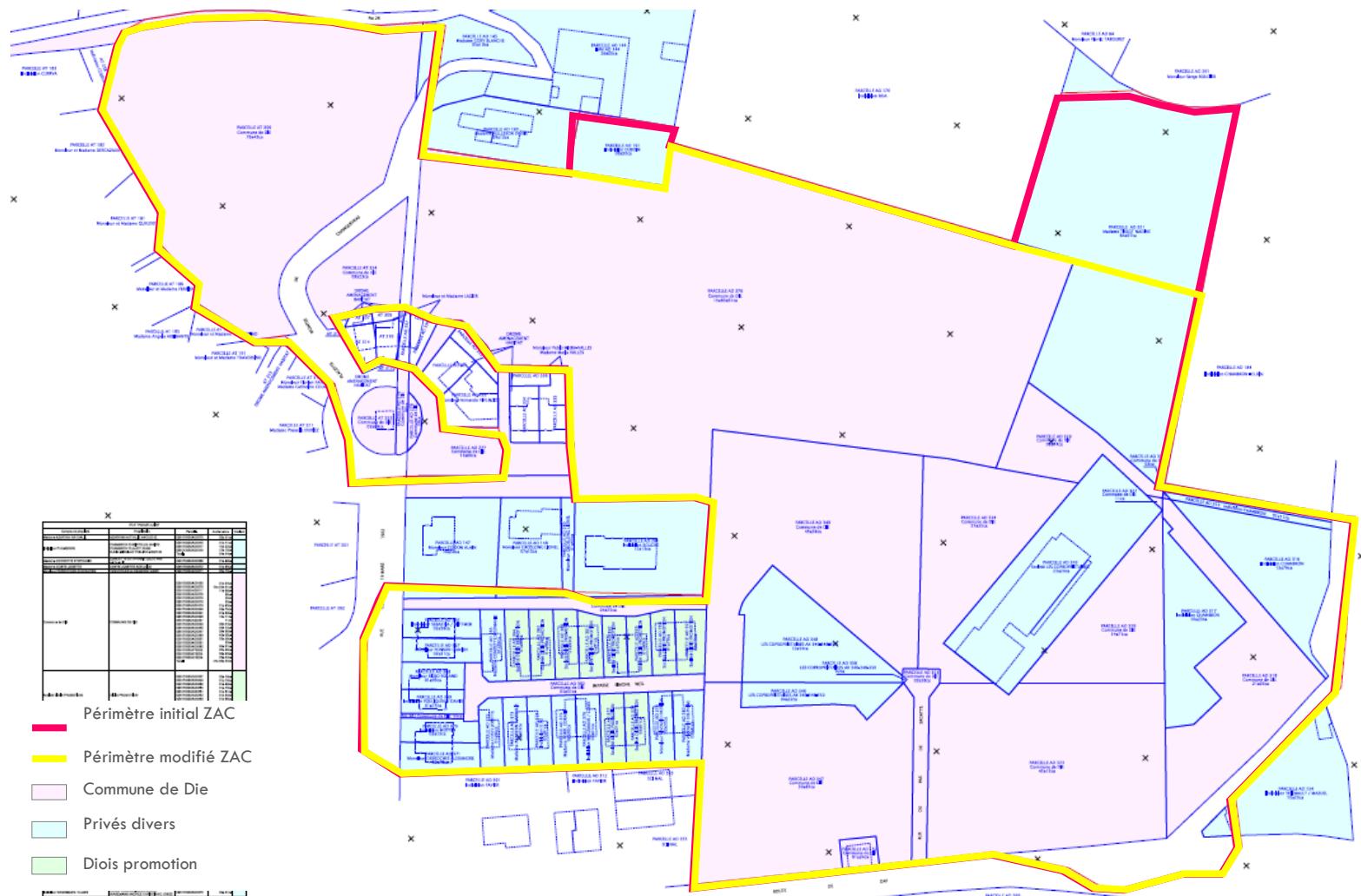
Plan de réalisation de la ZAC
/ Dossier de réalisation de ZAC de Chanqueyras

PROGRAMME DE LA ZAC INITIALE – hauteurs et insertion

>> Des constructions de R+1 (logement individuel) et R+3 à R+4 (logements collectifs)



01. Evolution du périmètre de ZAC



Le périmètre modifié de la ZAC représente une superficie de 6,55 hectares contre 6,78 hectares.

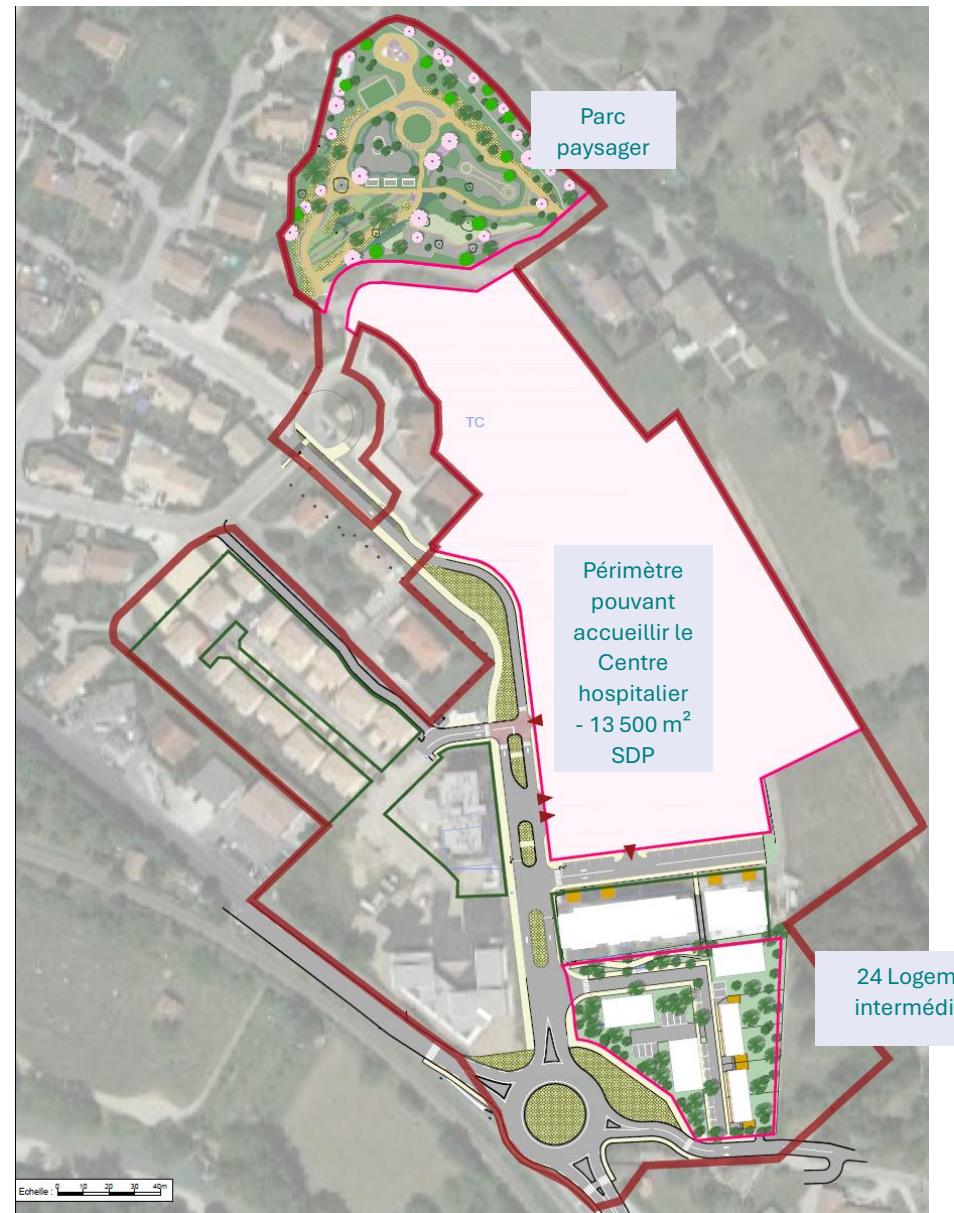
02. Evolution du programme prévisionnel des constructions

Comparé au programme initial, le programme de la ZAC modifiée :

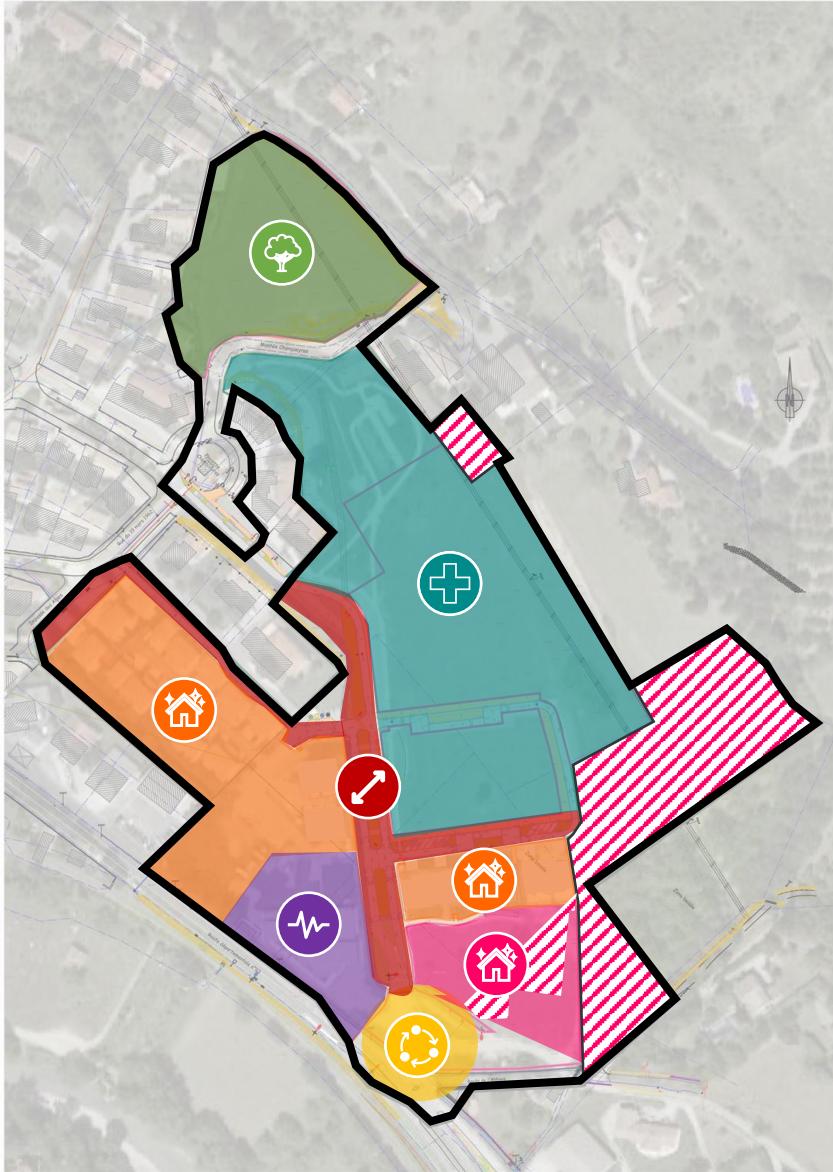
- Intègre la reconstruction / relocalisation du centre hospitalier de Die et la construction d'un EPHAD,
- Réduit la surface de plancher à créer (-2 800m²),
- Réduit le nombre de logements à construire (-143, -50%).

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.



02. Evolution du programme prévisionnel des constructions



Répartition de principe des destinations

EXISTANT CONSERVÉ :



Logements existants



Mail central et desserte



Maison de santé

PROJET :



Construction d'environ 24 logements



Construction d'un hôpital neuf + EHPAD



Repositionnement du parc paysager (7 700 m²)



Aménagement d'un giratoire



Secteur prévoyant initialement 19 logements collectifs en accession libre et 11 logements intermédiaire social

UNE EVOLUTION DE LA PROGRAMMATION EN TERMES DE LOGEMENTS

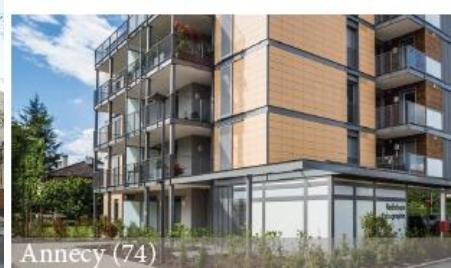
Exemple - Habitat individuel dense



Exemple - Petits collectifs



Exemple - Habitat intermédiaire



03. Adaptation du Programme des Equipements Publics

Des reprises des espaces publics existants pour plus de fonctionnalité et une adaptation au nouveau programme :

- **La reprise / adaptation du mail existant :**

- Permettre d'accéder plus facilement à la maison de santé, notamment pour les modes doux
- Redéfinir le profil pour permettre une meilleure gestion des flux et une meilleure lisibilité des espaces dédiés à chacun
- Renforcer la signalétique

- **Le réaménagement du parc de loisirs/ espace vert central :**

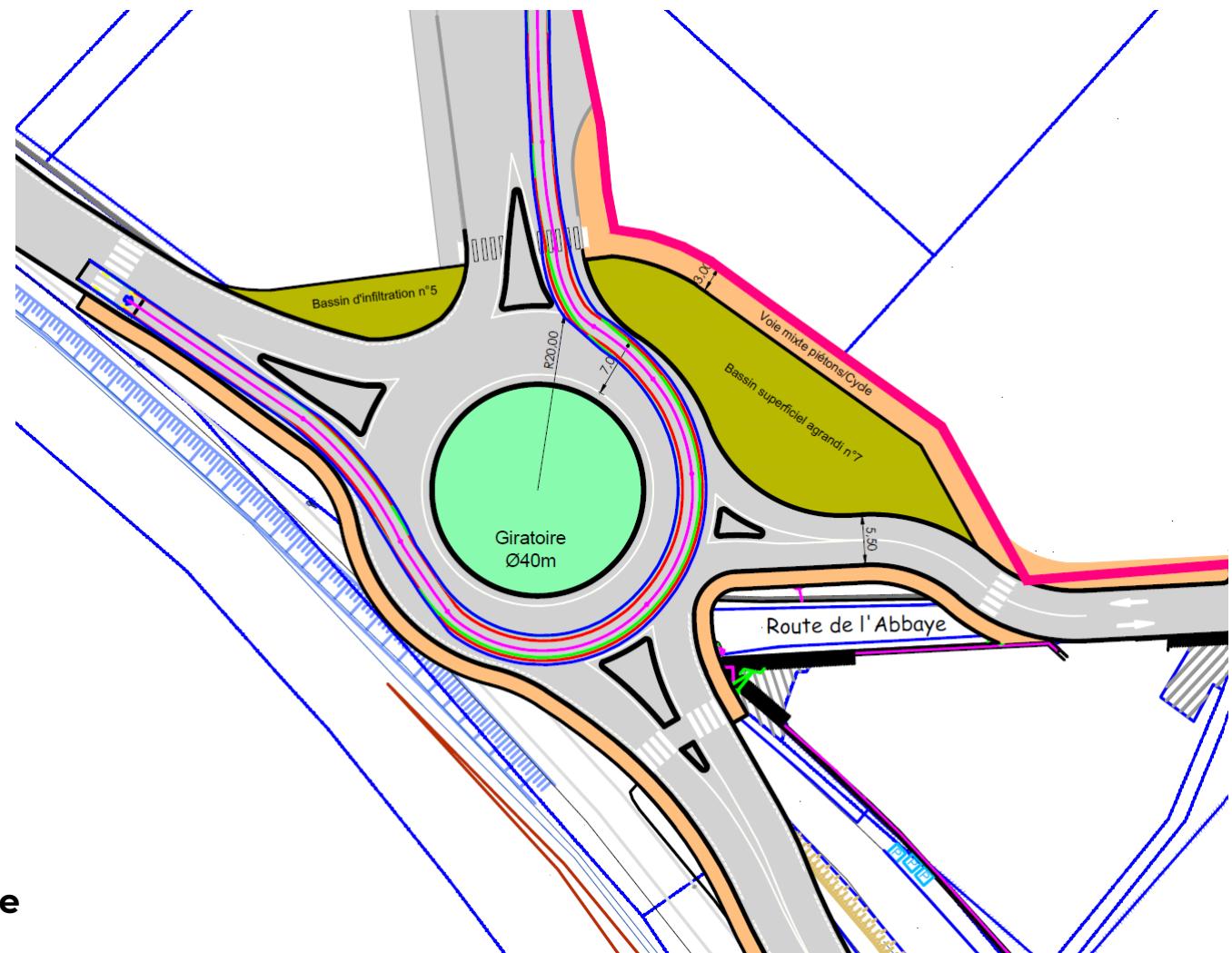
- Travail sur les éclairages
- Travail sur les espaces ombragés
- Travail sur les équipements / usages proposés

- **La reprise du plan de circulation et des sens de circulation**

- Faciliter l'accès au futur hôpital
- Eviter les flux au sein de la zone résidentielle

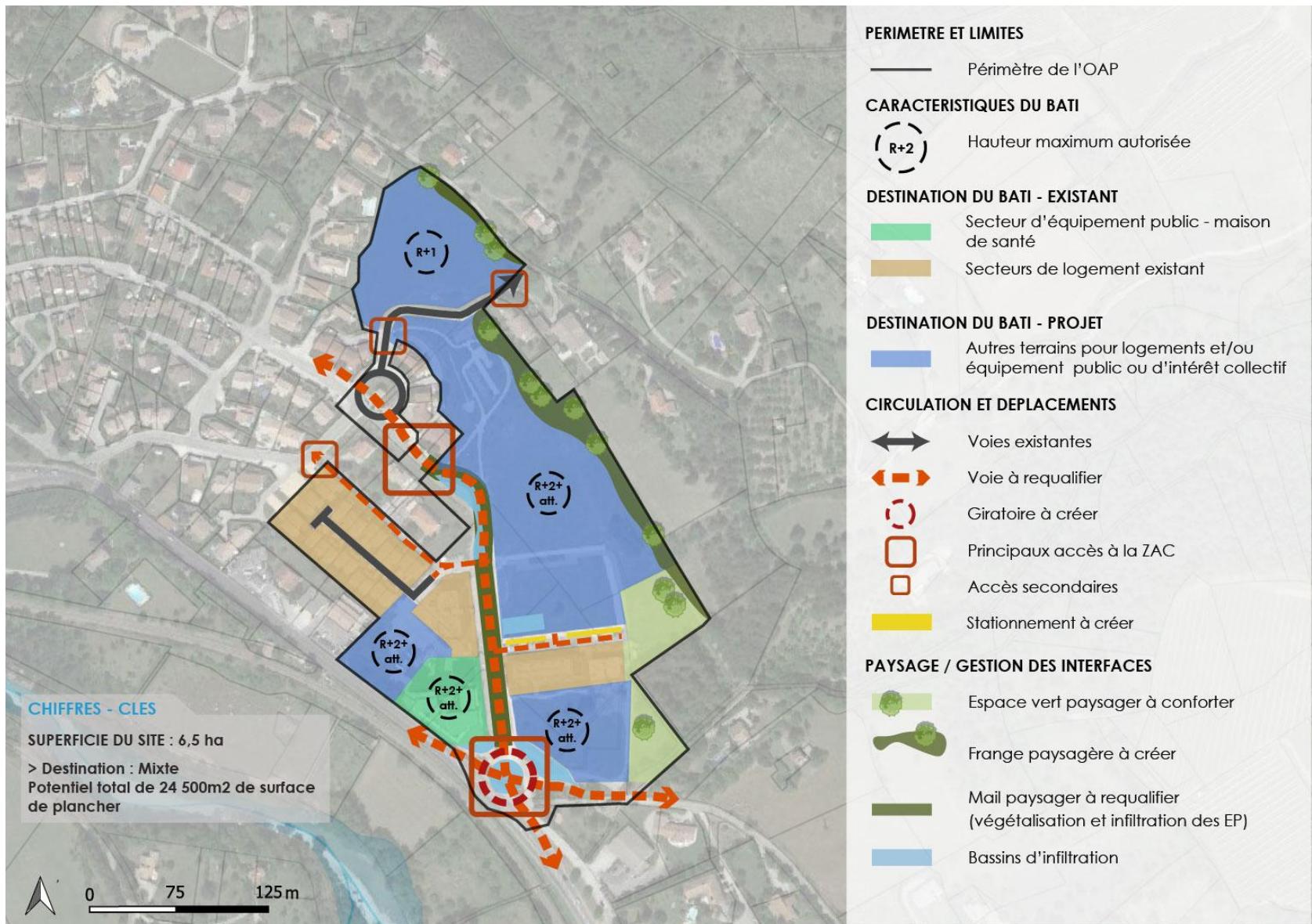
- **La réalisation du giratoire prévu dans le programme initial**

03. Adaptation du Programme des Equipements Publics



Plan de principe du futur giratoire

04. Création d'une OAP dans le PLU/PLUi



03

Evolution de l'approche bilancielle

01. Les dépenses prévisionnelles

Déjà réalisé avant 2025		
Foncier		614 739,54 €
<i>Foncier maîtrisé / terrains communaux initial</i>		271 946,00 €
<i>Foncier maîtrisé / acquisitions auprès de tiers y compris frais de notaire</i>		306 336,54 €
<i>Diagnostic archéologique</i>		36 457,00 €
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		
<i>Foncier restant à maîtriser</i>		183 645,00 €
<i>Travaux d'aménagement y compris aléas et honoraires techniques</i>		1 881 430,00 €
	TOTAL	2 065 075,00 €
TOTAL DEPENSES PREVISIONNELLES DE LA ZAC		5 246 813,91 €

>> 53 % des dépenses réalisées

>> Reste à réaliser les adaptations des équipements publics, le déplacement du parc et la réalisation du giratoire

>> 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, ...)

02. Les recettes prévisionnelles

Déjà réalisé avant 2025		
	TOTAL	1 690 177,00 €
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 RECETTES DE LA ZAC	5 247 077,00 €	

>> 32 % des recettes réalisées avec cessions foncières (réalisation de 80 logements, maison de santé ...)

>> 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 (apport de terrains, subvention d'équilibre ...)
- 289 777,00 euros de subventions publiques (Département/Région)

03. Bilan prévisionnel

	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 €

>> A ce jour, sans modification de la ZAC le déficit est de 1 491 561,91 €.

03. Bilan prévisionnel échelonné 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 €
<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 €	124 500,00 €
<i>RESULTAT CUMULE INTEGRANT LA REALISATION AVANT 2025</i>			582 222,09 €	-	140 851,91 €	- 987 570,91 €	- 665 386,91 €	- 518 836,91 €	-	368 836,91 €	-	222 286,91 €
												263,09 €

>> Le bilan de la ZAC est équilibré à termes avec un montant de subvention communale de 1 119 500 euros HT.

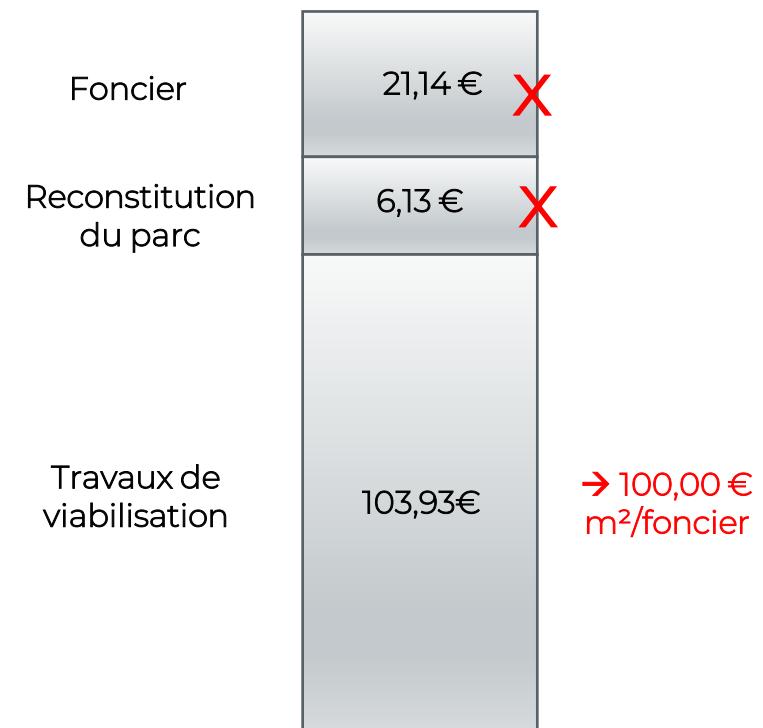
04. La place de l'hôpital dans le bilan de la ZAC

LA ZAC, en quelques chiffres.

- Surface cessible = foncier constructible = 39 991 m²**
 >> La surface réservée à l'hôpital représente 50 % de la surface constructible de la ZAC dans son scénario 2.
- Cout Aménagement = ensemble des dépenses nécessaires à la transformation du foncier en foncier constructible = 110 €/m² foncier (travaux, études, frais)**
 >> ce coût représente 110 euros par m² de foncier dans le bilan d'opération de 2025 (cela inclus les surcouts liés à l'évolution du parti d'aménagement)
- Cout foncier par m² cessible = part du foncier dans le prix du m² constructible = 21,14 € m² foncier**
 >> ce montant comprend l'achat des terrains (moyenne faite sur l'ensemble des terrains et ramené au prix du m² utile), les frais de notaire, les frais de géomètres et d'archéologie

SOIT UN COUT DE REVIENT DU M² CONSTRUCTIBLE DANS LA ZAC EN 2025 DE 131,20€ par m² constructible

Décomposition du prix proposé de principe



>> une proposition de prix de 100 euros du m² foncier

>> Soit un effort de la collectivité d'environ 600 000 euros

04

Prochaines étapes



Présentation en bureau
des élus du projet de
ZAC Modifiée

08
**SEPTEMBRE
2025**

JUILLET 2025
Saisie de la MRAE
sur le dossier de
ZAC Modifiée

Retour de la MRAE

30
**SEPTEMBRE
2025**

23
**SEPTEMBRE
2025**

Présentation de la ZAC
Modifiée
en Conseil
Municipal

**NOVEMBRE
2025**
(20/10 - 20 /11)

**OCTOBRE
2025**

Rédaction du
mémoire en
réponse

**CONCERTATION
OBLIGATOIRE**
Participation du
Public par Voie
Electronique

Bilan de LA PPVE
**FIN NOVEMBRE
2025**

Approbation du dossier
modifié de ZAC

**DECembre
2025**

DÉBUT 2026
Modification du
document
d'urbanisme



www.citadia.com