




ZAC DE CHANQUEYRAS PRÉSENTATION DU PROJET DE MODIFICATION DE LA ZAC

REUNION PUBLIQUE #2

20 juin 2024



00

MOT D'ACCUEIL

LES INGRÉDIENTS POUR BIEN FONCTIONNER ENSEMBLE

ECOUTONS-NOUS
ATTENTIVEMENT



NE NOUS **JUGEONS**
PAS, SOYONS
BIENVEILLANTS



PARTAGEONS LA
PAROLE POUR QUE
CHACUN.E PUISSE
S'EXPRIMER



POSONS UNE PAROLE
SYNTHÉTIQUE EN
RESTANT **DANS LE**
SUJET



00 |

LE DEROULEMENT DE LA SOIREE



>> UN TEMPS DE CONCERTATION DE 1 H 30



>> TEMPS 01 / ELEMENTS DE PRESENTATION



>> TEMPS 02 / QUESTIONS-REponses ET ECHANGES

1. Rappel des différentes étapes de procédure de la ZAC

2. Synthèse des éléments issus de la concertation

3. Rappel du projet initial de la ZAC et présentation des adaptations du projet
Rappel des prochaines étapes




Dans le cadre de la concertation en procédure de ZAC, il faut faire la différence entre les deux temps de concertation prévus :

Nous sommes ici
Concertation
préalable



La concertation **souhaitée** mise en place selon les modalités choisies par la collectivité et fixées dans la délibération d'intention de modification la ZAC a pour objectif de participer à la définition du projet.

La concertation **obligatoire** qui, dans le cadre du dossier de création de ZAC, consiste à une Participation du Publique par Voie Electronique (PPVE, régie par le Code de l'Environnement) pendant 1 mois pour tous les projets soumis à évaluation environnementale.



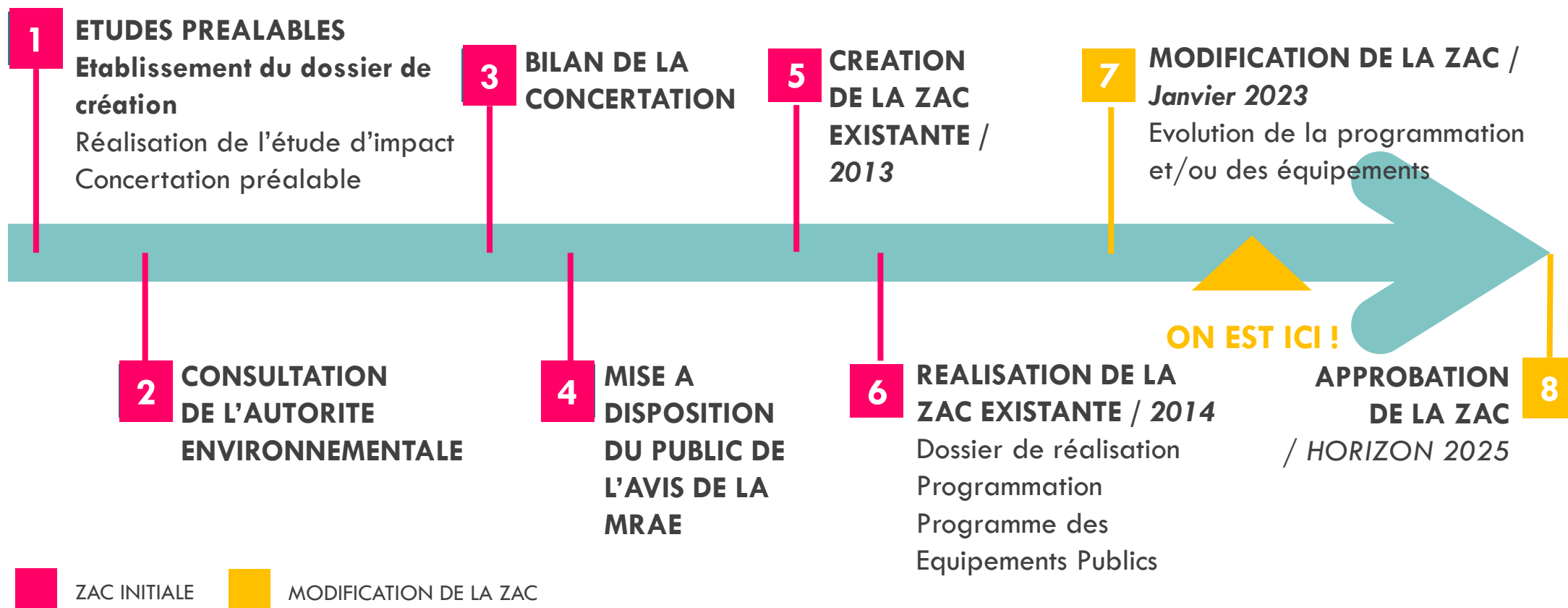
01

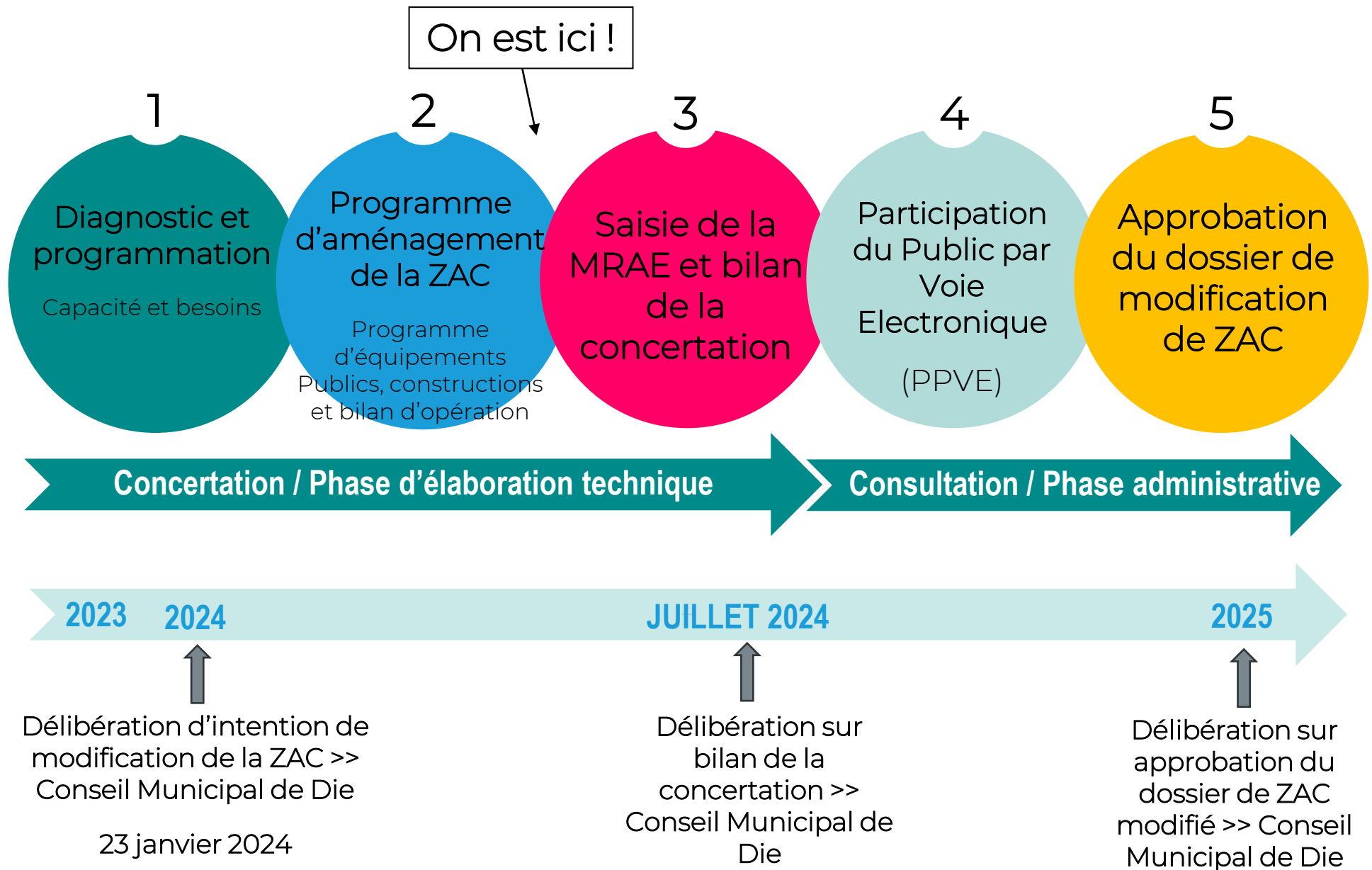
**ZAC : les étapes du
projet**

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

LES PROCHAINES ÉTAPES ET LES TEMPS FORTS
DE LA CONCERTATION

Echanges techniques avec
l'hôpital
>> Confirmer le foncier à
dédier et les équipements
à prévoir pour l'accueil de
l'hôpital et de l'Ephad

09 AVRIL
2024

Atelier public sur table
En mairie
18h30 – 20h30
>> Travailler sur le
programme
d'aménagement

30 MAI
2024

Présentation en bureau
des élus du projet de
délibération sur le bilan de
la concertation

24 JUIN
2024

04 AVRIL
2024

Réunion publique #1
Lancement de la
concertation
18H30 -20h30

30 AVRIL
2024

Atelier terrain
Sur site à Chanqueyras
De 16h à 17h30
>> Appréhender les valeurs
du site

19 JUIN
2024

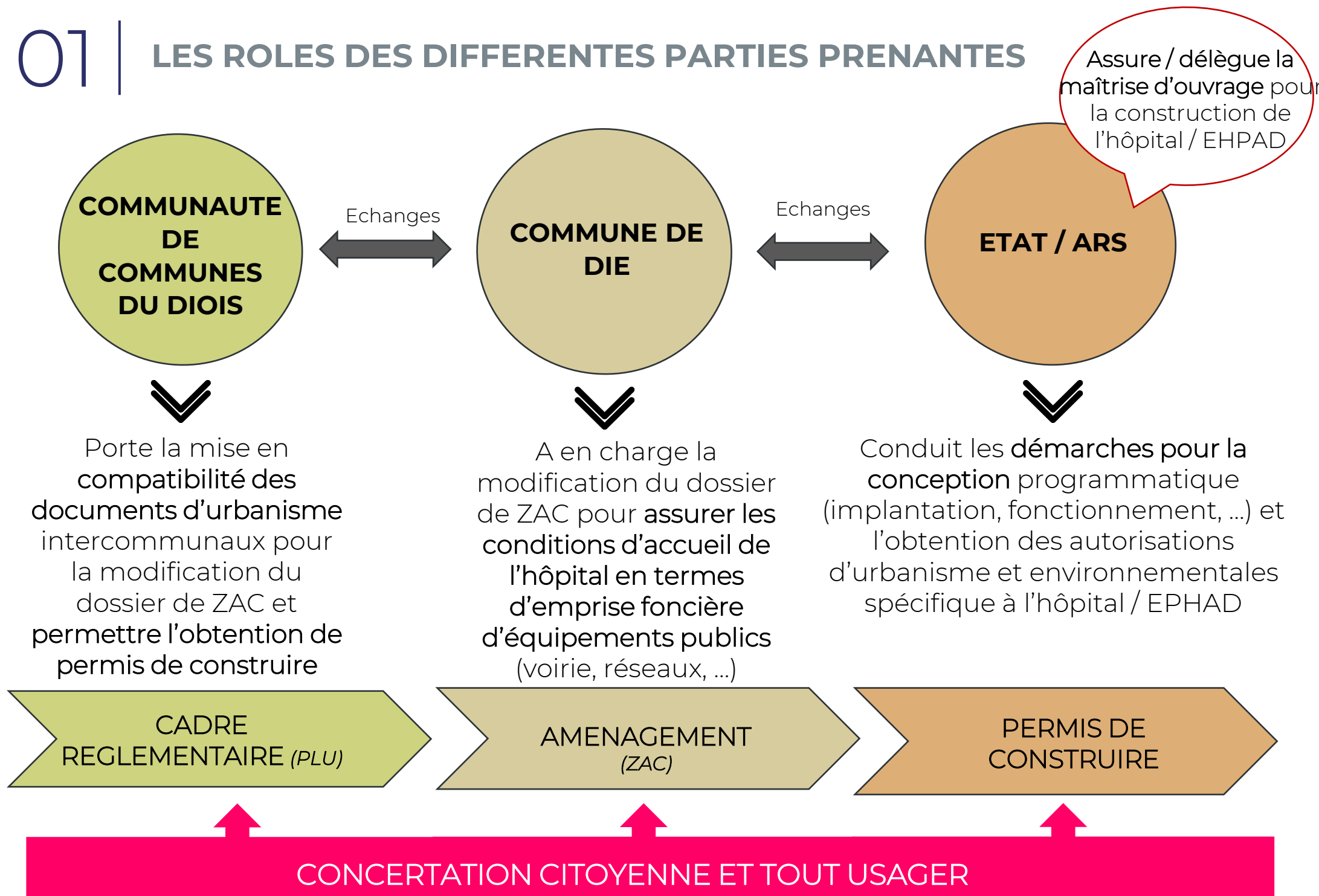
Réunion de
travail
Avec
l'hôpital

20 JUIN
2024

Réunion publique #2
Restitution
18H30 -20h30

JUILLET
2024

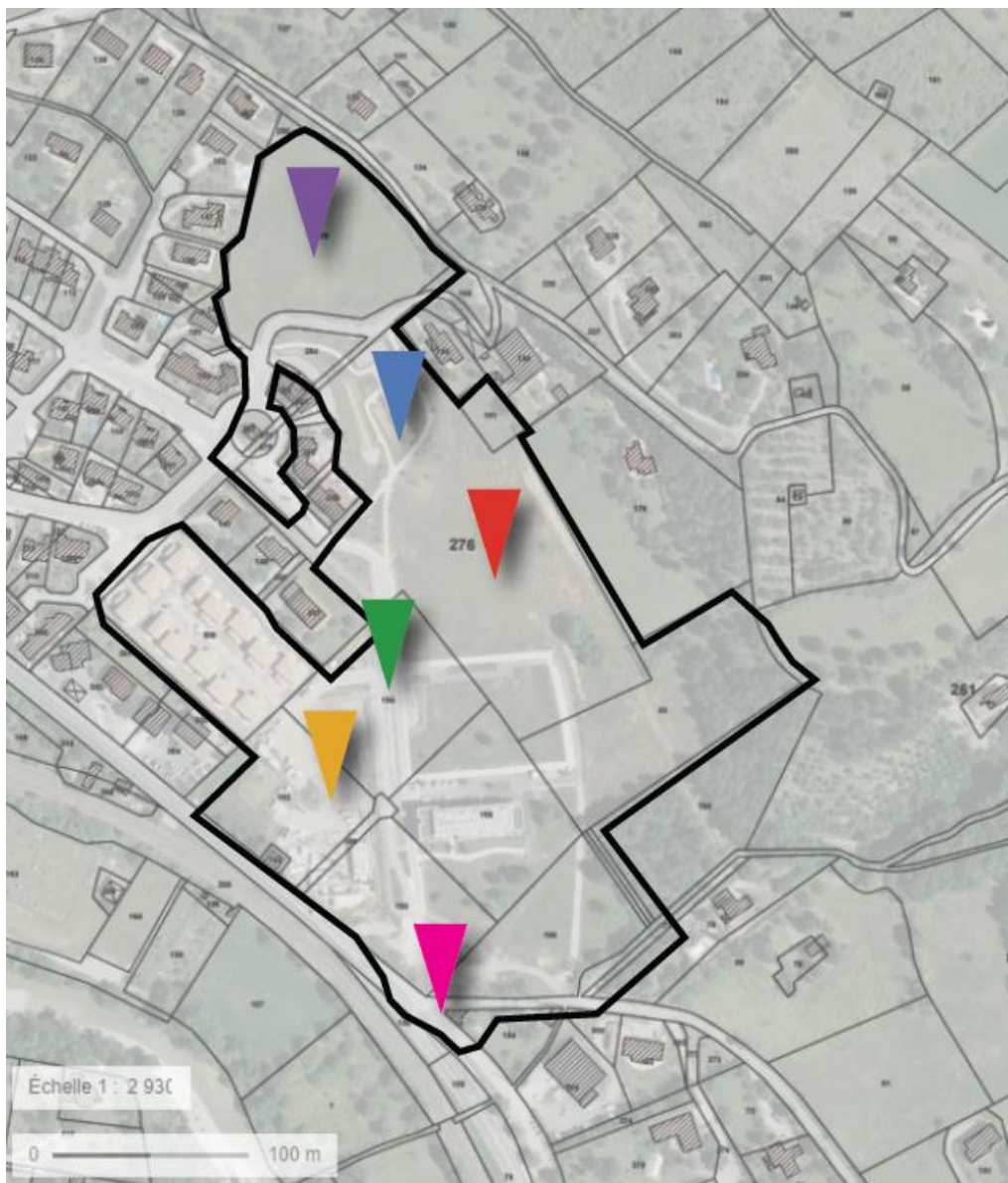
Présentation du
Bilan de la
Concertation
en Conseil
Municipal





02

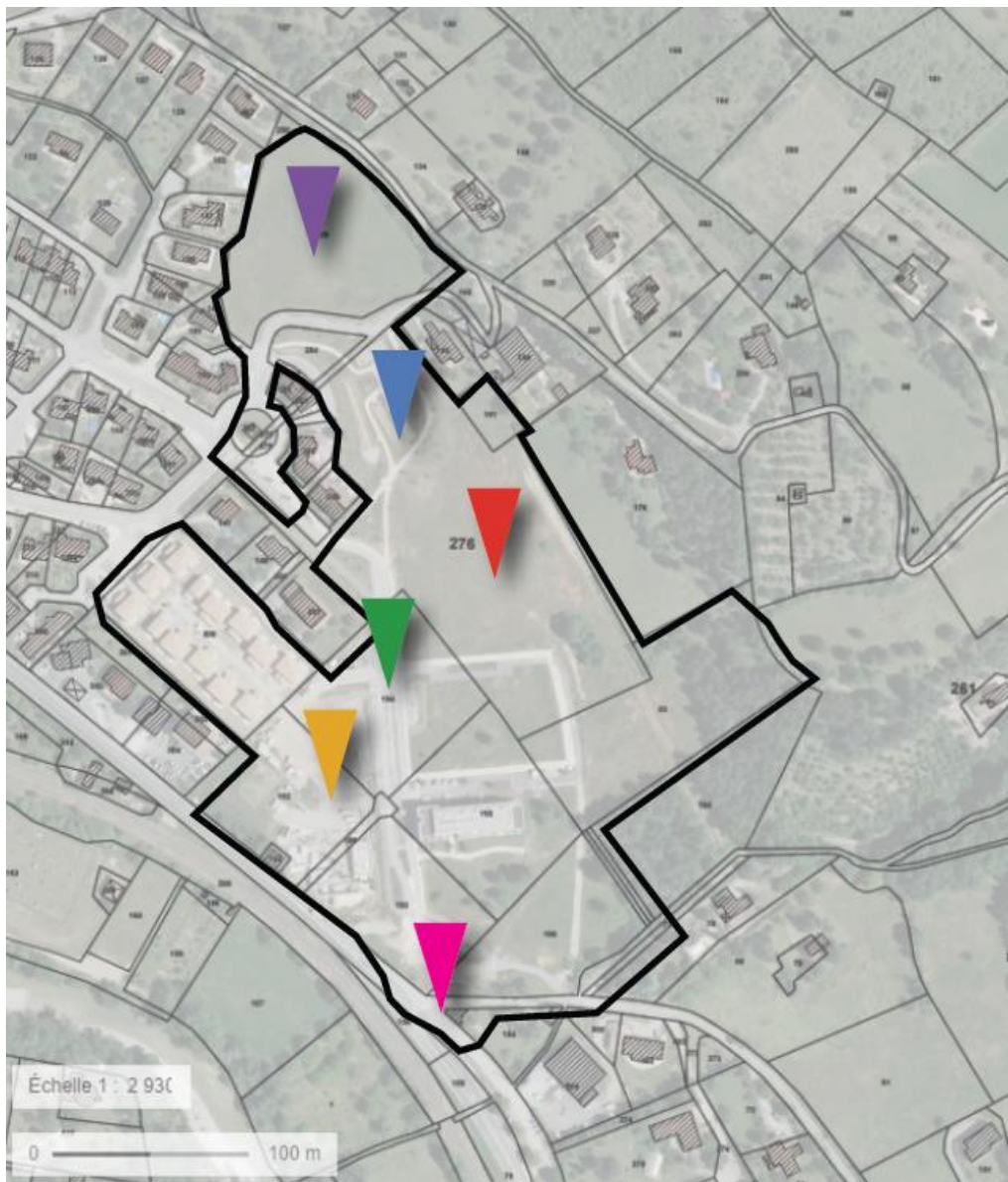
**ZAC : retour sur les
temps de concertation**



- **30 Avril – 16H/17h30**
- **Environ 60 personnes (plus de 30 livrets renseignés)**
- **Riverains et habitants**
- **Durée 1H30**

6 étapes pour appréhender les qualités ou difficultés du quartier en termes de fonctionnement (usages, accessibilité en VL, cadre de vie...)

- 1.** La maison de Santé
- 2.** La connexion avec la D93
- 3.** Le mail central
- 4.** L'emprise pressentie pour l'hôpital
- 5.** Le parc de Chanqueyras
- 6.** L'îlot Nord et la connexion au centre-ville



1. La maison de santé

- Accès difficile, déconnecté des espaces piétons
- Problématique de stationnement

2. La connexion avec la D93

- L'aménagement d'un giratoire semble indispensable

3. Le mail central

- Adapté à un tissu résidentiel, questionnement autour de l'adéquation de la taille/du flux de la route en lien avec le futur programme
- Manque de signalétique pour clarifier les différents usages

1. La maison de Santé

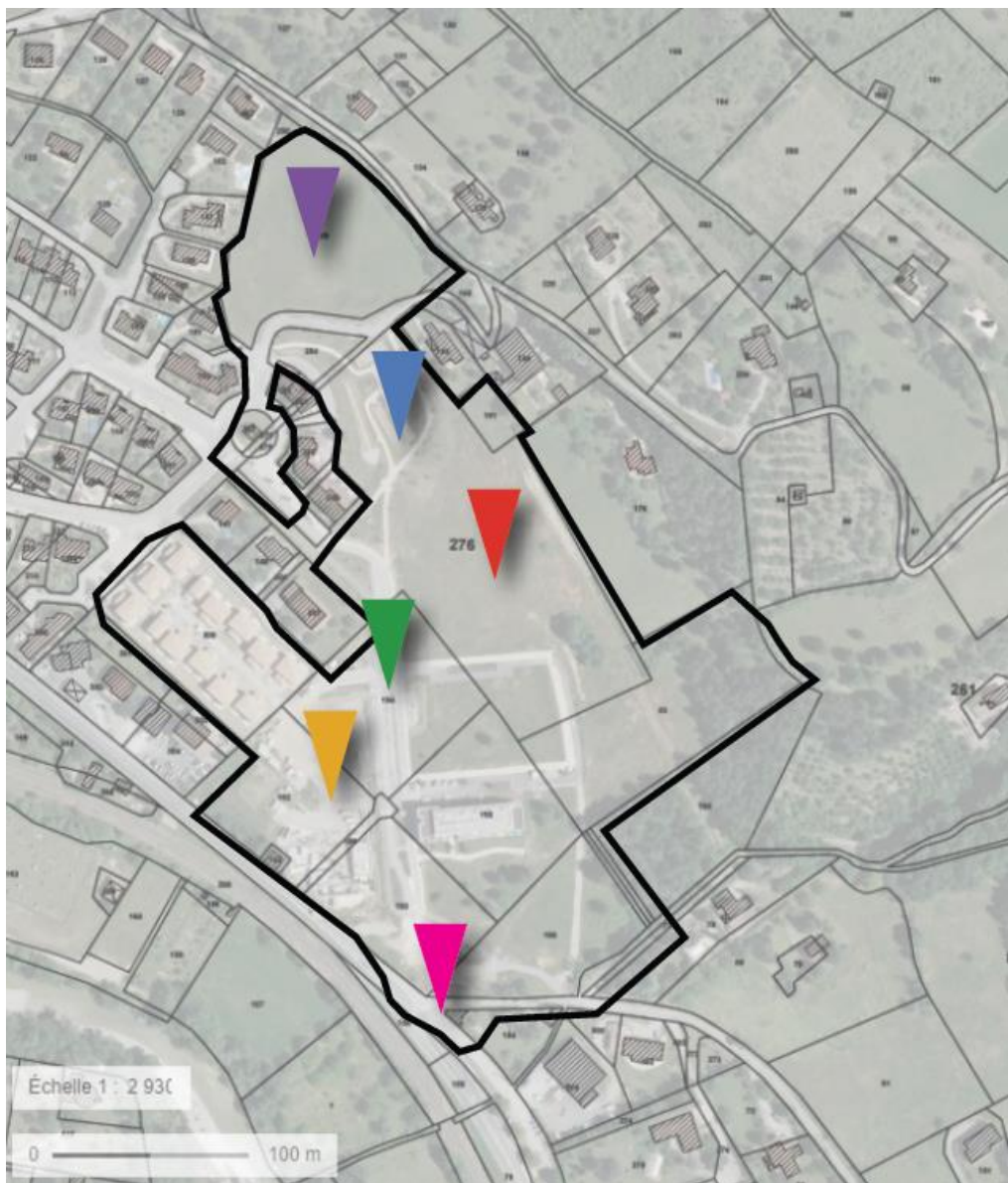
2. La connexion avec la D93

3. Le mail central

4. L'emprise pressentie pour l'hôpital

5. Le parc de Chanqueyras

6. L'îlot Nord et la connexion au centre-ville



4. L'emprise pressentie pour l'hôpital

- Scepticisme vis-à-vis de l'implantation
- Crainte au niveau des nuisances sonores
- Crainte au regard des flux
- Crainte au niveau du vis-à-vis et éclairage nocturne

5. Le parc de Chanqueyras

- Un lieu calme et agréable, très apprécié des initiés
- Infrastructures à renforcer (Ombre, Jeux, éclairage ...)

6. L'îlot Nord et la connexion au centre-ville

- Lotissement agréable, paisible
- Confirmation des besoins en logements pour le territoire

1. La maison de Santé

2. La connexion avec la D93

3. Le mail central

4. L'emprise pressentie pour l'hôpital

5. Le parc de Chanqueyras

6. L'îlot Nord et la connexion au centre-ville

02

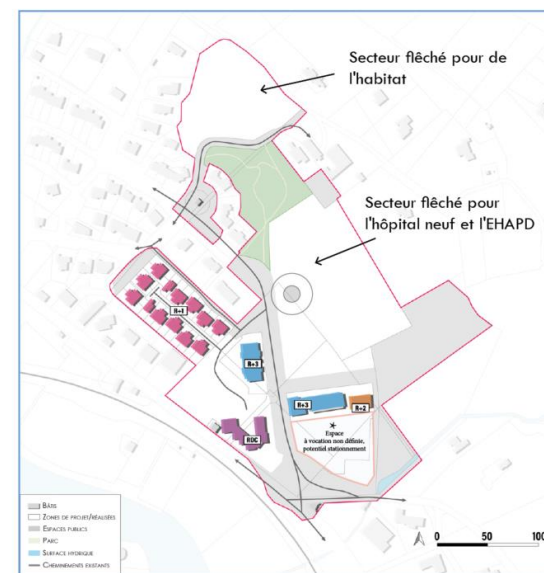
SYNTHESE DE L'ATELIER PUBLIC SUR TABLE

- **30 MAI 2024 – 18h30 /20h30**
- **Atelier sur table sur inscriptions : 55 inscrits** → 8 tables de 6 à 8 personnes, prévues avec 4 animateurs
- **Une vingtaine de personnes présentes**
- **Rappel du sujet et des objectifs et présentation de la méthodologie de travail** : carte sur table et livret de co-construction + restitution en plénière en fin d'atelier
- **Atelier non réalisé** par manque de personnes mobilisées
- >> discussion à « bâtons rompus » entre les participants restants et l'équipe municipale & le bureau d'études
- >> seulement 4 personnes ont bien voulu échanger

DIE (26)

LIVRET DE CO-CONSTRUCTION //
Travailler sur le programme d'aménagement dans le cadre du projet de modification de la ZAC de Chanqueyras

Atelier public sur table
30 mai 2024



Carte des hauteurs actuelles internes à la ZAC



Le bilan de la concertation en cours de réalisation et qui sera complété par les éléments ressortant de cette dernière réunion publique ainsi que par les cahiers de concertation à disposition en Mairie, **permet à ce jour de faire ressortir les grandes thématiques suivantes :**

>> HABITAT et CADRE DE VIE :

- Gestion des nuisances sonores et des covisibilités (parking notamment) entre l'hôpital et les habitations >> mise à distance au maximum pour limiter les nuisances, travail autour de l'orientation des bâtiments et des flux pour limiter les nuisances // études spécifiques à mener par le Maître d'ouvrage de l'hôpital pour les questions de nuisances notamment liées à l'hélistation

>> MOBILITES :

- Accessibilité et temps de trajet rallongé >> volonté de maximiser les flux renvoyés vers la RD avec réalisation du giratoire, limitant ainsi les flux en interne aux lotissements et travail sur la dissociation des flux
- Évaluation du nombre de stationnement prévu pour l'hôpital >> échange technique avec la direction de l'hôpital sur les besoins (210 places demandées)
- Taille et profil des voiries pour accueillir un hôpital – voirie trop étroite et accidentogène // connexion avec la RD93 >> réaménagement des voiries et aménagement d'un giratoire indispensable quant à la programmation établie et déjà prévu dans la ZAC initiale

Le bilan de la concertation en cours de réalisation et qui sera complété par les éléments ressortant de cette dernière réunion publique ainsi que par les cahiers de concertation à disposition en Mairie, **permet à ce jour de faire ressortir les grandes thématiques suivantes :**

>> EQUIPEMENTS :

- Taille de l'hôpital adaptée aux besoins actuels et futurs ? Questionnement sur l'emprise disponible sur la ZAC de Chanqueyras et difficulté liée à la topographie >> [programme fonctionnel et dimensionnement transmis par la direction générale de l'hôpital pour valider les emprises foncières nécessaires et garder de la souplesse](#)
- Parc de loisirs / Espace vert central, très utilisé et apprécié mais avec des équipements à renforcer / compléter >> [réaménagement d'une partie du parc pour renforcer les infrastructures \(ombre, des jeux, de l'éclairage\)](#)

Le bilan de la concertation en cours de réalisation et qui sera complété par les éléments ressortant de cette dernière réunion publique ainsi que par les cahiers de concertation à disposition en Mairie, **permet à ce jour de faire ressortir les grandes thématiques suivantes :**

>> FONCIER et PROCEDURES :

- Mosaïque foncière : quelles propriétés à racheter ? Des expropriations à prévoir ? >> aucune expropriation de prévue. A date, implantation de l'hôpital uniquement sur des terrains communaux maîtrisés
- Zone agricole et modification du PLU et du SPR sur le site de Chamarges >> La réglementation dit que pour construire en zone non urbanisable, il faut démontrer que cela n'est pas possible ailleurs (or, il y a du foncier disponible à Die dans la ZAC). Plusieurs procédures lourdes et complexes à mener : déclassement de la zone agricole et révision du SPR.
- Attentes de l'autorité environnementale >> tous les projets doivent intégrer une démarche environnementale – la ZAC faisant moins de 10 ha, elle est soumise à une procédure de « cas par cas » qui définira s'il y a ou non besoin d'une étude d'impact selon les règles et lois applicables en 2024 (et non celles applicables lors de la mise en place de la ZAC)



03

**Les adaptations du
projet**

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



03

RAPPEL – PROGRAMME DE LA ZAC INITIALE (REALISEE PARTIELLEMENT A CE JOUR)

PROGRAMME DE LA ZAC INITIALE – hauteurs et insertion

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



03 | UNE NECESSAIRE ÉVOLUTION (ET POURSUITE) DU PROGRAMME À PRÉVOIR

// En termes d'équipements 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**

// En termes de programme de constructions

- 12 500 m² SDO (surfaces bâties) réservées à la construction de l'hôpital et de l'EPHAD (soit au total 5 500 m² au sol)
- Adapter les formes urbaines de logement pour répondre aux besoins du territoire
 - plus de logements individuels ou intermédiaires
 - des surfaces plus importantes pour les familles (T3)



Rappel des résultats de l'étude de marché immobilier

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

Collectif

Individuel

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.

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



45

logements
créés

- ▭ Habitat individuel groupé – 10 logements (R+1)
- ▭ Habitat intermédiaire – 10 logements (R+1 + attique)
- ▭ Habitat petit collectif - 25 logements (R+1 + attique)

Secteur prévoyant initialement 32 logements intermédiaire / petit collectif en accession libre et 10 logements intermédiaire social

UNE EVOLUTION DE LA PROGRAMMATION EN TERMES DE LOGEMENTS

Exemple – Habitat individuel dense



La Chapelle des Marais (44)



Auxon-Dessous (25)

Exemple – Petits collectifs



Sens (89)



Vézin le Coquet (35)



Beauvais (60)

Exemple – Habitat intermédiaire



Chanteloup-en-Brie (77)



Saint-Herblain (44)



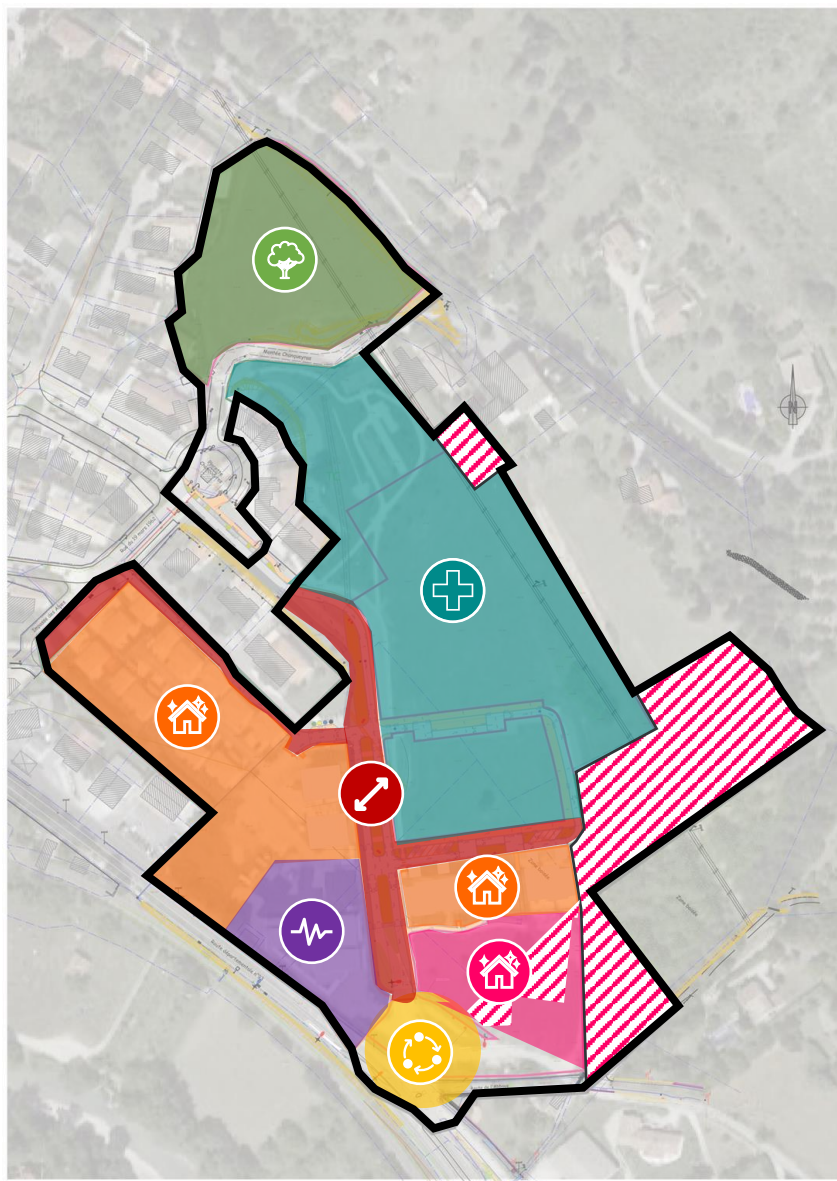
Cessy (01)



Lyon (69)



Annecy (74)

HYPOTHESE #2 >> 21 000 m² pour le Centre Hospitalier et l'EHPAD**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



 Habitat individuel groupé – 4 logements (R+1)

 Habitat petit collectif - 20 logements (R+2)

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 | LES ÉVOLUTIONS DU PROGRAMME À PRÉVOIR : HÔPITAL / EHPAD

UNE ÉVOLUTION DE LA PROGRAMMATION : L'HÔPITAL

Exemple - Hôpital



04

Les prochaines étapes

04

LES PROCHAINES ÉTAPES



Présentation en bureau des élus du projet de délibération sur le bilan de la concertation

24 JUIN 2024

Rendu projet finalisé et dossier modifié de ZAC

AUTOMNE 2024

CONCERTATION OBLIGATOIRE Participation du Public par Voie Electronique

DEBUT 2025

Approbation du dossier modifié de ZAC

DEBUT 2025

20 JUIN 2024

Réunion publique #2 Restitution 18H30 -20h30

JUILLET 2024

Présentation du Bilan de la Concertation en Conseil Municipal

AUTOMNE 2024

Saisie MRAE

DEBUT 2025

Bilan de LA PPVE

FIN 2025

Modification du document d'urbanisme

***DATES PREVISIONNELLES A CONFIRMER**



05

**DES QUESTIONS ?
La parole est à vous !**



www.citadia.com