

COMMUNE DE GANNAT

PROJET D'AMÉNAGEMENT DU QUARTIER DE LA MALTERIE

NOTE COMPLÉMENTAIRE À LA DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS

*Présentation du projet d'ensemble
Malterie 1 et Malterie 2*

Maître d'ouvrage	Commune de Gannat
Opération	Création d'un nouveau quartier d'habitat - Domaine de la Malterie
Objet	Réponse aux demandes de compléments de la DREAL Auvergne-Rhône-Alpes
Référence dossier	24.1596

Juillet 2026

Cabinet SERRE TRUTTMANN MANGIN GUIRIEC
Cabinet de Géomètres-experts associés
18 avenue du Lac d'Allier
03200 VICHY



Objet de la note

La présente note répond à la demande de compléments formulée par la DREAL Auvergne-Rhône-Alpes. Elle consolide la présentation du projet d'ensemble, précise le programme de Malterie 1 et les orientations connues de Malterie 2, et expose la compatibilité du projet global avec l'OAP du secteur « Croix des Rameaux », notamment au regard de la diversité typologique des logements.

1. Présentation générale du projet d'ensemble

Le projet de la Malterie consiste à reconvertir une ancienne friche industrielle située au cœur du tissu urbain de Gannat, à proximité immédiate du centre-ville, du Champ de Foire, de l'établissement scolaire Sainte-Procul et des quartiers résidentiels situés à l'ouest et au nord-ouest de la commune.

L'aménagement vise à créer un nouveau quartier d'habitat mixte, organisé autour d'espaces publics paysagers, de cheminements doux et d'aires de stationnement répondant à plusieurs usages : besoins du futur quartier, desserte de l'établissement scolaire, stationnement de délestage du centre-ville et accueil ponctuel lié aux manifestations du Champ de Foire.

La reconversion permet de traiter une ancienne emprise industrielle aujourd'hui démolie et de résorber une dent creuse située en cœur de ville. Elle assure une liaison entre le centre-ville et les quartiers occidentaux de Gannat, tout en proposant une offre nouvelle de logements.

Compte tenu de la superficie du secteur, des contraintes foncières, environnementales, archéologiques et de pollution des sols, la réalisation du projet est prévue en deux phases :

- Malterie 1, correspondant à la partie sud et centrale du projet, actuellement objet du permis d'aménager ;
- Malterie 2, correspondant principalement aux terrains situés au nord de la première phase et devant faire ultérieurement l'objet d'une procédure d'autorisation spécifique.

La demande d'examen au cas par cas porte sur les incidences potentielles du projet d'ensemble constitué de ces deux phases, même si leur niveau de définition est différent.

2. Phase 1 - Malterie 1

2.1. Périmètre et niveau de définition

Malterie 1 est la phase opérationnelle actuellement la plus avancée. Elle a fait l'objet d'un permis d'aménager, d'un dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau, d'études environnementales et écologiques, d'un diagnostic de pollution des sols et d'un plan de gestion, ainsi que d'une prise en compte des contraintes archéologiques et patrimoniales.

Le permis d'aménager porte sur une superficie d'environ 13 344 m².

2.2. Programme de logements

Malterie 1 comprend deux macro-lots à bâtir :

- un macro-lot destiné à accueillir une opération de logements pour seniors ;
- un macro-lot destiné à accueillir une opération de logements collectifs ou groupés à vocation locative.

Les surfaces indicatives sont respectivement d'environ 3 890 m² pour le macro-lot destiné aux logements seniors et 2 134 m² pour le macro-lot destiné aux logements collectifs.

La création de macro-lots répond également aux contraintes liées à l'état des sols. Elle permet à la commune de mieux encadrer la mise en œuvre des mesures prescrites par le plan de gestion des pollutions, notamment lors de la conception et de la réalisation des futures constructions.

À ce stade, les caractéristiques architecturales détaillées, le nombre définitif de logements et la répartition précise par typologie à l'intérieur des macro-lots seront définis lors des études conduites par les futurs opérateurs et dans le cadre des demandes de permis de construire. L'affectation générale des macro-lots est toutefois arrêtée. Les constructions seront du type R+2 au maximum.

2.3. Espaces publics et stationnements

La phase Malterie 1 comprend une voie interne de desserte, des espaces communs paysagers, des cheminements piétons assurant la connexion entre les différentes composantes du quartier, une aire de stationnement d'environ 35 places accessible depuis la rue de l'Égalité et une aire de stationnement de 49 places accessible depuis la rue des Augustins.

Les deux secteurs représentent ainsi un total de 84 places de stationnement. Les surfaces affectées aux stationnements représentent environ 1 054 m², soit approximativement 7 % de la superficie de l'opération.

Ces stationnements ne sont pas uniquement liés aux logements. Ils répondent également aux besoins de pose et de dépose des élèves de l'établissement Sainte-Procule, aux besoins du personnel de l'établissement, aux besoins des habitants et visiteurs du nouveau quartier, au stationnement de délestage du centre-ville et aux besoins ponctuels liés aux manifestations du Champ de Foire.

Les stationnements seront majoritairement réalisés avec des matériaux perméables, notamment des dalles alvéolaires précultivées posées sur des couches drainantes. Des plantations d'arbres et des aménagements paysagers permettront de limiter l'effet d'îlot de chaleur.

2.4. Jardin ou espace boisé situé à l'est

Le jardin paysager ou espace boisé situé à l'est et au nord-est du parking de la rue des Augustins ne doit pas être présenté comme un espace public aménagé dans le cadre de Malterie 1.

En effet, compte tenu des résultats du diagnostic de pollution, cet espace est exclu des espaces ouverts au public et sera maintenu fermé. Les annexes graphiques sont corrigées afin de faire apparaître clairement la limite du périmètre opérationnel, l'absence d'ouverture au public et son statut d'espace conservé ou neutralisé, sans aménagement destiné à la fréquentation du public.

3. Phase 2 - Malterie 2

3.1. Périmètre

Malterie 2 correspond principalement à la partie nord du projet d'ensemble, au-delà du périmètre actuellement couvert par le permis d'aménager de Malterie 1. Elle permettra de prolonger la composition urbaine vers la rue de la Croix-des-Rameaux, la rue de l'Égalité et les secteurs résidentiels situés à l'ouest et au nord-ouest.

Cette seconde phase fera l'objet d'un permis d'aménager spécifique lorsque son programme et ses conditions opérationnelles auront été définitivement arrêtés.

3.2. Programme indicative envisagé

Au stade actuel des études, le programme envisagé pour Malterie 2 comprend :

- un macro-lot susceptible d'accueillir environ six logements collectifs ou groupés ;

- environ neuf lots destinés à l’accession à la propriété, principalement sous forme d’habitat individuel pavillonnaire ;
- les voies, réseaux et espaces publics nécessaires à leur desserte ;
- la poursuite des cheminements doux et des liaisons avec Malterie 1.

Le nombre de logements, les surfaces des lots et l’organisation précise des constructions demeurent indicatifs à ce stade. Ils pourront évoluer lors de la poursuite des études, sans remettre en cause la prédominance de l’habitat individuel ou intermédiaire en accession dans la partie nord, la présence complémentaire d’un petit programme de logements groupés ou collectifs, la connexion avec Malterie 1 et la continuité paysagère et fonctionnelle entre les deux phases.

3.3. État initial et pollution des sols

Contrairement au secteur de Malterie 1, correspondant à l’ancienne emprise industrielle, les terrains de Malterie 2 ont historiquement conservé une vocation principalement agricole ou non industrielle. Ce secteur est donc plus adapté au développement d’habitat individuel et ne nécessite pas de diagnostic relative à la pollution des sols.

4. Cohérence et complémentarité entre Malterie 1 et Malterie 2

Même si les deux phases font l’objet de calendriers et de procédures d’autorisation distincts, elles constituent un projet urbain unique et cohérent. Cette cohérence repose notamment sur :

- une composition urbaine d’ensemble ;
- une continuité des voies et des cheminements doux ;
- une liaison entre le centre-ville et les quartiers situés à l’ouest ;
- une répartition complémentaire des formes de logements ;
- une continuité des espaces paysagers ;
- une gestion coordonnée des accès, des circulations et du stationnement ;
- une programmation progressive tenant compte des contraintes propres à l’ancienne friche industrielle.

La première phase ne compromet pas la réalisation de la seconde. Les accès, les continuités piétonnes et les principes de desserte sont conçus de manière à permettre le prolongement ultérieur du quartier.

5. Compatibilité avec l’OAP du secteur « Croix des Rameaux »

Le projet est situé en zone 1AU du PLU de Gannat et dans le périmètre de l’orientation d’aménagement et de programmation du secteur « Croix des Rameaux ». L’OAP demande notamment de garantir une diversité typologique des logements, associant différentes formes d’habitat.

Cette orientation est respectée à l'échelle du projet d'ensemble grâce à la programmation suivante :

Phase	Typologies principales envisagées
Malterie 1	Résidence ou logements seniors
Malterie 1	Logements collectifs, locatifs ou groupés
Malterie 2	Petit programme collectif ou groupé
Malterie 2	Habitat individuel en accession

Ainsi, le quartier ne repose pas sur une forme unique d'habitat. Il associe des logements adaptés aux seniors, des logements collectifs ou locatifs, de l'habitat groupé ou intermédiaire et de l'habitat individuel en accession.

Le projet répond donc directement à l'objectif de diversité typologique fixé par l'OAP. Cette répartition assure également une transition urbaine entre le tissu plus dense du centre-ville, les opérations collectives ou groupées de Malterie 1 et les formes d'habitat moins denses situées au nord et à l'ouest.

Le dossier de permis d'aménager a été élaboré dans le respect du règlement de zone et de l'OAP du PLU. Son instruction menée par le service urbanisme vérifie l'application de ces règles.

6. Niveau de maturité des deux phases

Le niveau de définition des deux phases peut être résumé comme suit :

Phase	Éléments définis	Éléments restant à préciser
Malterie 1	Programme général, périmètre, espaces publics, stationnements, principes de gestion des eaux pluviales et mesures de gestion de la pollution.	Nombre exact de logements, caractéristiques architecturales détaillées et phasage propre à chaque opérateur immobilier.
Malterie 2	Vocation générale, principes de desserte, mixité d'habitat et continuités avec Malterie 1.	Nombre définitif de lots et logements, surface du macro-lot, tracé des voies et réseaux, gestion des eaux pluviales, calendrier et modalités opérationnelles.

7. Conclusion

Le projet soumis à l'examen au cas par cas doit être considéré comme un projet global comprenant les phases Malterie 1 et Malterie 2.

Malterie 1 constitue la première phase opérationnelle et comprend deux macro-lots destinés respectivement à des logements seniors et à des logements collectifs ou groupés, ainsi que les espaces publics et stationnements nécessaires au fonctionnement du quartier et aux besoins environnants.

Malterie 2 prolongera ultérieurement le quartier vers le nord, avec une programmation principalement orientée vers l'habitat individuel en accession, complétée par un petit programme collectif ou groupé.

La complémentarité entre les deux phases garantit la diversité typologique demandée par l'OAP du secteur « Croix des Rameaux » et permet une transition cohérente entre le centre urbain dense et les secteurs résidentiels périphériques.

Mise en cohérence des annexes graphiques

Les annexes nos 5 et 6 sont corrigées afin d'identifier clairement :

- le périmètre de Malterie 1 ;
- le périmètre prévisionnel de Malterie 2 ;
- l'affectation des deux macro-lots de Malterie 1 ;
- la programmation indicative de Malterie 2 ;
- le jardin ou secteur pollué maintenu fermé au public ;
- les accès et continuités entre les deux phases.