

Annexe 1

Chapitre 4.2 de l'imprimé Cerfa : Objectifs du projet

Le projet s'intègre dans l'aménagement d'un nouveau quartier en lieu et place d'une ancienne friche industrielle. Il s'agit de réaliser une composition urbaine visant à une mixité des usages et connectés avec les quartiers avoisinants par la création de cheminements doux.

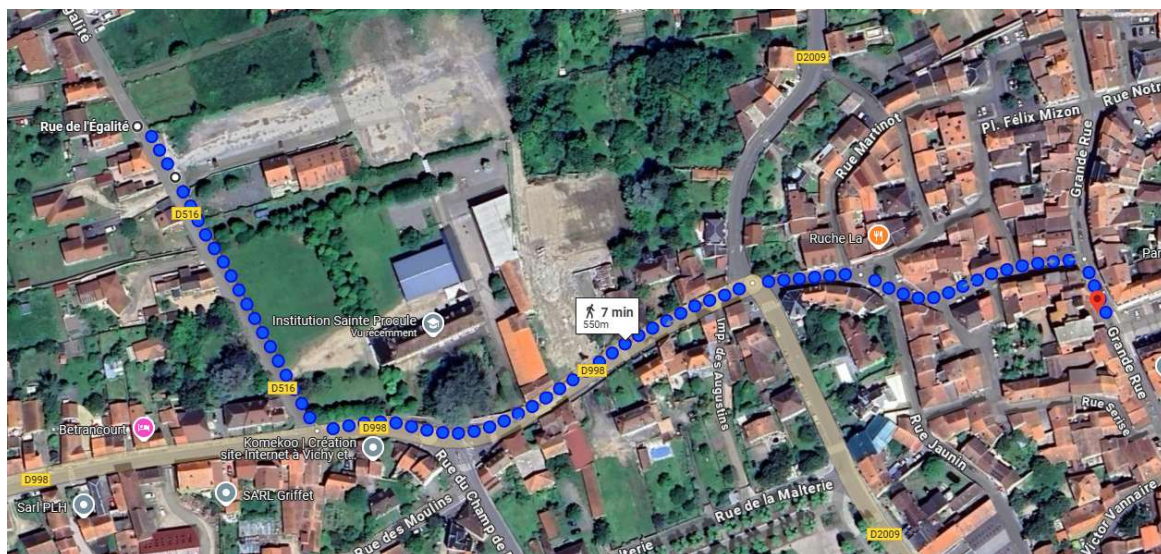
Les 2 zones de stationnement répondent à un réel besoin identifié dans le programme de l'opération.

- 1- Assurer et sécuriser la pose/dépose des enfants de l'Institution Sainte-Procule.
En effet cette école reçoit des élèves de classe du cours préparatoire en école primaire jusqu'à la 3^{ème} en collège. Il n'existe pas à ce jour de stationnement organisé et sécurisé pour cet établissement qui reçoit jusqu'à environ 320 élèves.
Les 2 aires de stationnement répondent à ce besoin, d'autant plus qu'une liaison douce piétonne, sécurisée sera aménagée jusqu'au portillon d'entrée au Nord de l'enceinte de l'école.
Le parking servira également au personnel enseignant et administratif de l'Institution.
- 2- Répondre au besoin des résidents du nouveau quartier d'habitat.
La place de la voiture dans les quartiers d'habitats l'emporte souvent sur le paysage de la rue. Les foyers possèdent de plus en plus de véhicules qui engorgent les chaussées et les trottoirs, la densité des constructions laissant peu de place au stationnement. C'est pourquoi, la mairie a pris le parti d'aménager une aire de stationnement à l'entrée de l'opération, permettant aux résidents et visiteurs de stationner leurs véhicules.
- 3- Libérer le centre-ville de la voiture et offrir du stationnement lors des manifestations tenues sur le Champ de Foire.
Le parking de la Rue des Augustins se situe à proximité immédiate du centre-ville. 3 minutes seulement seraient nécessaire pour rejoindre à pied Grande Rue.

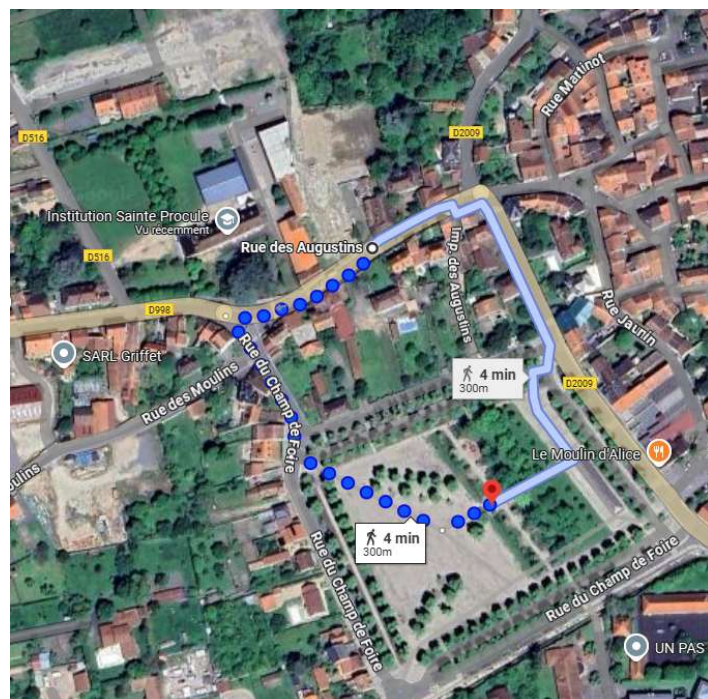
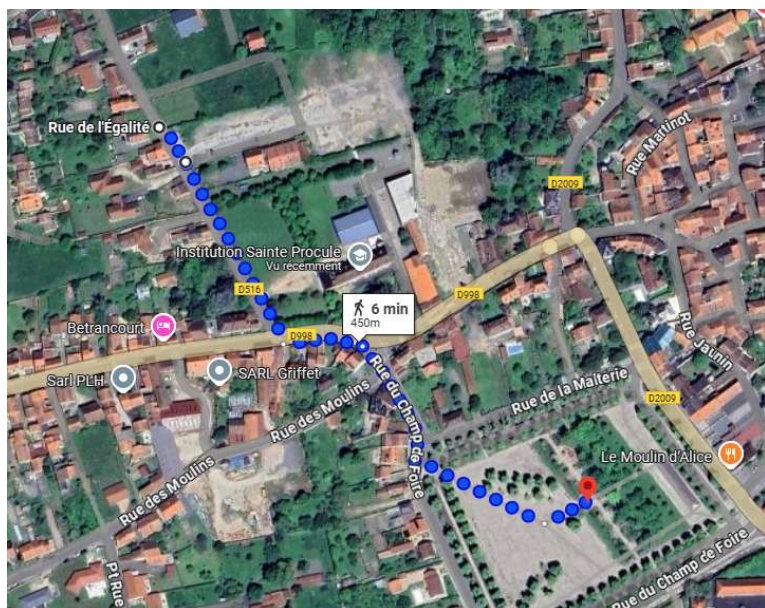


Cette offre de stationnement en périphérie proche répond favorablement à la politique actuelle de libérer les centres-villes de la voiture.

Le parking de la Rue de l'Égalité est à peine plus éloigné de 2 minutes de plus à pied du centre-ville.



Ces 2 aires de stationnement se situent à proximité immédiate également du Champ de Foire. Elles répondent aux besoins observés par la mairie le jour des manifestations tenues sur cet espace public.



Chapitre 6.1. de l'imprimé Cerfa page 8. Rubrique incidences potentielles – Risques sanitaires

Le diagnostic pollution, plan de gestion et d'analyse des risques résiduels de Safège réalisé en novembre 2024 a mis en évidence la présence de pollution sur le périmètre de la Malterie I et les potentiels risques sanitaires.

Les personnes à risque sont les adultes et enfants, le personnel d'entretien des espaces extérieurs publics (espaces verts et aires de jeux).

Les voies d'exposition sont

- L'inhalation de poussières (en extérieur au niveau des espaces verts),
- L'inhalation de composés volatils par dégazage du milieu souterrain,
- L'ingestion de sol sur aire de jeux, potagers
- L'ingestion d'aliments auto-produits

Ces informations issues du diagnostic ont permis de faire évoluer le projet et le plan de composition de la Malterie 1 et 2. En effet, il en a été tenu compte en favorisant la création de macro-lots sur la Malterie 1 et donc de maîtriser plus facilement la mise en œuvre des mesures imposées dans le plan de gestion.

Le secteur de la Malterie 2 n'étant pas concerné par un diagnostic des pollutions, il y sera plus facilement développé de l'habitat individuel. Les terrains concernés par le périmètre de la Malterie 2 ont toujours été une zone agricole, sans aucune activité polluante.

Chapitre 6.1. de l'imprimé Cerfa page 9. Rubrique incidences potentielles – Nuisances sur les déplacements et trafics

Les 2 zones de stationnements offrent respectivement 49 places Rue des Augustins et 35 places Rue de l'Egalité.

Le parking de la Rue des Augustins est situé à proximité du centre-ville ; il servira également lors de manifestations sur le Champ de Foire et pour la dépose ponctuelle des élèves de l'institution Sainte-Procule.

Il en sera de même pour les stationnements côté Rue de l'Egalité qui serviront en plus aux nouveaux résidents et visiteurs.

Les flux les plus importants seront ponctuels : le matin et le soir pour la pose/dépose des écoliers et collégiens, le week-end ou les semaines d'évènements ou manifestations au Champ de Foire.

En temps normal, les résidents du nouveau quartier peuvent être estimés à une trentaine de personnes, ce qui représente un flux relativement faible.

A noter que les sorties sur la Rue des Augustins et la Rue de l'Egalité seront sécurisées au moyen d'une signalisation réglementaire.

Chapitre 6.1. de l'imprimé Cerfa page 10. Rubrique incidences potentielles – Emissions : le projet engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux

Le diagnostic pollution, plan de gestion et d'analyse des risques résiduels de Safège réalisé en novembre 2024 a mis en évidence la présence de pollution sur le périmètre de la Malterie I. La présence des matériaux suivant a été mise en évidence :

- Hydrocarbures
- Métaux lourds
- Polluants organiques PBC

- HAP

Le projet engendrera des déchets en phase chantier du fait de la réalisation des travaux.

Les travaux de terrassement (sur espaces communs et dans les lots) seront réalisés conformément au plan de gestion et analyse des risques résiduels du bureau d'étude SAFEGE (avril 2026 – V2).

Conformément à la réglementation, la traçabilité des déchets produits sera assurée : les déchets seront collectés, triés, évacués et traités en centre de traitement adapté.

Notamment, les matériaux pollués seront traités conformément au plan de gestion.

Chapitre 7. de l'imprimé Cerfa page 12. Rubrique Autoévaluation

L'environnement proche du projet est constitué de zones d'habitations et d'un ensemble scolaire. De ce fait le projet est cohérent dans le quartier et n'apporte pas de nuisances supplémentaires. Il répond au contraire aux besoins en stationnement pour l'institution, le centre-ville, le Champ de Foire et les riverains.

La création des voiries en enrobé aggrave l'imperméabilisation des sols mais elle est compensée par la création des 84 places de stationnements (objet de la demande au cas par cas) en matériaux perméables et par les mesures compensatoires de régulation des eaux pluviales. Le traitement paysager de l'ensemble du projet permettra de limiter l'effet d'îlot de chaleur. Les préconisations ERC du bureau d'étude CREXECO sont respectées. La composition du projet respecte le PLU et les orientations d'aménagement programmées sur la zone. L'aménagement va revaloriser une friche en cœur de ville.

Une attention particulière est portée sur la présence sur le site de la Malterie 1, de pollution du sol par les hydrocarbures, métaux lourds, PCB et HAP. Ce point particulier, engendrant des potentiels risques sanitaires a été pris en considération dans la conception du projet qui a peu à peu évolué.

En effet, afin de garder la maîtrise du plan de gestion notamment sur les lots privatifs créés, la composition générale et la répartition des lots a été adaptée en fonction des usages futurs. Deux macro-lots seront créés sur la Malterie 1, destinés respectivement à un îlot senior et de l'habitat groupé. Le plan de gestion préconisé dans l'étude de gestion des pollutions de Safège (Avril 2026-V2) sera alors plus facile à mettre en œuvre et à faire respecter que pour des lots destinés à de l'habitat individuel type pavillons, qui seront donc implantés dans le secteur de la Malterie 2 à plus long terme.

A noter également que le jardin paysager situé à l'Est dans le périmètre du secteur de la Malterie 1 a été exclu du projet. Présentant des pollutions du sol, il sera interdit au public.

Le plan de gestion issu de l'analyse des enjeux sanitaires présentant les différents scénarii envisageables de gestion de la pollution indique que l'ensemble des scénarii porte sur l'excavation et le traitement en filière spécifique des terres (ISDI, ISDI+, Biocentre). Deux scénarii ont été travaillés pour répondre à la problématique :

- **Scénario 1** : apport d'une couche de terres saines d'une épaisseur de 30 cm isolée des terres en place sur une partie des espaces verts présentant des anomalies élevées en arsenic,
- **Scénario 2** : substitution des terres de surface sur une partie des espaces verts présentant des anomalies élevées en arsenic puis apport de 30 cm de terres saines isolées des terres en place.

Les travaux de dépollution concernent le traitement de pollutions concentrées en hydrocarbures, PCB, de spots de pollution en mercure, cuivre et arsenic et l'excavation de terres contenant des métaux lourds.

Cette dépollution située sur la zone du parking au Sud de l'opération a été programmée dans le programme des travaux du permis d'aménager et dans le dossier de consultation des entreprises en vue de la réalisation des travaux.

Afin de respecter le plan de gestion de la pollution des sols, les articles suivants ont été intégrés dans le règlement (PA10) du règlement du lotissement la Malterie 1 :

L'ARTICLE 1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS est complété par :

Terrassement : Les travaux réalisés par les aménageurs devront prendre en compte l'étude relative au plan de gestion et analyse des risques résiduels du bureau d'étude SAFEGE (avril 2026 – V2).
L'un des deux scénarii relatifs aux terrassements sera appliqué.

L'ARTICLE 8 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE est complété par :

Conformément au plan des gestion des pollutions, les sous-sols sont interdits.

L'ARTICLE 9 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS est complété par :

La plantation d'arbres fruitiers et la mise en place de potagers sont interdites.

L'ARTICLE 12 – DESSERTE PAR LES RESEAUX est complété par :

La création de puits est interdite. L'usage des eaux souterraines est proscrit.

En conclusion, au vu des études menées en amont et des mesures prises autant dans la conception du projet que dans la gestion des pollutions du sols, nous estimons qu'il n'est pas nécessaire que le projet fasse l'objet d'une étude environnementale. La gestion des enjeux des risques sanitaires sera maîtrisée par la mairie de Gannat.