



# ZAC DE CHANQUEYRAS PRÉSENTATION DU PROJET DE MODIFICATION DE LA ZAC

DOCUMENTS MIS À DISPOSITION DU PUBLIC DANS LE CADRE DE LA CONCERTATION PRÉALABLE À  
LA MODIFICATION DU DOSSIER DE CRÉATION ET RÉALISATION DE LA ZAC CHANQUEYRAS

**MARS 2024**



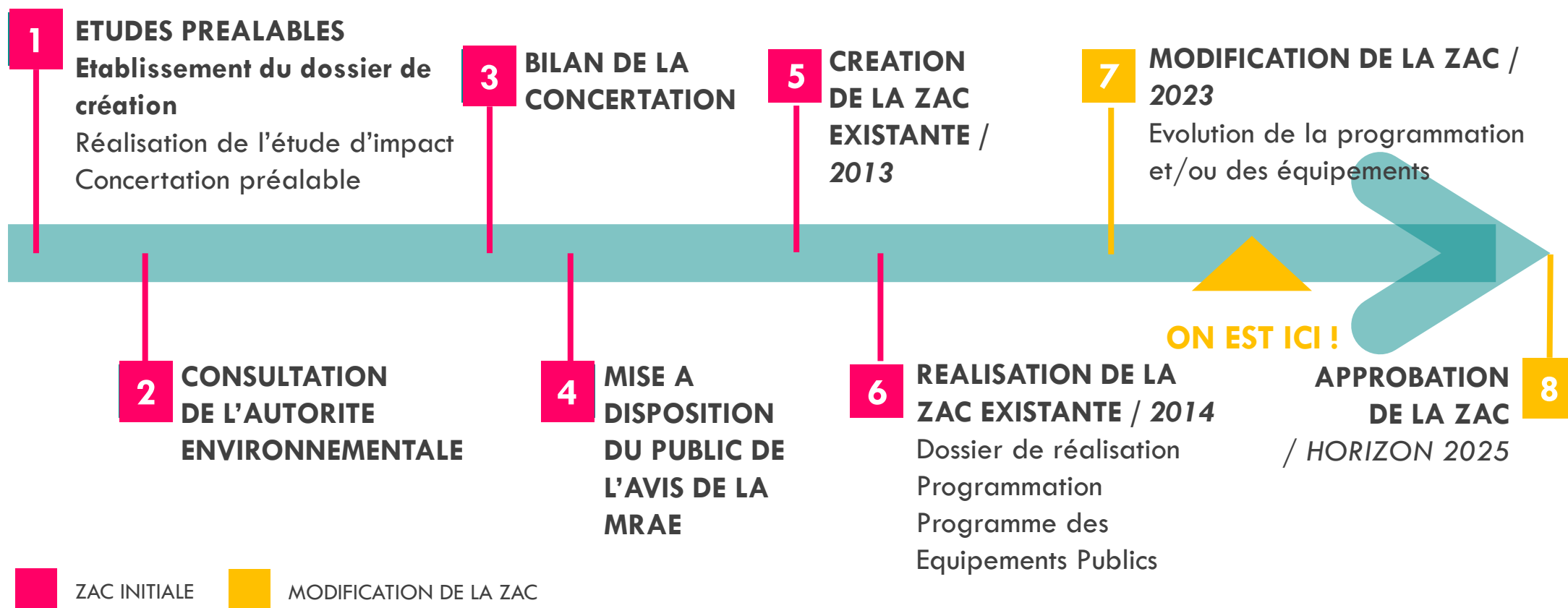
01

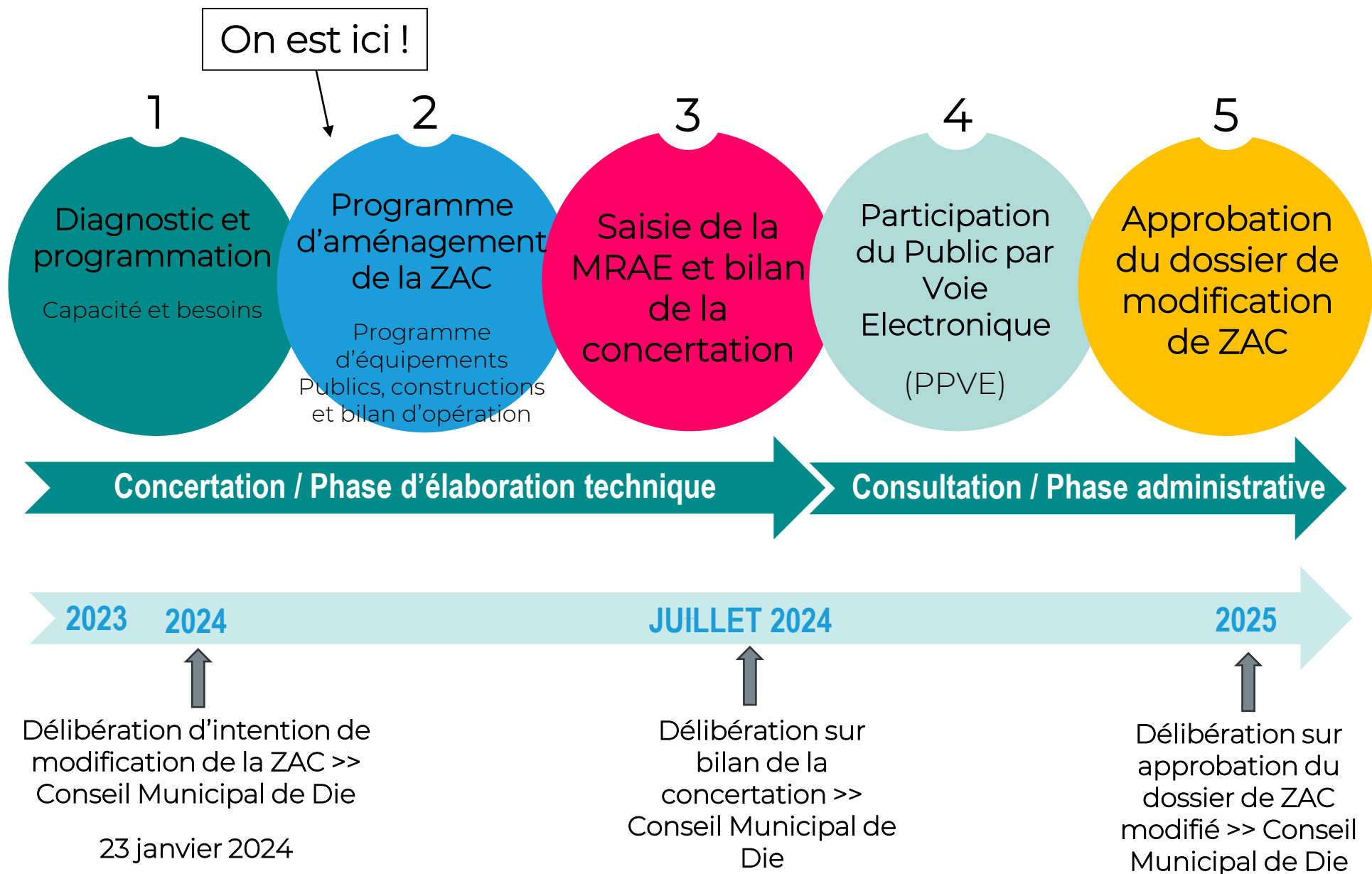
**ZAC : les étapes du  
projet**

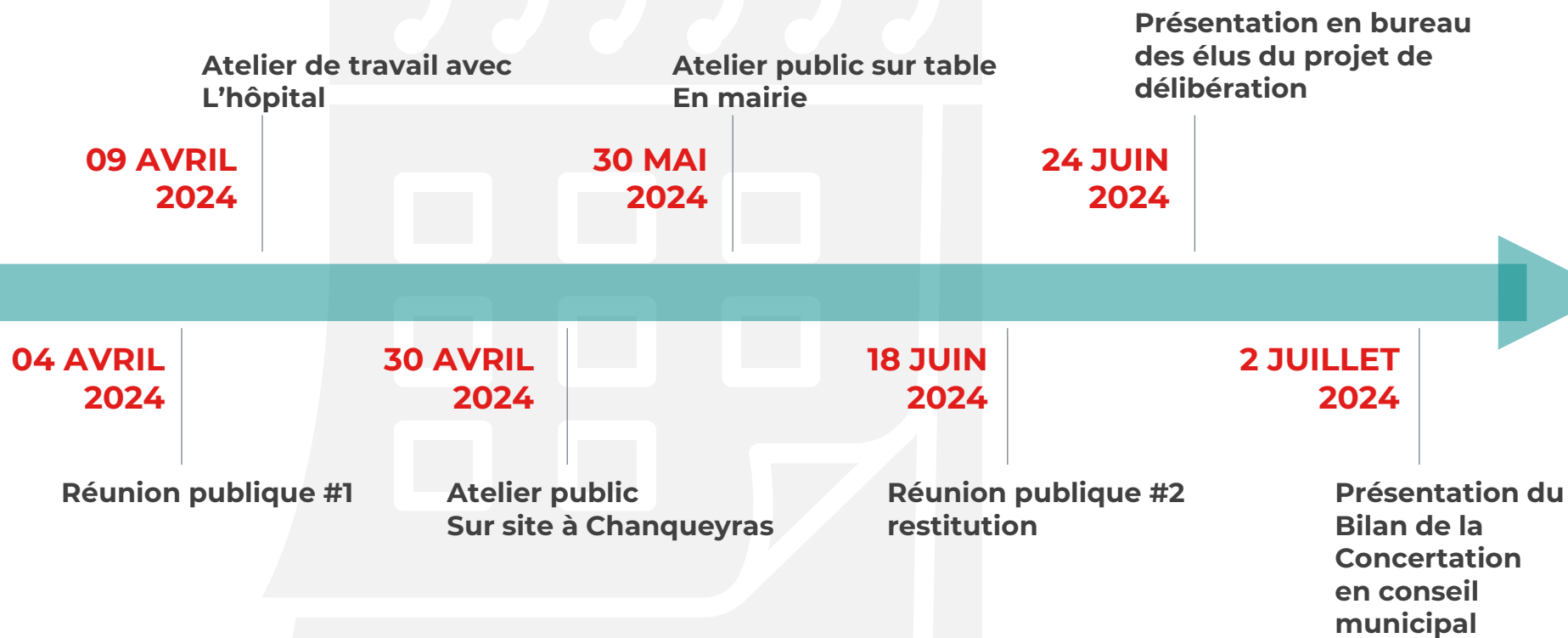
## UNE ZAC, QU'EST-CE QUE C'EST ?

« 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)







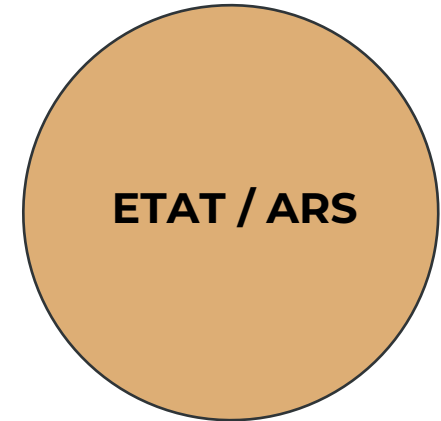
# 01 | LA GOUVERNANCE DU PROJET



A en charge la modification du dossier de ZAC pour assurer les conditions d'accueil de l'hôpital en termes d'équipements publics (voirie, réseaux, ...)

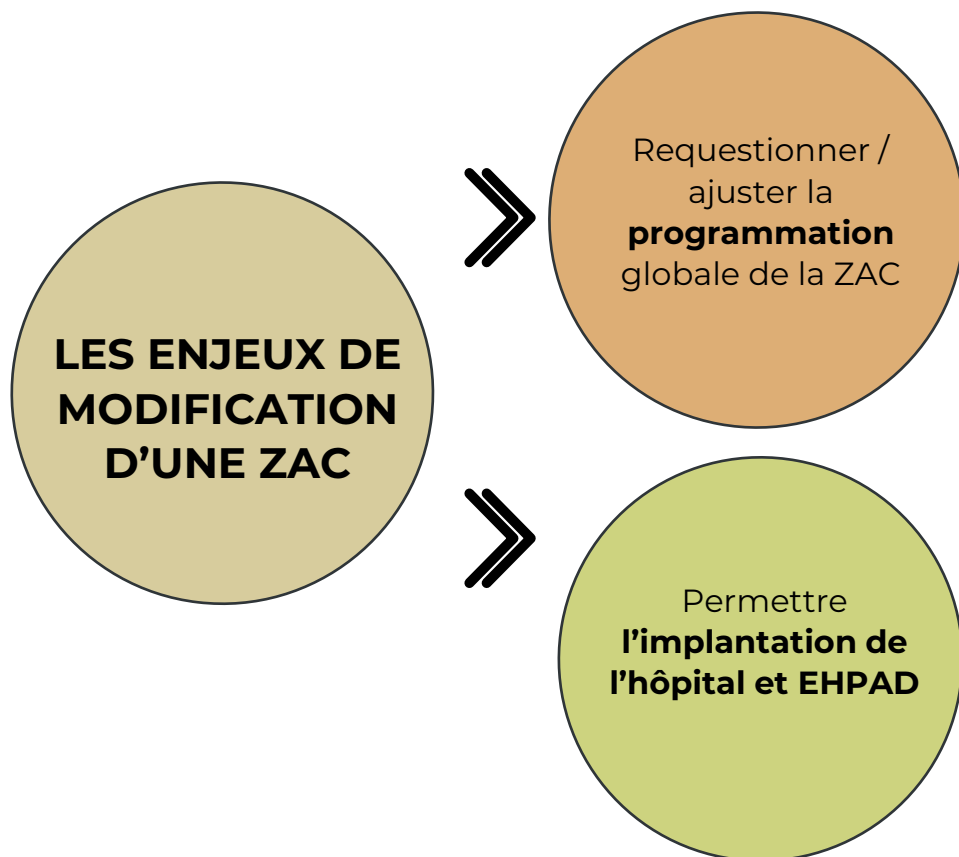


Porte la mise en compatibilité des documents d'urbanisme intercommunaux pour la modification du dossier de ZAC



Conduit les démarches pour la conception programmatique (lieu, fonctionnement, ...)

Assure / délègue la maîtrise d'ouvrage pour la construction de l'hôpital / EHPAD



### OBJECTIFS ET ENJEUX DE MODIFICATION DE LA ZAC :

>> **Adapter le programme des constructions et le programme des équipements publics**

>> **Réunir les conditions pour l'accueil d'un hôpital neuf et d'un EHPAD** en lien avec la maison de santé

>> **Actualiser le programme des constructions en fonction des besoins** de la commune en matière de logements (raréfaction du foncier, redynamisation du centre, diversité des typologies notamment)

>> **Adapter les équipements existants, notamment viaires, aux besoins des habitants et usagers actuels et futurs** (dimensionnement des équipements et réseaux notamment)

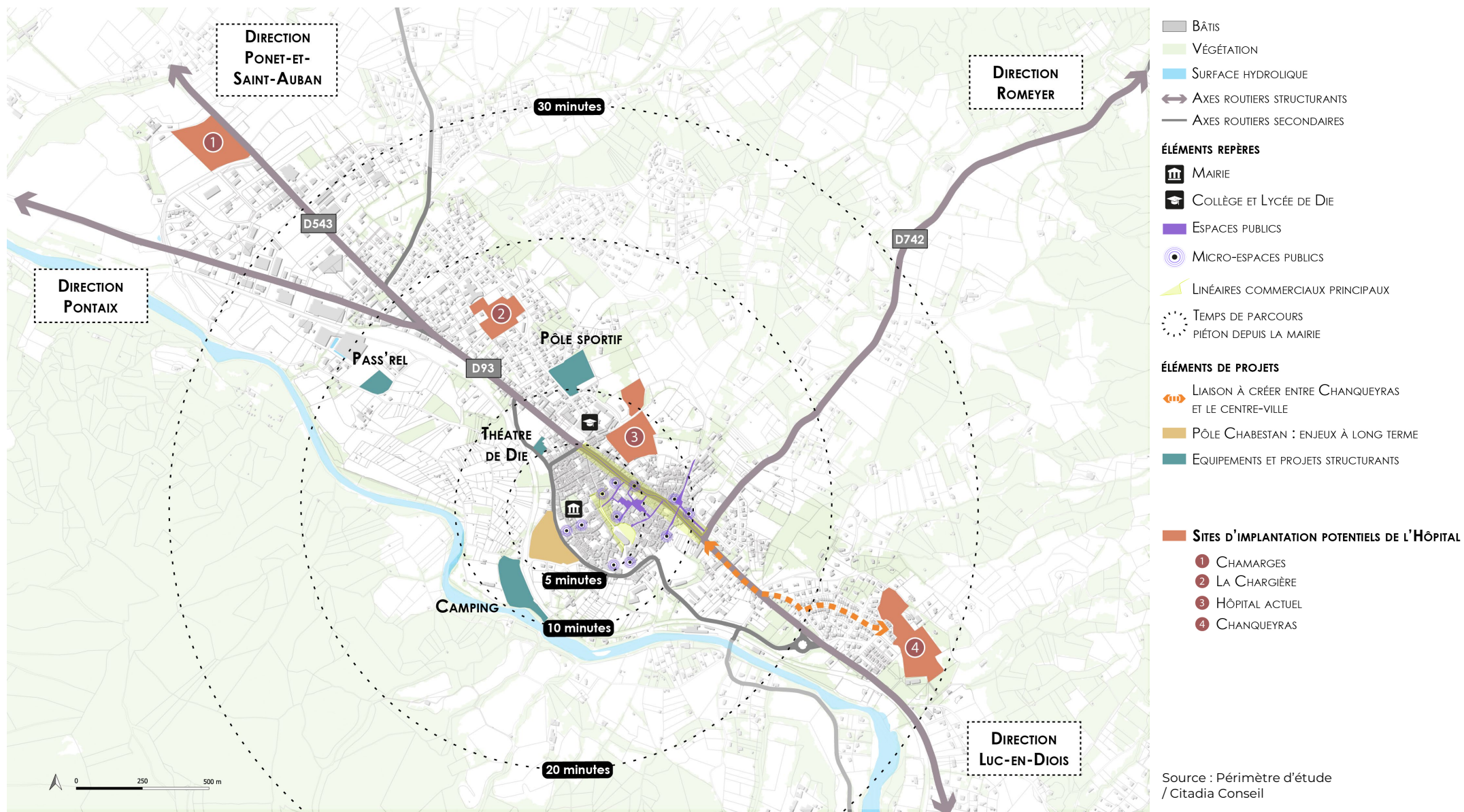


02

**Contexte général et  
positionnement**



## Contexte général et possibilités de (re)localisation de l'hôpital



## Scénario 1 - Maintien

Propriété : Centre Hospitalier  
Superficie : 29 813m<sup>2</sup>

Localisation : Centre-ville

Servitudes : AVAP (2ah) + Loi Montagne + Présomption archéologique + Zone de protection des captages d'eau

Zone UB - constructible

- >> Maîtrise foncière
- >> Propriété maîtrisée
- >> Proximité CV
- >> Réseau fonctionnel

- >> Diagnostic archéo.
- >> Nuisances riverains et écoles
- >> Distance éloignée hélisurface
- >> Hôpital non fonctionnel pendant les travaux
- >> Coût réhab / reconstruction élevés

## Scénario 2A - Chanqueyras

Propriété : Commune + privé  
Superficie : 42 600m<sup>2</sup>

Localisation : Entrée Est

Servitudes : Loi Montagne + Présomption archéologique + Zone de protection des captages d'eau

Zone 2AUa - constructible

- >> Maîtrise foncière
- >> Secteur constructible
- >> Secteur viabilisé
- >> Fouilles réalisées
- >> Facilité procédurale
- >> Proche caserne pompiers

- >> Modification ZAC et PLU – procédure simple
- >> Nuisances riverains
- >> Eloignement hélisurface existante

## Scénario 2B - Chargière

Propriété : Privés  
Superficie : 20 965m<sup>2</sup>

Localisation : proche CV

Servitudes : Loi Montagne + Zone de protection des captages d'eau

Zone 1AUa - constructible

- >> Secteur constructible
- >> Proximité hélisurface
- >> Site hors zone archéo

- >> Terrains à acquérir (6 propriétés différentes)
- >> Distance de l'hélisurface
- >> Accessibilité logistique difficile (entrée unique)
- >> Nuisances riverains

## Scénario 2C - Chamargès

Propriété : Centre Hospitalier  
Superficie : 29 195m<sup>2</sup>

Localisation : Entrée Ouest

Servitudes : AVAP/SPR + Loi Montagne + Zone de protection des captages d'eau

Zone A - inconstructible

- >> Maîtrise foncière
- >> Présence de l'héliport
- >> Surface permettant évolution du site
- >> Accessibilité
- >> Absence d'habitation

- >> Terrain inconstructible (zone agricole) - révision ou mise en compatibilité du PLU nécessaire
- >> SPR – prescription d'inconstructibilité – modification nécessaire (passage en commission nationale – procédure longue et incertaine)
- >> Incidence Loi Montagne

DIFFICILEMENT COMPATIBLE  
AVEC LE PROGRAMME  
ENVISAGÉ

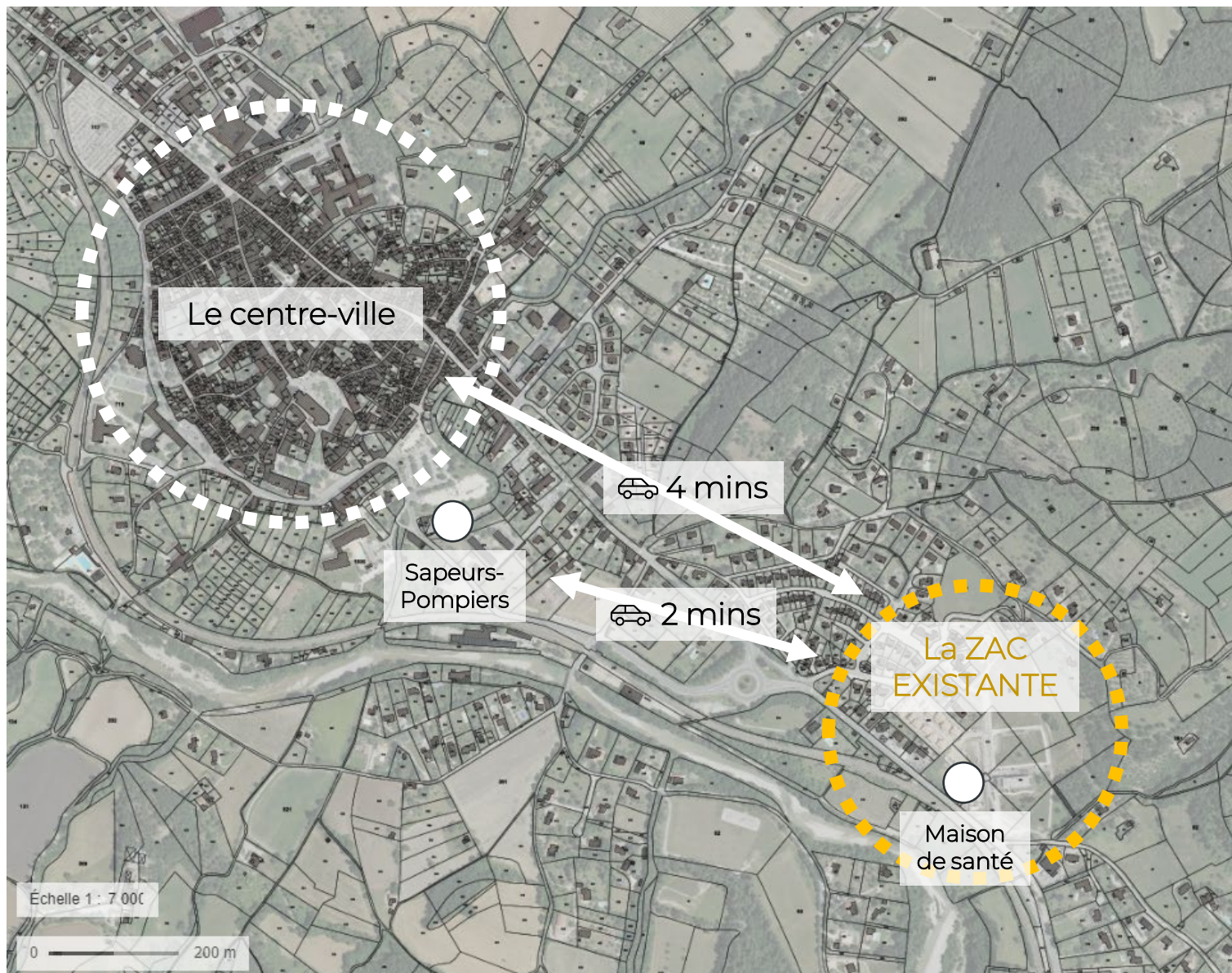
COMPATIBLE  
AVEC LE PROGRAMME  
ENVISAGÉ

DIFFICILEMENT COMPATIBLE  
AVEC LE PROGRAMME  
ENVISAGÉ

DIFFICILEMENT COMPATIBLE  
AVEC LE PROGRAMME  
ENVISAGÉ



## CARTE D'IDENTITE DE LA ZAC

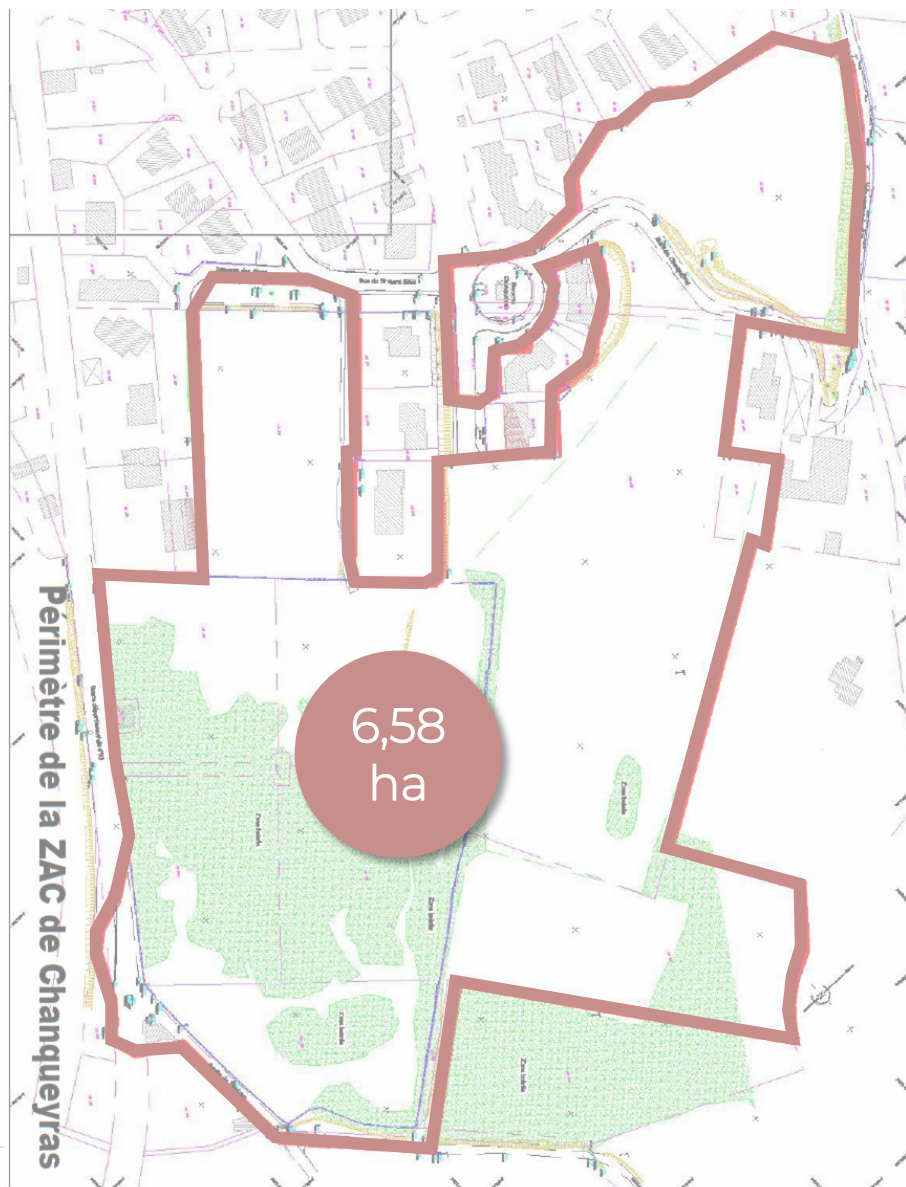


## UN SITE...

- Au Nord-Est du centre-ville
- A proximité immédiate de la RD93 en direction de GAP
- Qui intègre une maison de santé
- A proximité de la caserne des sapeurs-pompiers



## CARTE D'IDENTITE DE LA ZAC



## UN PERIMETRE...

- De près de 7 ha
- Essentiellement desservi par le Sud-Ouest / Accès à créer sur la RD



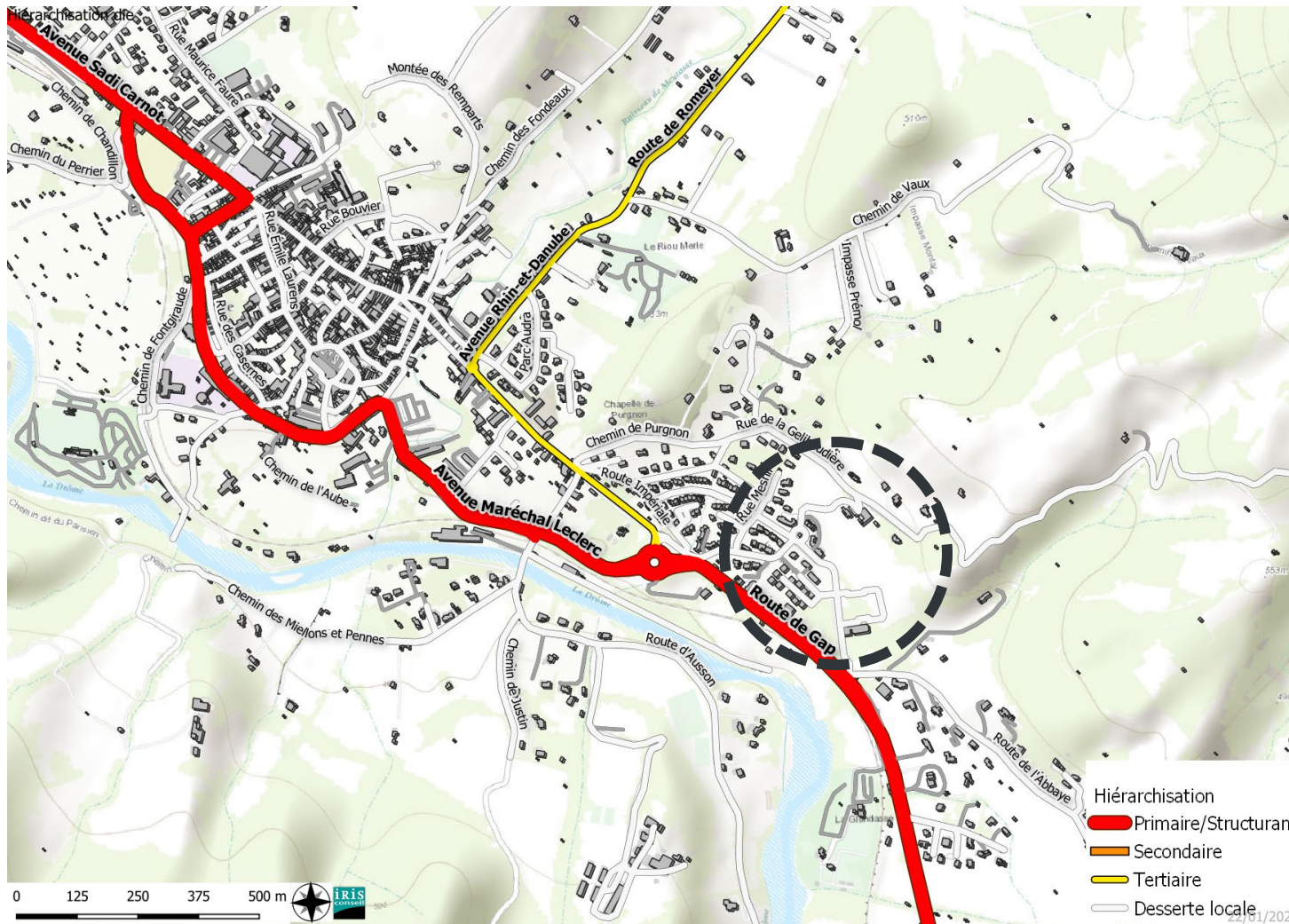
# 03

## Les fondations du projet Etat actuel de la ZAC



# 03 | FONCTIONNEMENT URBAIN / INFRASTRUCTURES EXISTANTES

## Une ZAC desservie par le réseau primaire via un giratoire à créer



**Niveau primaire** qui assure de grandes liaisons départementales, voire régionales, entre Livron-sur-Drôme et Beaurières/La Beaume. Ce niveau est assuré par la D93

➤ **Niveau secondaire** qui assure des liaisons intercommunales. Ce niveau est assuré par la D518, voie plus à l'Ouest du centre-ville.





➤ **Niveau tertiaire** qui assure une structuration du réseau interne à Die. Le nombre d'axes de ce niveau est très limité puisque tout le centre-ville a été passé en zone de rencontre - limitée à 20 km/h.

➤ **Desserte locale**, emprunté quasi exclusivement pour la desserte des habitations, des commerces et services.



## PROGRAMME DE LA ZAC INITIALE

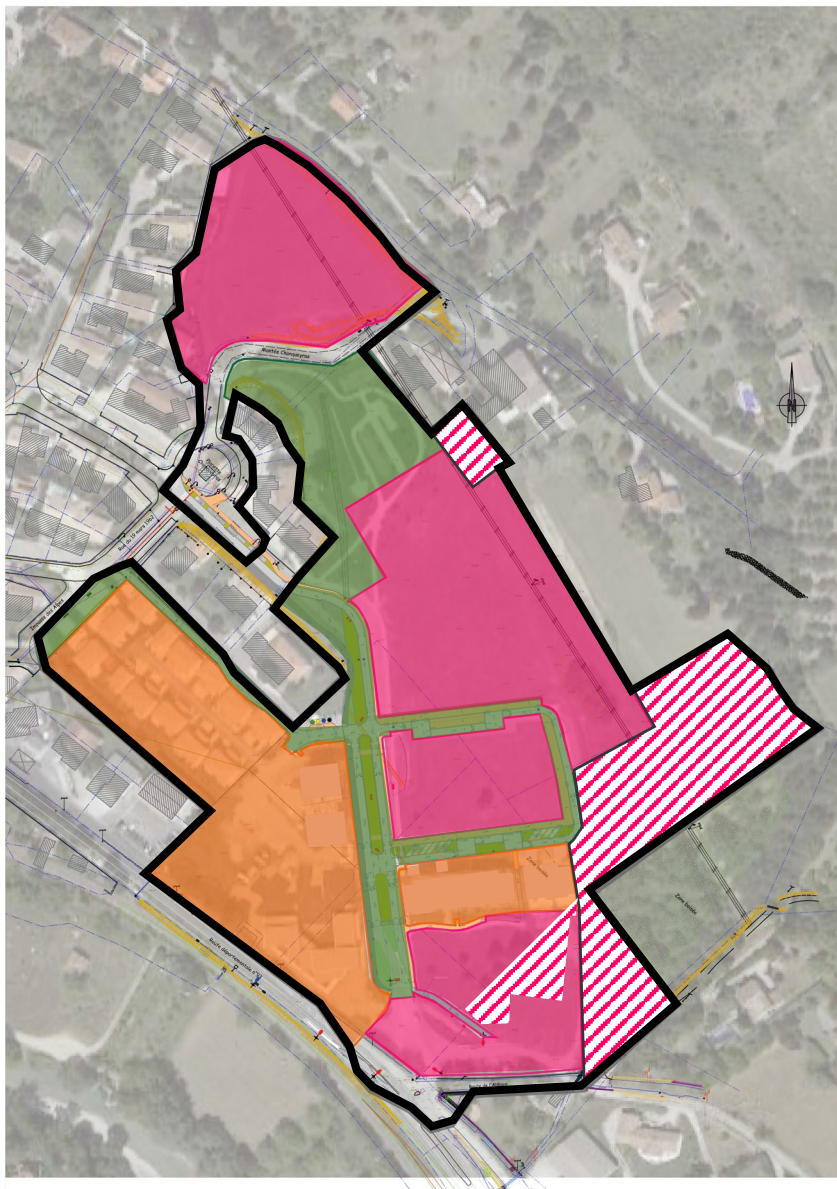
La ZAC initiale est caractérisée par un projet mixte avec pour objectifs de :

-  **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



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





## SYNTHESE GLOBALE DE L'ÉTAT DES LIEUX



>> Une **domanialité** à prendre en compte dans la réflexion sur le **périmètre** de ZAC

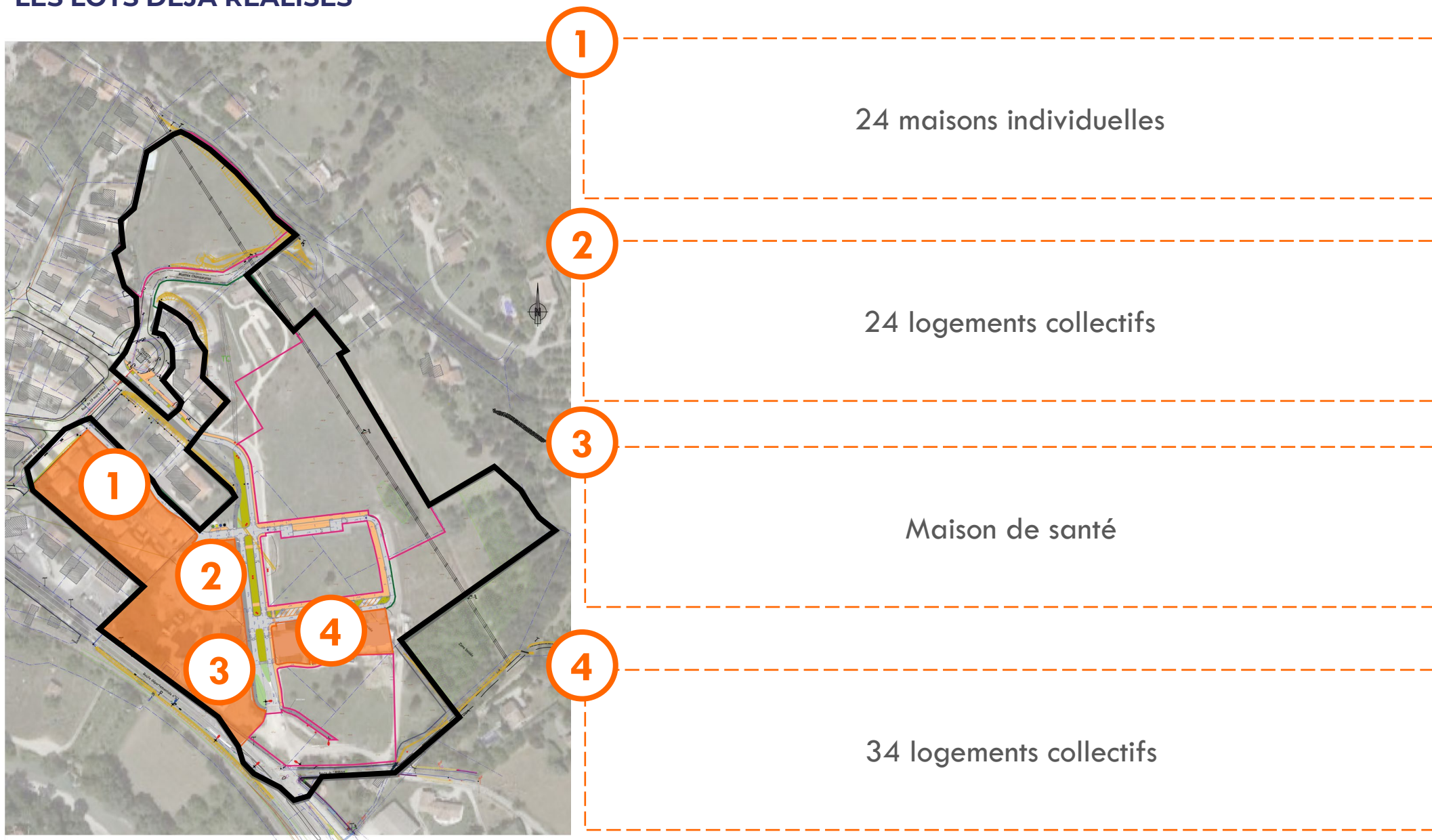
>> Un foncier à dominante publique : **La majorité du périmètre de ZAC est sous maîtrise foncière publique (75%).**

>> **Un périmètre initial à requestionner et à modifier**

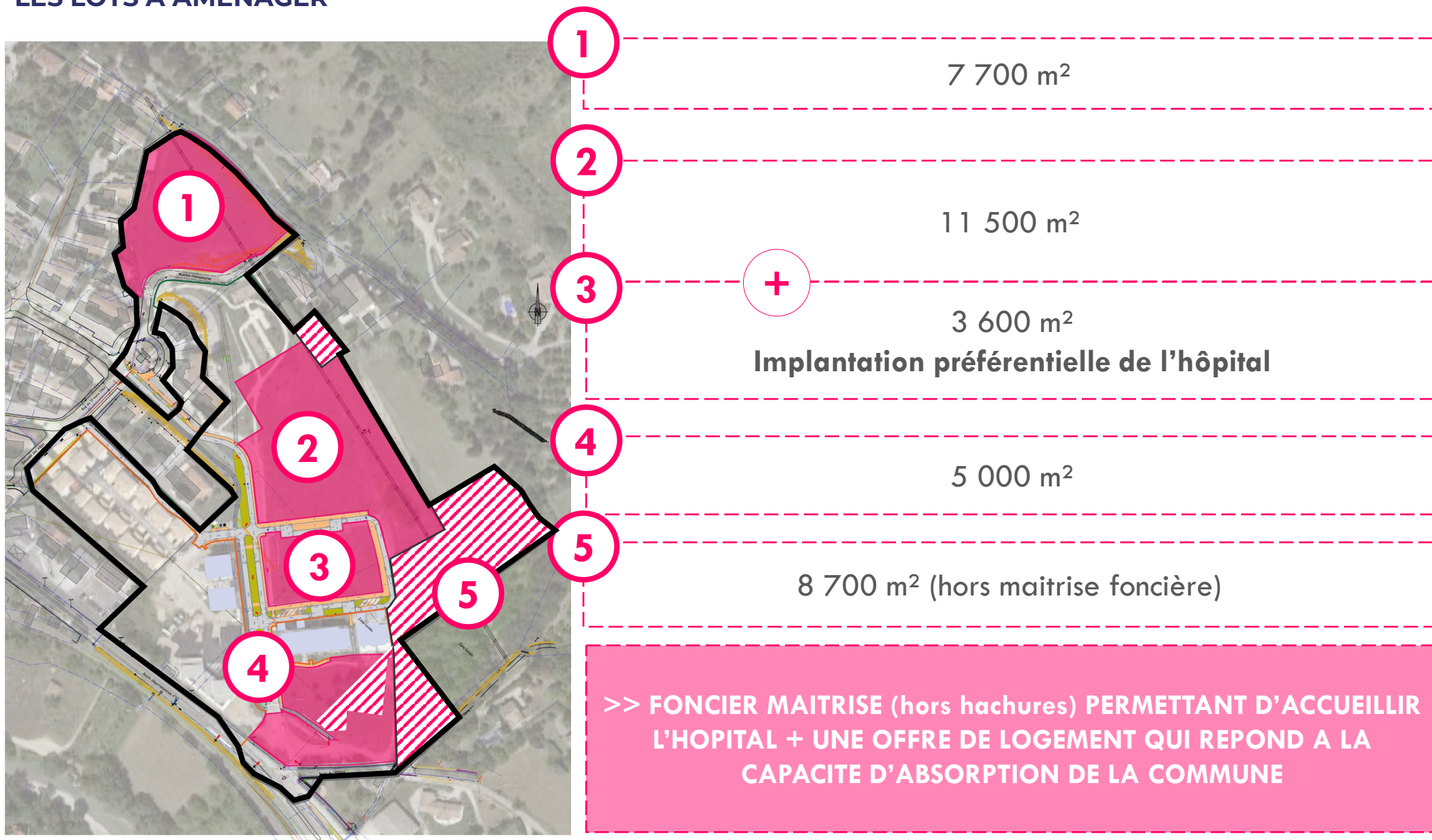
-  Cessible / Avec maîtrise foncière
-  Cessible / Sans maîtrise foncière
-  Equipements publics réalisés
-  Lots déjà réalisés



## LES LOTS DÉJÀ RÉALISÉS



## LES LOTS À AMÉNAGER





## LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS RÉALISÉS



1

Parc aménagé à conserver

2

- >> Des équipements réalisés qui ne sont pas suffisamment dimensionnés pour les 270 logements prévus au programme initial de la ZAC et qui devront être repris
- >> Voirie de desserte à redimensionner pour les secours incendie et la desserte logistique (à préciser)
- >> Incidence possible sur les girations et sur les structures
- >> **Schéma viaire existant** (sens unique, absorption des flux et girations) **peu fonctionnel par rapport au programme initial**
- >> **Modification possible de la desserte en partie Est du Mail principal à prévoir**

### PROGRAMME DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS

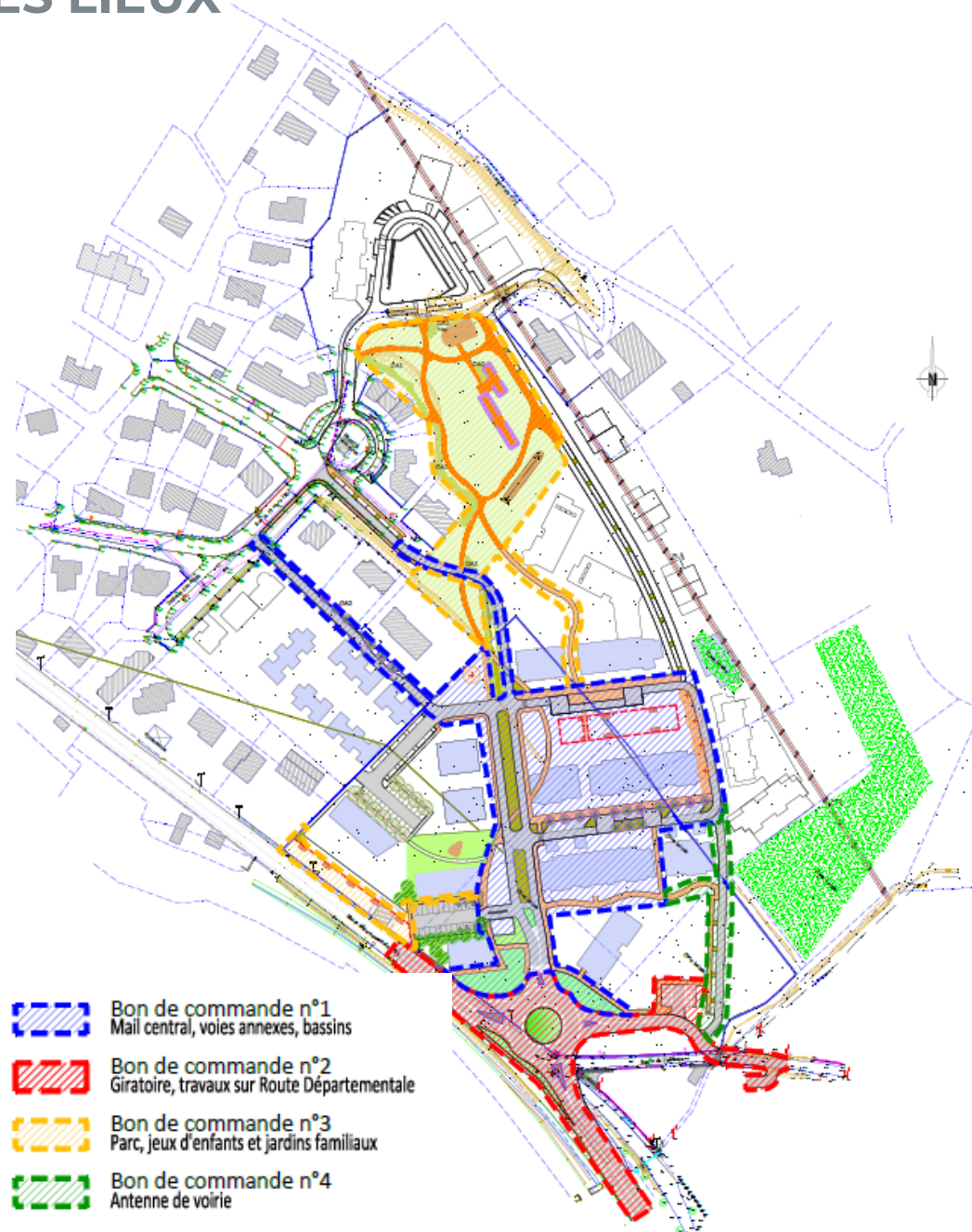
#### ZAC de Chanqueyras travaux :

##### Ce qui a été prévu :

- 4 tranches d'aménagement

##### Ce qui a été réalisé :

- 1 tranche a été réalisée dans sa totalité : mail central, voies annexes et bassins (bon de commande n°1)
- 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
- 1 tranche n'a pas été réalisée : giratoire et travaux sur la route départementale

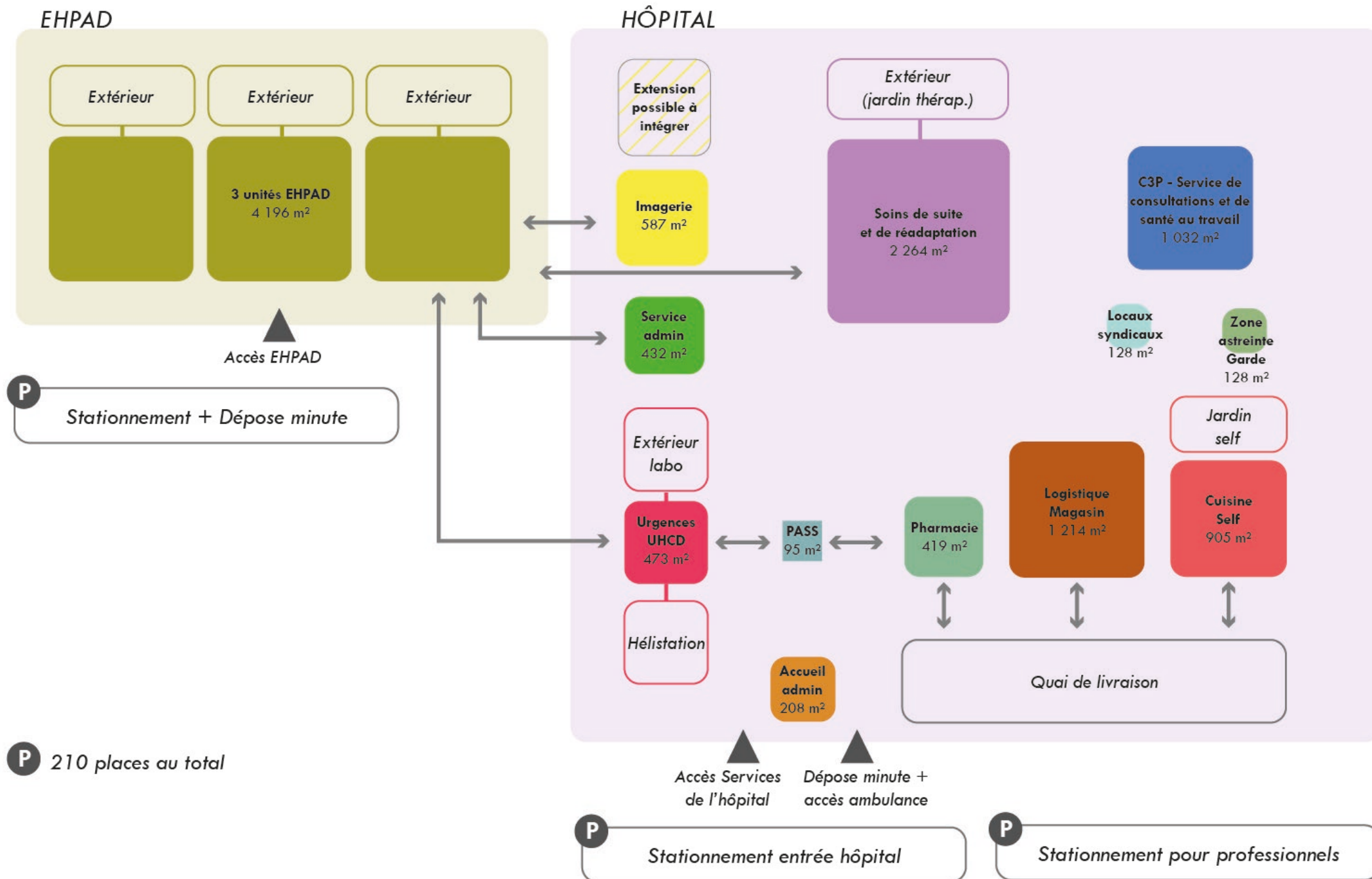


04

Quelles évolutions du  
projet ?



# 04 | INTÉGRATION FONCTIONNELLE DE L'HÔPITAL NEUF / EHPAD





### 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.



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

- La cible théorique pour un produit dans le neuf : 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.

### Pistes de réflexion pour le développement d'une nouvelle offre de logements

Collectif

Cible de clientèle dans le besoin



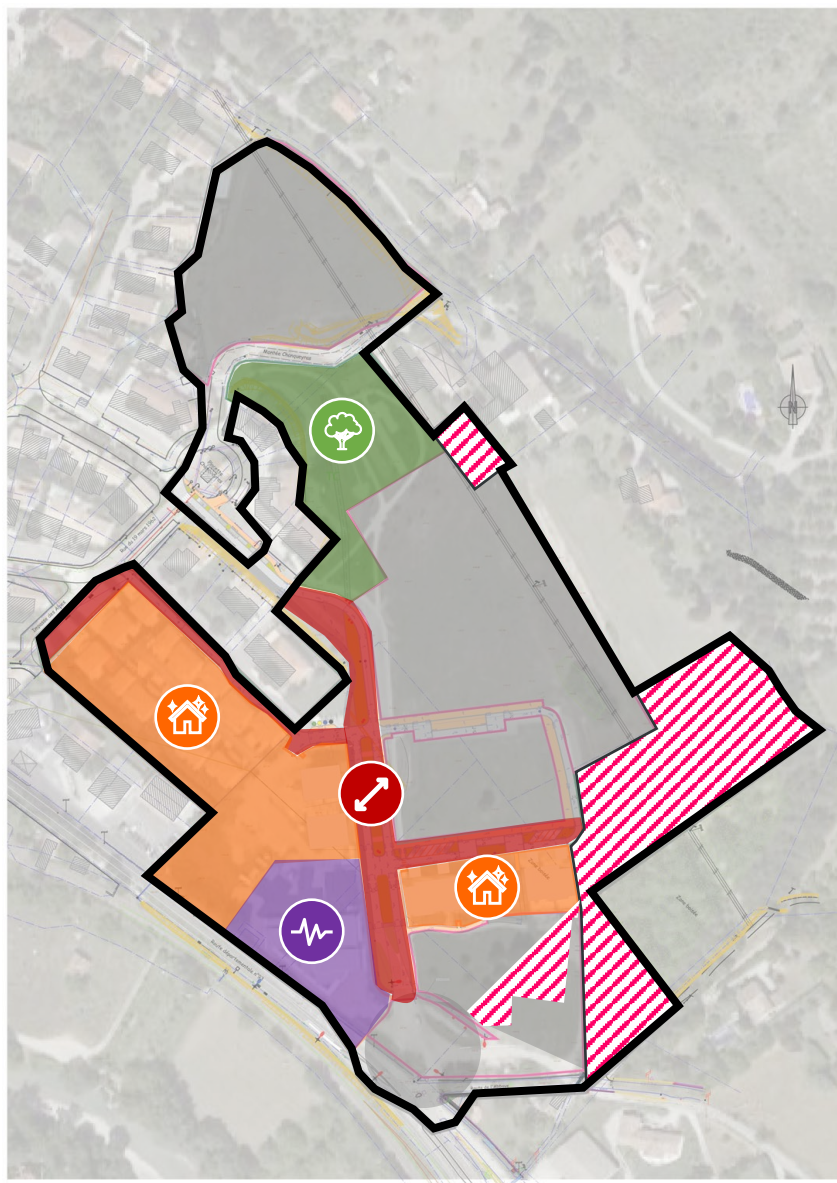
→ L'offre locative est pertinente à développer sur ces deux produits (collectifs et intermédiaires).

→ Du collectif à destination des publics spécifiques (jeunes, seniors), les couples/jeunes familles, et les classes modestes.

Individuel



→ De l'individuel pour satisfaire la demande des familles, et pour les classes moyennes dont le parcours résidentiel est un peu plus avancé.



### Logements existants

24 logements individuels + 58 logements collectifs



### Conservation du parc existant / 5 800 m<sup>2</sup>

Conservation en lieu et place / Adaptation à la marge du périmètre pour l'implantation des jardins EHPAD



### Mail central et desserte

Conservation partielle des dessertes aménagées et adaptation aux besoins de la nouvelle programmation

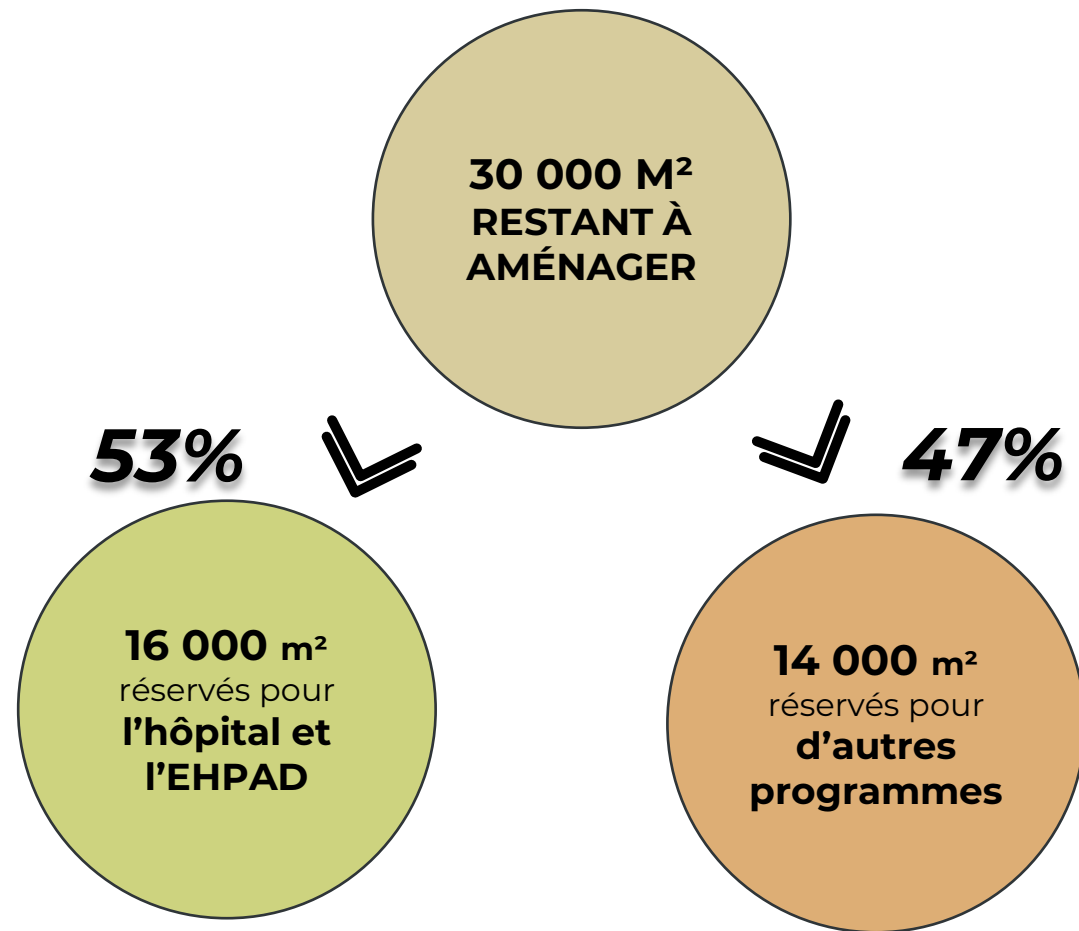
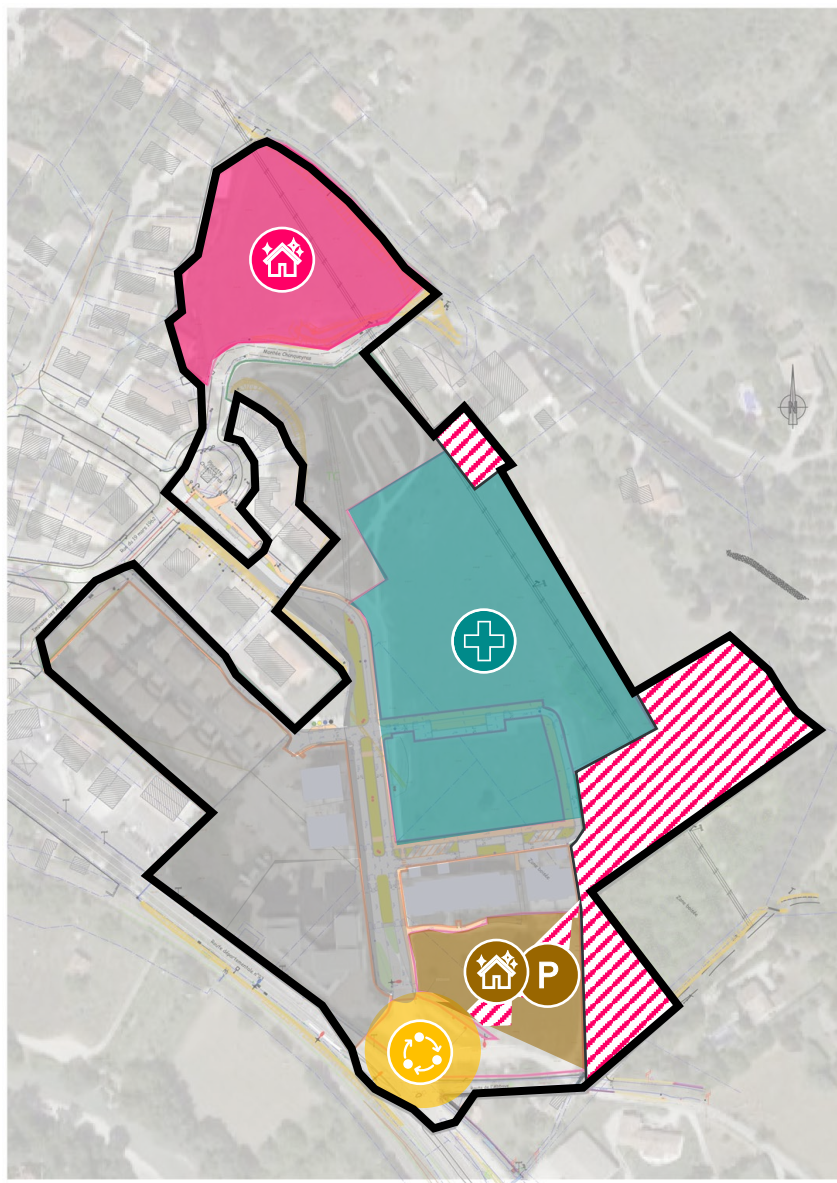


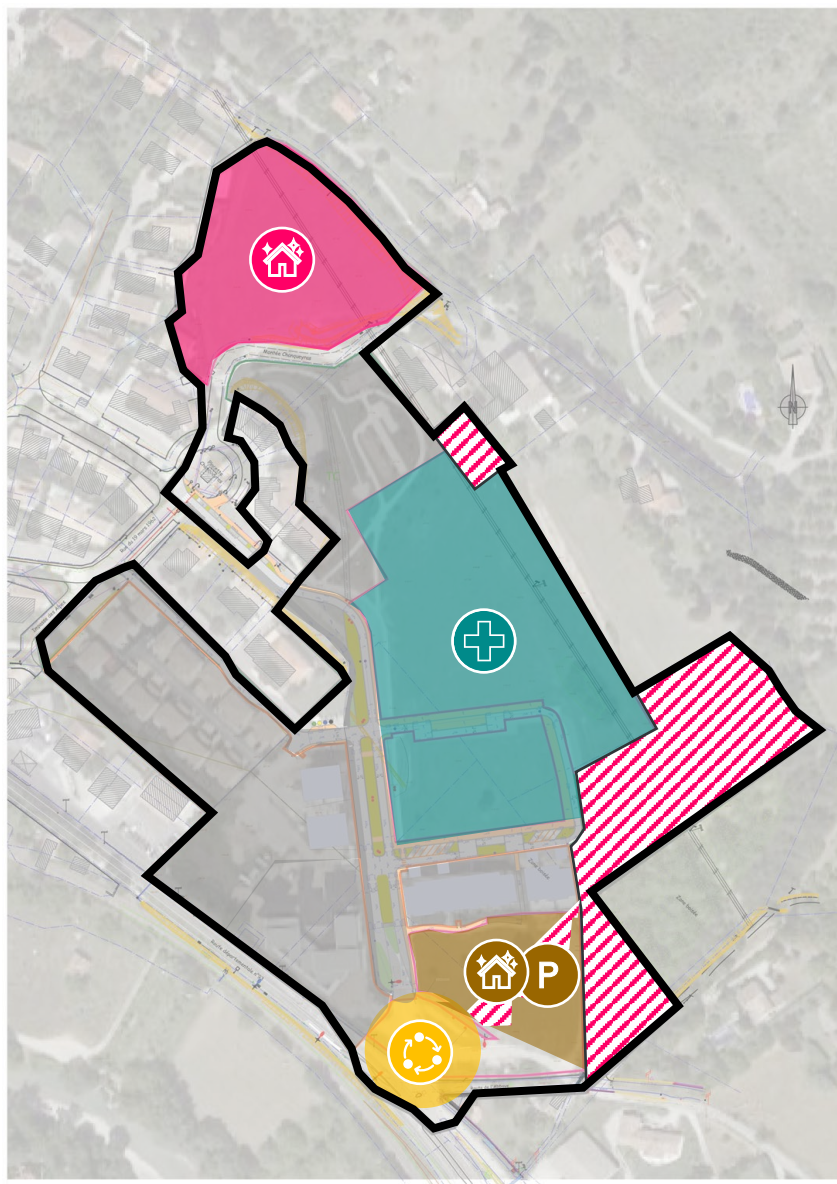
### Maison de santé



# 04

## LES INVARIANTS DU PROJET, UNE NOUVELLE PROGRAMMATION À INTÉGRER



**Construction d'environ 40 logements**

Surface parcelle : 7 700 m<sup>2</sup>

Typologies variées : maisons individuelles en bande, habitats intermédiaires et petits collectifs

Stationnements / Espaces extérieurs et espace publics qualitatifs

**Construction d'un hôpital neuf + EHPAD**

*Détail page suivante*

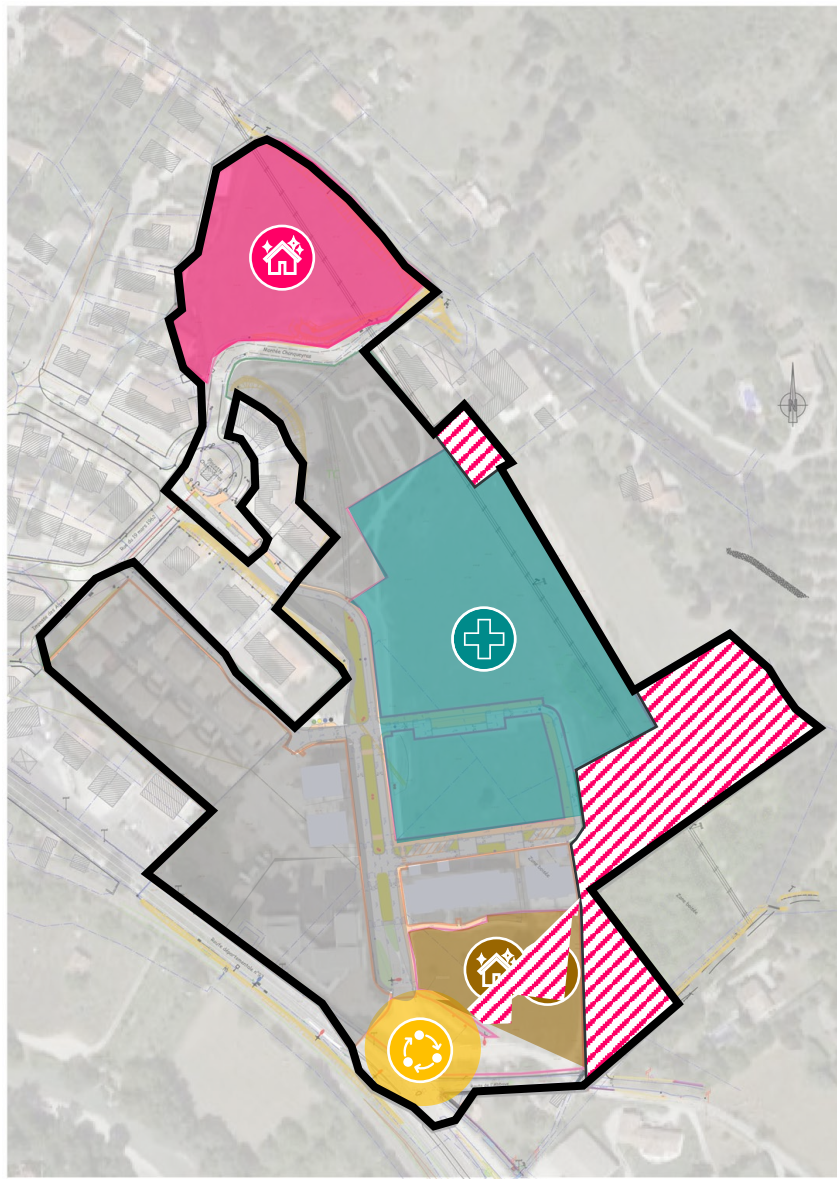
*NB : La faisabilité d'implantation de l'hôpital tient compte de la topographie du site*

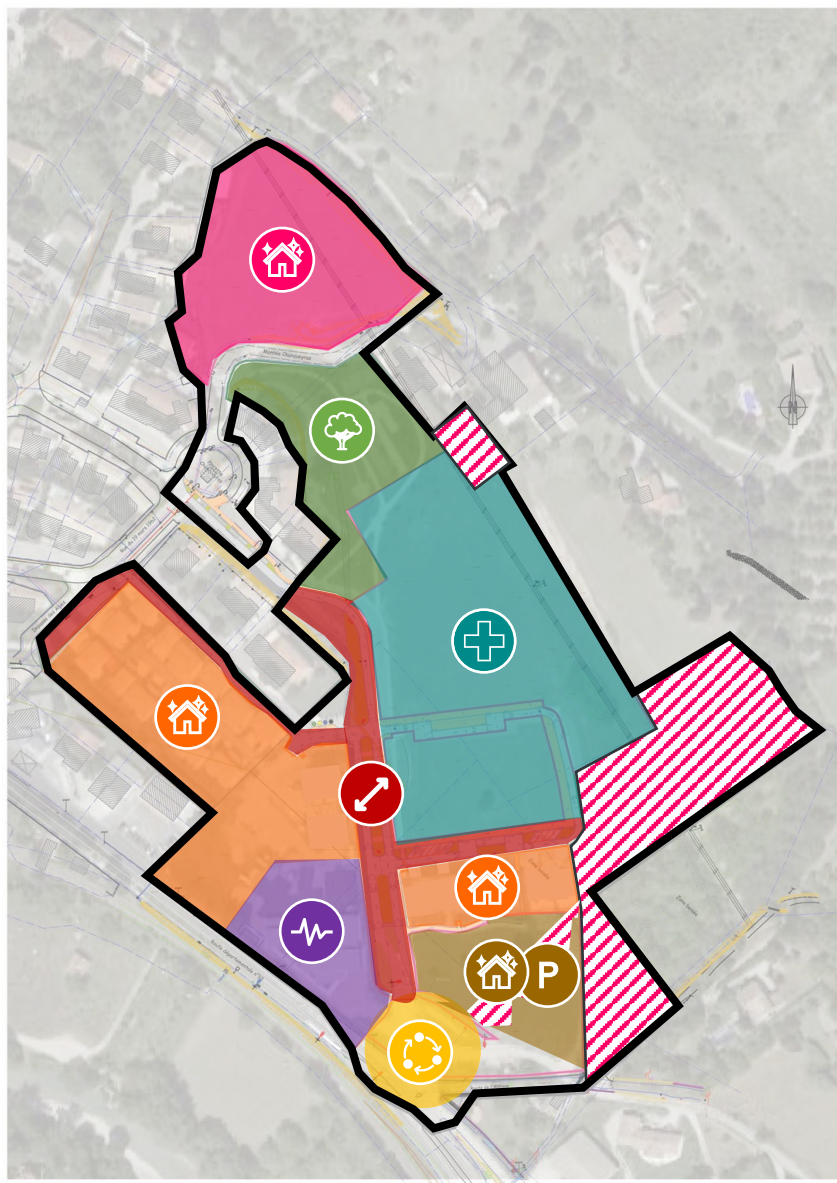
**Construction de logements ou espace de stationnement**

*À définir / co-construire*

**Aménagement d'un giratoire / accès direct depuis la RD**



**FOCUS : Construction d'un hôpital neuf + EHPAD**Surface parcelle réservé : **16 000 m<sup>2</sup>**Besoin emprise bâtie : 5 200 m<sup>2</sup> (hypothèse R+2 à R+3)Besoin emprise stationnement : 5 250 m<sup>2</sup>Besoin emprise espaces extérieurs divers : 4 000 m<sup>2</sup>**= 14 450 m<sup>2</sup>****Foncier compatible avec l'implantation de l'Hôpital  
et de l'EHPAD**

**EXISTANT CONSERVÉ :**

Logements existants



Parc paysager existant



Mail central et desserte



Maison de santé

**PROJET :**

Construction d'environ 40 logements



Construction d'un hôpital neuf + EHPAD

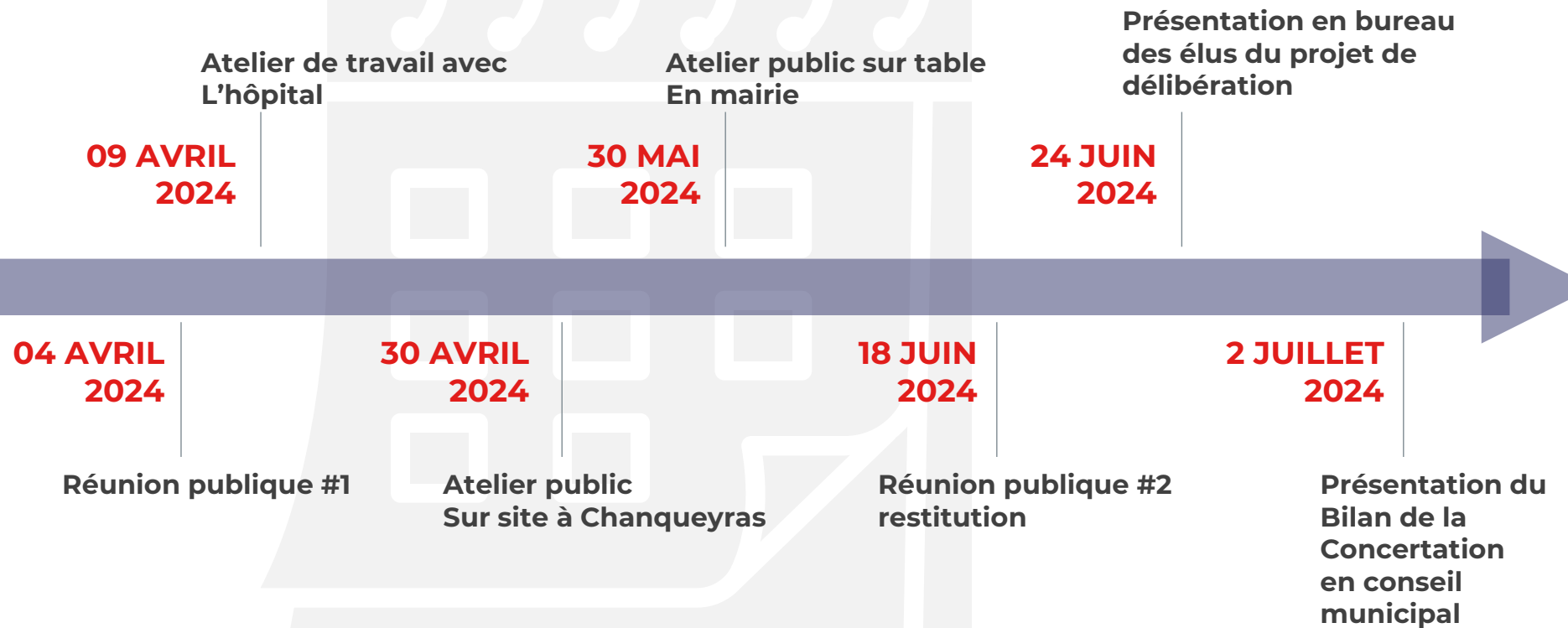
Construction de logements et/ou espace de stationnement

Aménagement d'un giratoire



05

**Les prochaines étapes**

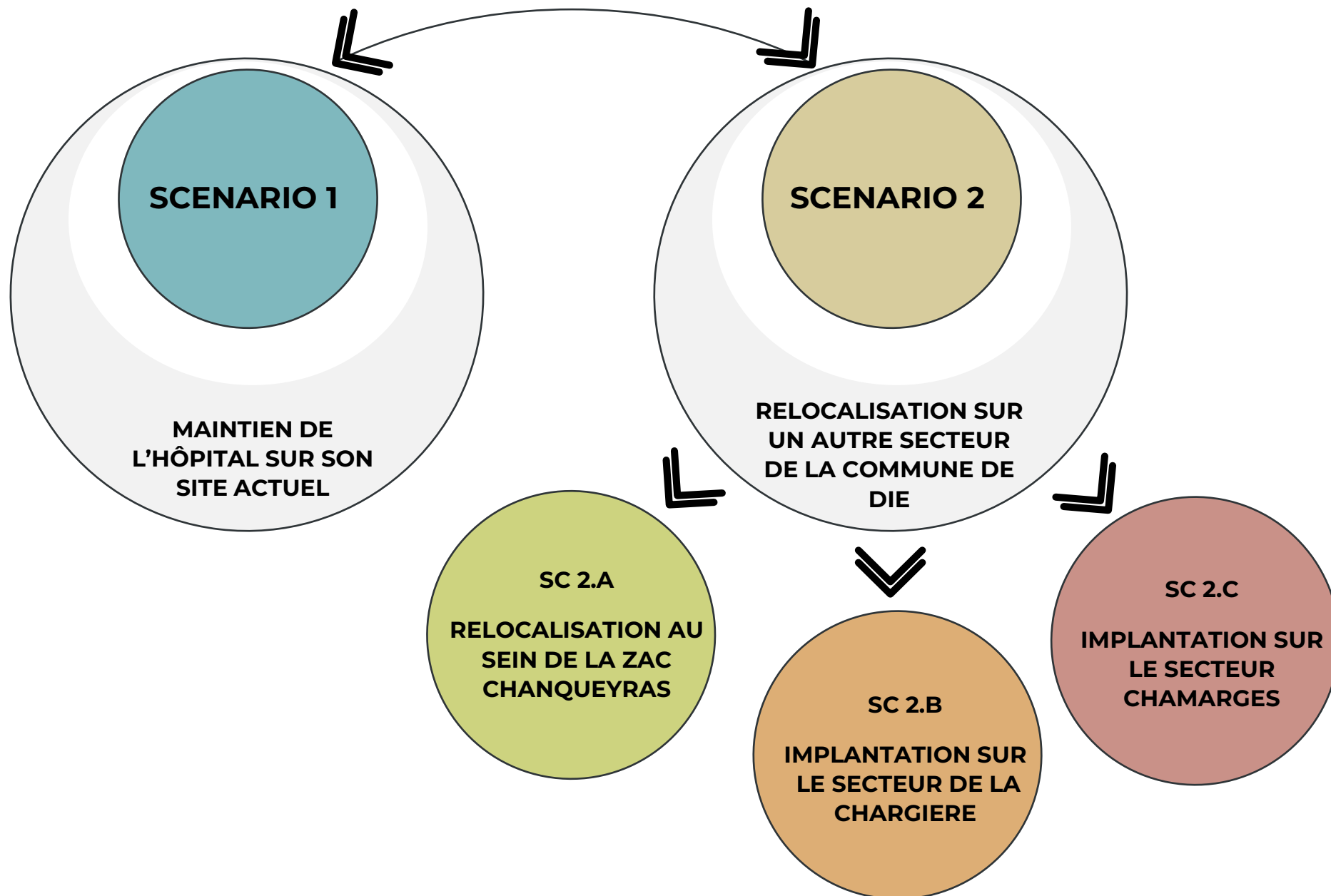




06

**ANNEXES**

## LES SCENARII DE RÉIMPLANTATION DE L'HÔPITAL



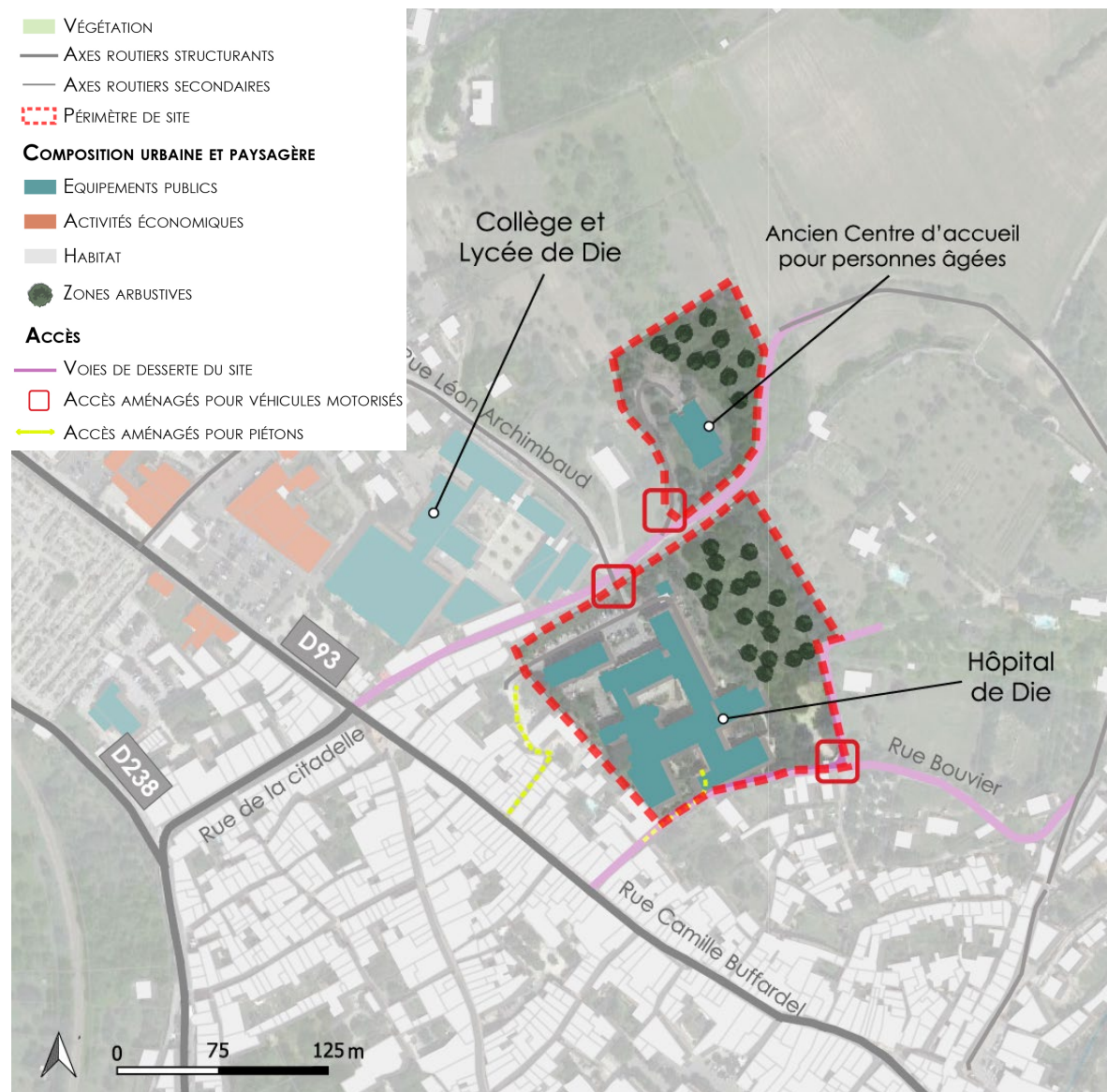


## LES 3 SCENARIIS DE RÉIMPLANTATION DE L'HÔPITAL

## SCENARIO 1. MAINTIEN DE L'HÔPITAL SUR SON SITE ACTUEL

## FICHE D'IDENTITÉ

- **Superficie** : 29 813 m<sup>2</sup>
- **Occupation actuelle du site** : 5 500 m<sup>2</sup>
- **Domanialité** : Propriété du centre hospitalier
- **Localisation** : Situé en centre-ville
- **Distance / temps en hélicoptère** : 2.5 km ou 5 minutes
- **Servitudes d'urbanisme** :  
*Secteur 2ah de l'Aire de mise en valeur de l'Architecture et du Patrimoine* : tous les travaux de constructions, de démolition ou de modifications ont soumis à autorisation des Architectes des Bâtiments de France.  
*Loi Montagne* : zone en continuité avec l'urbanisation existante  
*Zone de Présomption archéologique* : Diagnostic obligatoire  
*Zone ASI* : Zone de protection des captages d'eau
- **Raccordement voie de desserte** : desservi par voies actuelles
- **Raccordement aux réseaux** : existant
- **PLU** : Zone UB permet la reconstruction de l'hôpital
- **Gestion hydraulique** : Néant
- **Diagnostic préventif archéologique** : Diagnostic obligatoire car situé en zone de présomption archéologiques



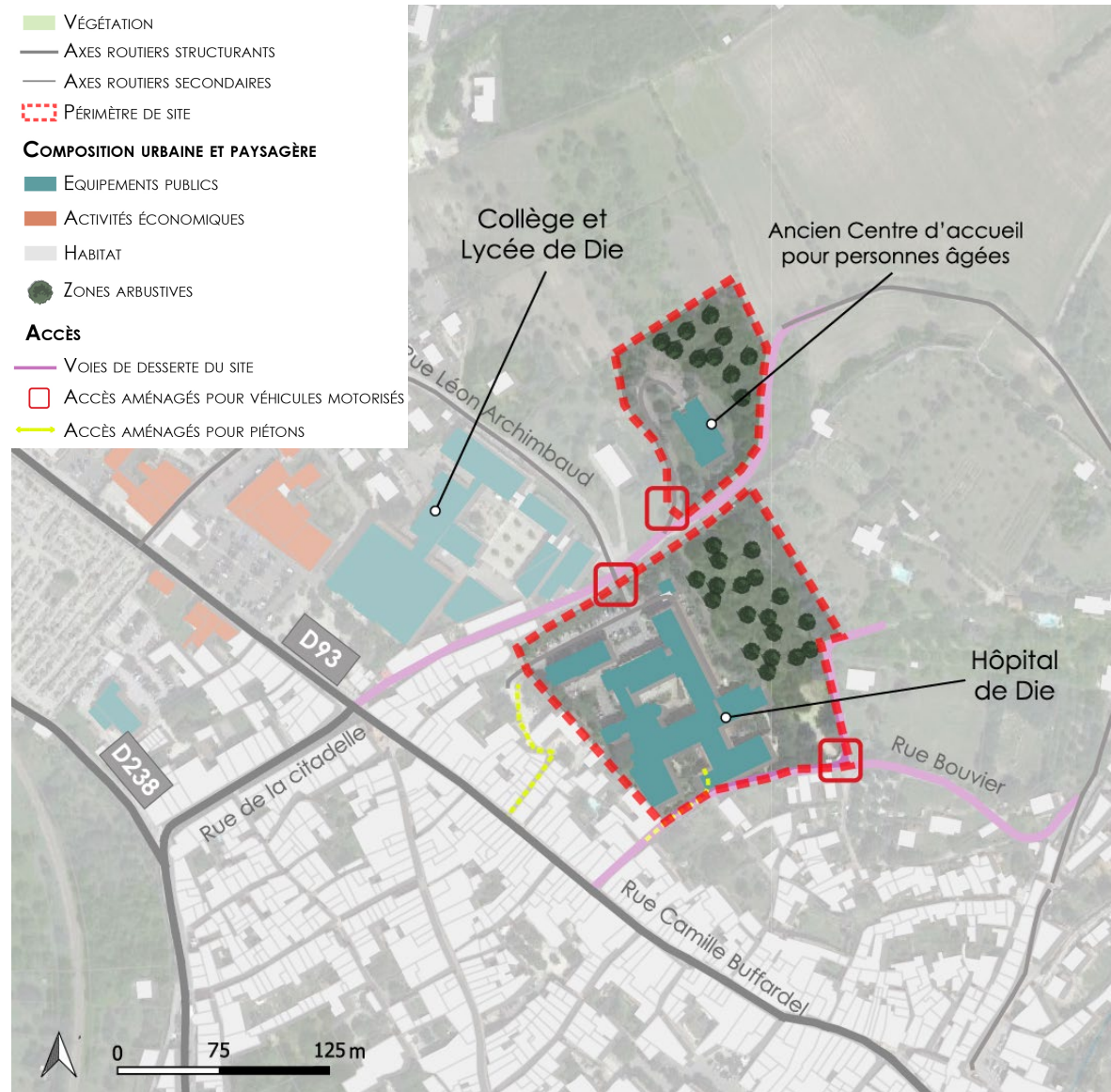
Source : Analyse du site actuel de l'Hôpital / Citadia Conseil

## LES 3 SCENARIIS DE RÉIMPLANTATION DE L'HÔPITAL

## SCENARIO 1. MAINTIEN DE L'HÔPITAL SUR SON SITE ACTUEL

En cas de **relocalisation de l'hôpital sur un autre secteur** de la commune, l'hôpital actuel s'illustre comme **secteur stratégique** positionné en centre-ville faisant figure d'**opportunité foncière** de **renouvellement urbain** intéressante qui pourrait permettre de :

- Proposer une offre attractive d'**habitat** en centre-ville, en adéquation avec les besoins et les aspirations des futurs habitants (notamment, développement du locatif)
- Favoriser les dynamique **commerciales et économiques** en secteur de centre-ville, notamment par le développement de l'économie sociale et solidaire
- Développer de nouveaux **services et équipements** aux habitants en secteur de centre-ville
- Réorganiser les déplacements et favoriser les mobilités douces en privilégiant une **logique de proximité** de centre-ville pour l'implantation des lieux de vie



Analyse du site actuel de l'Hôpital  
/ Citadia Conseil

## LES 3 SCENARII DE RÉIMPLANTATION DE L'HÔPITAL

## SCENARIO 1. MAINTIEN DE L'HÔPITAL SUR SON SITE ACTUEL

+

- Propriété du centre hospitalier
- Localisation stratégique en proximité du centre-ville
  - Site desservi par un réseau fonctionnel

-

- Nécessite un diagnostic archéologique obligatoire car situé en zone de présomption archéologique
- Nuisances pour les riverains et les établissements scolaires à proximité
  - Distance éloignée de l'hélicoptère
- Hôpital non-opérationnel le temps de la durée des travaux
  - Coûts de réhabilitation/reconstruction élevés

## COMPATIBILITÉ AVEC LE PROGRAMME

- Un site d'une superficie de 29 813 m<sup>2</sup> qui permettra d'accueillir le programme du nouvel hôpital
- Des points d'accès multiples qui assurent une bonne desserte du site
- Un site d'une grande qualité paysagère et patrimoniale, idéalement situé qui peut s'illustrer comme une réserve foncière importante pour le centre-ville

→ **LE SITE EST DIFFICILEMENT COMPATIBLE AVEC LE PROGRAMME ENVISAGÉ** bien qu'il accueille l'actuel hôpital



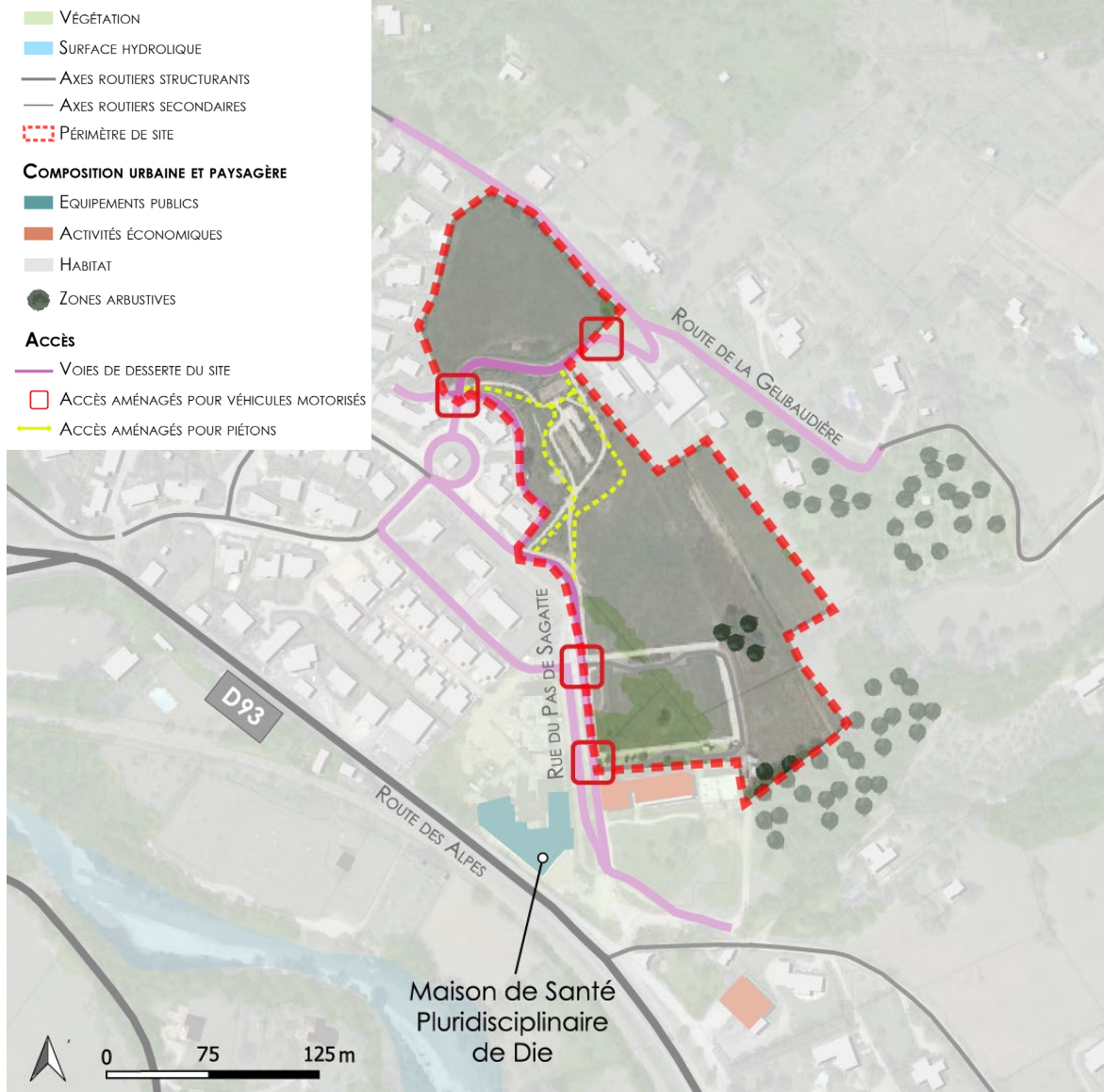
## LES 3 SCENARIIS DE RÉIMPLANTATION DE L'HÔPITAL

## SCENARIO 2. RELOCALISATION SUR UN AUTRE SECTEUR DE LA COMMUNE DE DIE

## 2.A RELOCALISATION AU SEIN DE LA ZAC CHANQUEYRAS

## FICHE D'IDENTITÉ

- **Superficie** : 42 600 m<sup>2</sup>
- **Domanialité** : 30 000 m<sup>2</sup> propriété communale et 12 600 m<sup>2</sup> privés
- **Localisation** : Situé en zone pavillonnaire en entrée Est de la commune
- **Distance / temps en hélicoptère** : 4 km ou 7 minutes
- **Servitudes d'urbanisme** :  
*Zone sous régime ZAC*  
*Zone AS1* : Zone de protection des captages d'eau  
*Loi Montagne* : zone en continuité de l'urbanisation prévue au PLU  
*Zone de présomption archéologique* : diagnostic traité dans le dossier ZAC
- **Raccordement voie de desserte** : Raccordement RD via giratoire prévu par le Département
- **Raccordement aux réseaux** : viabilité du site partielle
- **PLU** : Zone 2AUa site ouvert à l'urbanisation
- **OAP n°5** : mixité des fonctions urbaines doit être poursuivie et limitation à 15m des hauteurs
- **Gestion hydraulique** : réseau existant susceptible d'être revu selon la surface totale imperméabilisée selon l'évolution de la ZAC
- **Diagnostic préventif archéologique** : ZPA traité dans la partie ZAC



Analyse du site de Chanqueyras  
/ Citadia Conseil

## LES 3 SCENARII DE RÉIMPLANTATION DE L'HÔPITAL

## SCENARIO 2. RELOCALISATION SUR UN AUTRE SECTEUR DE LA COMMUNE DE DIE

## 2.A RELOCALISATION AU SEIN DE LA ZAC CHANQUEYRAS



- Secteur constructible
- Terrains communaux sur la majeure partie du site
- Secteur viabilisé (possibles adaptations à prévoir selon le programme – implantation hôpital)
  - Fouilles réalisées
- Facilité de la procédure d'aménagement
  - Proche de la caserne pompière
  - Zone en friche végétalisée



- Modification du dossier de ZAC et du PLU (>> modification pour motif d'intérêt général sur des terrains déjà constructibles – procédure « simple »)
  - Nuisances pour les riverains à proximité
- Eloignement de l'hélistation : délai et capacité de mobilisation des vecteurs

## COMPATIBILITÉ AVEC LE PROGRAMME

- **Un site d'une superficie de 29 813 m<sup>2</sup> qui permettra d'accueillir le programme du nouvel hôpital**
- **Des points d'accès multiples qui assurent une bonne desserte du site**

→ **LE SITE EST COMPATIBLE AVEC LE PROGRAMME ENVISAGÉ**

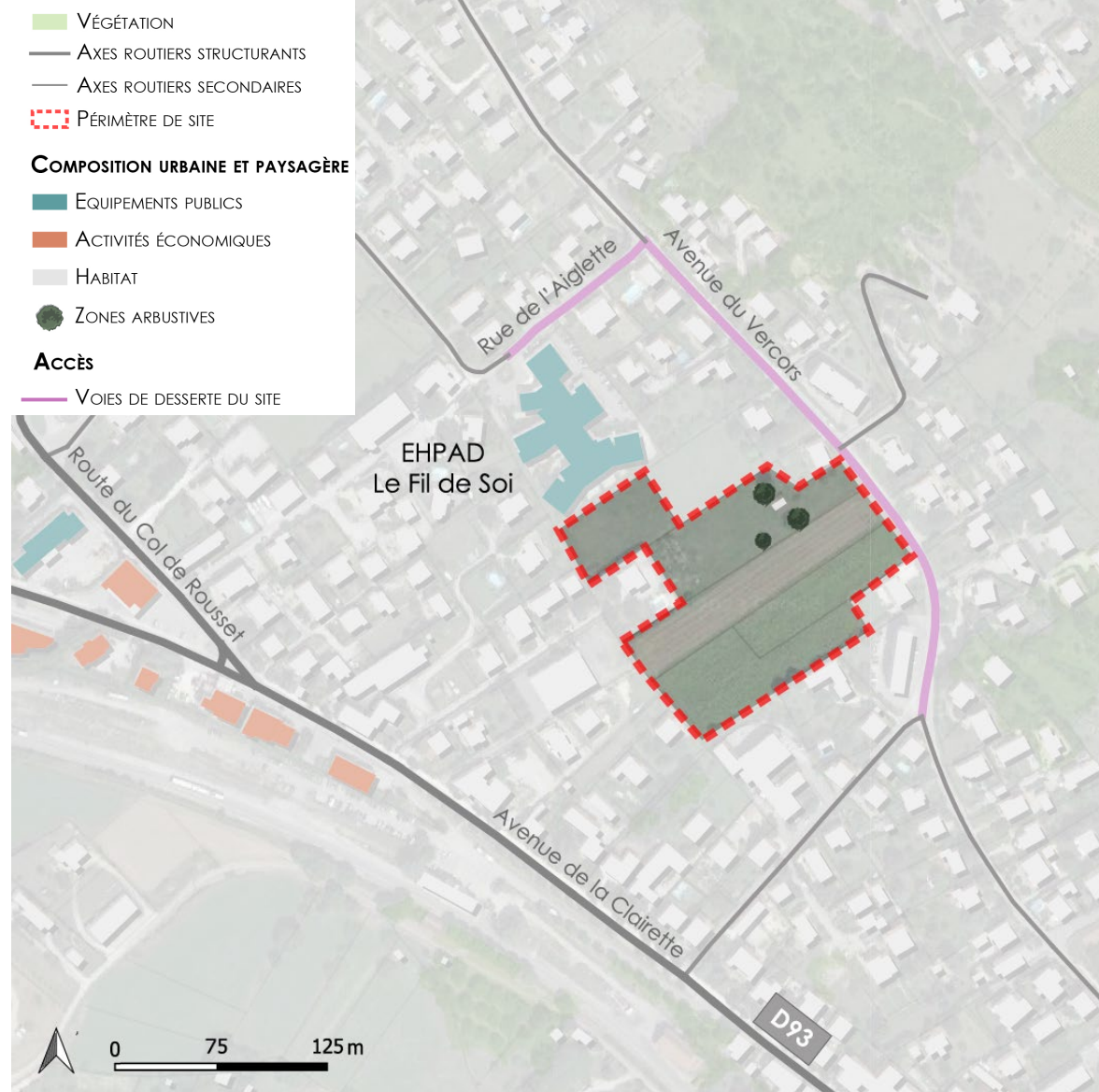
## LES 3 SCENARIIS DE RÉIMPLANTATION DE L'HÔPITAL

## SCENARIO 2. RELOCALISATION SUR UN AUTRE SECTEUR DE LA COMMUNE DE DIE

## 2.B IMPLANTATION SUR LE SECTEUR DE LA CHARGIERE

## FICHE D'IDENTITÉ

- **Superficie** : 20 965 m<sup>2</sup>
- **Domanialité** : Privé
- **Localisation** : Situé dans un ensemble bâti pavillonnaire proche du centre-ville
- **Distance / temps en hélicoptère** : 1.7 km ou 3 minutes
- **Servitudes d'urbanisme** :  
*Zone AS1* : Zone de protection des captages d'eau  
*Loi montagne* : zone en continuité de l'urbanisation existante  
*Hors Zone de présomption archéologique* : Prévoir un diagnostic préventif potentiel avant un dépôt de permis de construire
- **Raccordement voie de desserte** : Réflexion à avoir sur les voies communales de dessertes
- **Raccordement aux réseaux** : Viabilité complète du site à réaliser
- **PLU** : Zone 1AUa >> site ouvert à l'urbanisation
- **OAP** : OAP n°1 : Hauteur limitées à R+2 (9 m à l'égout) ou R+3 si retrait par rapport à la façade
- **Gestion hydraulique** : Dossier Loi sur l'Eau
- **Diagnostic préventif archéologique** : Diagnostic potentiel en cas de dépôt de permis de construire



Analyse du site de la Chargière / Citadia Conseil

## LES 3 SCENARII DE RÉIMPLANTATION DE L'HÔPITAL

## SCENARIO 2. RELOCALISATION SUR UN AUTRE SECTEUR DE LA COMMUNE DE DIE

## 2.B IMPLANTATION SUR LE SECTEUR DE LA CHARGIERE

- + • Proximité de l'ensemble des sites – unicité
  - Secteur ouvert à l'urbanisation
    - Proximité de l'hélistance
  - Site ouvert à l'urbanisation
    - Site hors ZPA

- • Terrain à acquérir (surcoût projet) + revente du terrain acquis
- Terrains à acquérir : 6 propriétaires différents >> délais
- Bâtiment en R+2 – hauteur 14/15m (toiture terrasse – locaux techniques en toiture)
- Absence de liaison directe avec le fil de soie (hors parcelle 333) : absence de mutualisation possible
  - Distance à l'hélistation
- Accessibilité logistique (une entrée unique sur le site)
  - Habitations à proximité (nuisances riverains)

## COMPATIBILITÉ AVEC LE PROGRAMME

- Un site légèrement enclavé qui n'assurera pas le fonctionnement optimal du futur hôpital

→ LE SITE EST **DIFFICILEMENT**  
**COMPATIBLE AVEC LE PROGRAMME**  
**ENVISAGÉ**



## LES 3 SCENARIIS DE RÉIMPLANTATION DE L'HÔPITAL

## SCENARIO 2. RELOCALISATION SUR UN AUTRE SECTEUR DE LA COMMUNE DE DIE

## 2.C IMPLANTATION SUR LE SECTEUR CHAMARGES

## FICHE D'IDENTITÉ

- **Superficie** : 29 195 m<sup>2</sup>
- **Domanialité** : Propriété du centre hospitalier
- **Localisation** : Situé en entrée Ouest de Die
- **Distance / temps en hélicoptère** : Sur place
- **Servitudes d'urbanisme** :
  - Zone A : Zone inconstructible.
  - Secteur 3b de l'Aire de mise en valeur de l'Architecture et du Patrimoine : Tous les travaux de constructions, de démolition ou de modifications ont soumis à autorisation des architectes des bâtiments de France.
  - Loi Montagne : Discontinuité de la zone avec l'urbanisation de la commune.
  - Zone ASI : Zone de protection des captages d'eau
  - Hors Zone de présomption archéologique : Prévoir un diagnostic préventif potentiel avant un dépôt de permis de construire
- **Raccordement voie de desserte** : Accès à prévoir
- **Raccordement aux réseaux** : Viabilité complète du site à réaliser
- **PLU** : Zone agricole : Site non ouvert à l'urbanisation
- **OAP** : Non
- **Gestion hydraulique** : Dossier Loi sur l'Eau
- **Diagnostic préventif archéologique** : Diagnostic préventif recommandé en lien avec la proximité de la ZPA 20 et de découvertes récentes



Analyse du site de Chamarges  
/ Citadia Conseil



## LES 3 SCENARIIS DE RÉIMPLANTATION DE L'HÔPITAL

## SCENARIO 2. RELOCALISATION SUR UN AUTRE SECTEUR DE LA COMMUNE DE DIE

## 2.C IMPLANTATION SUR LE SECTEUR CHAMARGES



- Présence de l'héliport
- Terrains communaux
  - Terrain acquis – propriété du CH de Die
- Proximité hélistation : pas de transport véhicule
  - Bâtiment en R+1
- Surface confortable permettant une évolutivité du site
  - Accès sur la vallée, accessibilité pour les équipes médicales de Crest et Valence
- Accessibilité facilitée et permettant de distinguer les flux et les stationnements (visiteurs, professionnels, urgences/ambulance, logistique)
  - Absence d'habitation (nuisances liées à l'activité)



- **Secteur agricole** >> Nécessité de réviser le PLU pour ouvrir le secteur à l'urbanisation (justification possible au regard de l'intérêt général du projet)
  - **Site Patrimoine Remarquable Prescription** d'inconstructibilité au sein du Site Patrimonial Remarquable >> Nécessité de modifier le SPR avec une suppression du secteur nécessitant un passage en commission nationale du patrimoine et de l'architecture

## COMPATIBILITÉ AVEC LE PROGRAMME

- **Un site d'une superficie de 29 195 m<sup>2</sup> qui permettra d'accueillir le programme du nouvel hôpital dont l'assiette foncière est estimée à 22 000 m<sup>2</sup>**
- **Des points d'accès multiples qui assurent une bonne desserte du site**
- **Nécessité de modifier l'héliport si implantation sur le site**

**→ LE SITE EST DIFFICILEMENT  
COMPATIBLE AVEC LE PROGRAMME  
ENVISAGÉ**



[www.citadia.com](http://www.citadia.com)