

Notice explicative pour l'enquête publique de la révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Golbey (88)

La présente note de présentation non technique concerne le dossier de révision générale du **Plan Local d'Urbanisme (PLU)** de la commune de Golbey (88) qui est **soumis à enquête publique**.

Le PLU s'applique à l'ensemble du territoire communal.

L'enquête publique a pour objet de guider les personnes venant consulter le dossier de PLU. « *Le projet de plan local d'urbanisme arrêté est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire.* » (article L153-19 du Code de l'Urbanisme).

L'enquête publique est menée par un commissaire enquêteur désigné par le Président du Tribunal Administratif.

A l'issue de l'enquête publique, les pièces du PLU sont susceptibles d'être modifiées pour tenir compte :

- soit des avis transmis par les Personnes Publiques Associées, de la commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) et de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) Grand Est qui sont joints au dossier d'enquête publique ;
- des réserves et des recommandations du commissaire enquêteur formulées dans son rapport d'enquête ;
- soit des observations du public transmises au cours de la période d'enquête publique. A noter que toute demande formulée avant l'ouverture de l'enquête publique et après l'horaire de fermeture de l'enquête publique ne sont pas recevables.

En outre, les modifications qui interviennent après l'enquête publique doivent être mineures et ne pas porter atteinte à l'économie générale du projet. Aussi, les changements opérés sur le dossier soumis à l'enquête publique seront motivés dans la délibération d'approbation du PLU par le Conseil Municipal de Golbey.

Le dossier de révision du PLU de Golbey fait l'objet d'une **évaluation environnementale**. L'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) Grand Est figure en annexe du dossier soumis à enquête publique, de même que les réponses apportées aux recommandations formulées dans son avis.


Le dossier a été notifié aux Personnes Publiques Associées au cours de la phase de consultation du dossier. Leurs avis sont également joints dans le dossier de révision du PLU soumis à enquête publique.

1. Le maître d'ouvrage et l'historique de la procédure

La commune de Golbey dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 18 juin 2020. La collectivité a prescrit la révision de son PLU le 8 juillet 2021 avec un engagement de répondre au protocole défini par la DDT (en annexe du dossier de PLU) et elle est maître d'ouvrage de l'opération. Le PADD a été débattu par le conseil municipal du 23 juin 2022. Le PLU a été arrêté par le conseil municipal de Golbey du 11 juillet 2023, ce qui a enclenché une période de consultation de trois mois au cours de laquelle les Personnes Publiques Associées au dossier ont émis un avis sur celui-ci. L'ensemble des réponses est annexé au dossier mis à enquête publique. C'est également au cours de cette période qu'ont été saisies la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et

Coordonnées du Maître d'ouvrage

 Hôtel de Ville de Golbey
2 rue de l'hôtel de Ville
88190 Golbey

 03-29-31-23-33

forestiers (avis du 26 septembre 2023) et la Mission Régionale d'Autorité Environnementale Grand Est (rendu d'avis le 28 octobre 2019).

Plusieurs mesures de concertation ont été mises en place au cours de la procédure afin d'informer la population de la démarche engagée et des choix retenus par le maître d'ouvrage. Le bilan de cette concertation a été tiré au moment de l'arrêt du PLU (cf. DCM d'arrêt du PLU le 11 juillet 2023).

Le calendrier de la révision du PLU prévoit une approbation du dossier pour octobre 2024. La commune de Golbey s'est engagée à prescrire - lors de la séance d'approbation du PLU - une prochaine révision générale du PLU pour apporter une justification et une vision globale du projet d'aménagement futur sur le territoire, et intégrer le projet finalisé de la réhabilitation de l'ancienne caserne militaire Haxo. Les thématiques concernant les Enr, la mobilité et le climat seront notamment travaillées dans cette prochaine révision du PLU.

2. Les textes qui régissent l'enquête publique

« L'enquête publique a pour objet **d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers** lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées à l'article L. 123-2. **Les observations et propositions parvenues pendant le délai de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision.** » (article L123-1 du code de l'environnement).

« **La durée de l'enquête publique est fixée par l'autorité compétente chargée de l'ouvrir et de l'organiser. Elle ne peut être inférieure à trente jours** pour les projets, plans et programmes faisant l'objet d'une évaluation environnementale.

La durée de l'enquête peut être réduite à quinze jours pour un projet, plan ou programme ne faisant pas l'objet d'une évaluation environnementale.

Par décision motivée, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête **peut prolonger l'enquête** pour une durée maximale de quinze jours, notamment lorsqu'il décide d'organiser une réunion d'information et d'échange avec le public durant cette période de prolongation de l'enquête. Cette décision est portée à la connaissance du public, au plus tard à la date prévue initialement pour la fin de l'enquête, dans les conditions prévues au I de l'article L. 123-10. » (article L123-9 du code de l'environnement).

« Nonobstant les dispositions du titre Ier du livre III du code des relations entre le public et l'administration, **le dossier d'enquête publique est communicable à toute personne sur sa demande** et à ses frais, avant l'ouverture de l'enquête publique ou pendant celle-ci. » (article L123-11 du code de l'environnement).

« Le dossier d'enquête publique **est mis en ligne pendant toute la durée de l'enquête**. Il reste consultable, pendant cette même durée, **sur support papier en un ou plusieurs lieux déterminés dès l'ouverture de l'enquête publique**. Un accès gratuit au dossier est également garanti par un ou plusieurs postes informatiques dans un lieu ouvert au public.

Si le projet, plan ou programme a fait l'objet d'une procédure de débat public organisée dans les conditions définies aux articles L. 121-8 à L. 121-15, ou d'une concertation préalable organisée dans les conditions définies aux articles L. 121-16 et L. 121-16-1, ou de toute autre procédure prévue par les textes en vigueur permettant au public de participer effectivement au processus de décision, le dossier comporte le bilan de cette procédure ainsi que la synthèse des observations et propositions formulées par le public. Lorsqu'aucune concertation préalable n'a eu lieu, le dossier le mentionne. » (article L123-12 du code de l'environnement).

3. La composition du dossier de révision du PLU

Le dossier de révision du PLU se compose des pièces listées dans l'arrêté d'enquête publique :

- La délibération du conseil municipal n° 2023-07-11/1 du 11 juillet 2023 prescrivant l'arrêt de la révision n° 1 du plan local d'urbanisme ;
- Le bilan de la concertation ;
- La synthèse des observations et des propositions formulées par le public lors de la concertation ;
- Le projet de révision du plan local d'urbanisme, comprenant :
 - Le résumé non technique
 - Le rapport de présentation
 - Le projet d'aménagement et de développement durables
 - Le règlement écrit
 - Le règlement graphique
 - Le plan des servitudes d'utilité publique
 - La liste des servitudes d'utilité publique
 - Le plan de prévention des risques technologiques
 - Le plan de prévention des risques inondation
 - L'arrêté préfectoral de captage des eaux potables et ses avenants subséquents,
 - Les annexes sanitaires
 - Le dossier loi Barnier « Entrées de Ville »
 - Le plan des périmètres des zones d'activités concertées
- Les avis émis par les personnes publiques associées ;
- L'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- L'avis de l'autorité environnementale.

4. Les compléments et les précisions apportés au dossier de révision du PLU soumis à enquête publique

Comme prévu dans la procédure de révision générale du PLU, les avis des services, de la MRAE et de la CDPENAF ont été transmis à la commune avant de soumettre le dossier à enquête publique. Ceux-ci ont émis un certain nombre de remarques sur le projet. **Certains impliquent d'apporter des précisions et des compléments pour tenir compte des évolutions récentes du projet de la réhabilitation de la friche militaire de la caserne Haxo qui n'est pas encore finalisé et qui évolue.**

Ces compléments et précisions sont apportés dans le dossier soumis à enquête publique pour une bonne information du public.

Ces éléments concernent les points suivants qui sont développés ci-après :

- A. **Un complément du rapport de présentation pour démontrer le besoin en logements dans le but de confirmer la compatibilité du PLU avec le SCOT des Vosges Centrales et le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération d'Épinal.**
- B. **Un complément du rapport de présentation pour confirmer que le PLU fait preuve de sobriété foncière, en compatibilité avec le SCOT des Vosges Centrales et en réponse aux objectifs de la Loi Climat et Résilience.**
- C. **L'évolution du projet portant sur la friche militaire de la caserne Haxo qui a évolué et qui n'est toujours pas finalisé pour introduire les données les plus récentes dans le PLU, avec des conséquences de reprises sur plusieurs pièces du PLU (PADD, OAP).**

A. Un complément du rapport de présentation pour démontrer le besoin en logements dans le but de confirmer la compatibilité du PLU avec le SCOT des Vosges Centrales et le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération d'Épinal.

La révision du PLU doit comporter une estimation du besoin en logements qui doit prendre en compte la production de logements neufs et la remise sur le marché des logements vacants.

• L'analyse de la vacance des logements

La ville de Golbey dispose de 4666 logements selon les données statistiques **INSEE** de 2020 dont **287 sont des logements vacants** (taux de vacance de 6.15%).

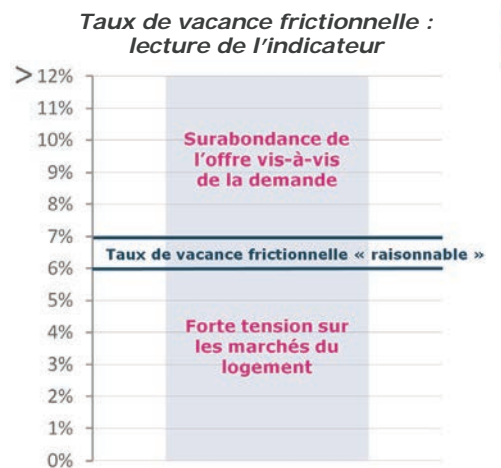
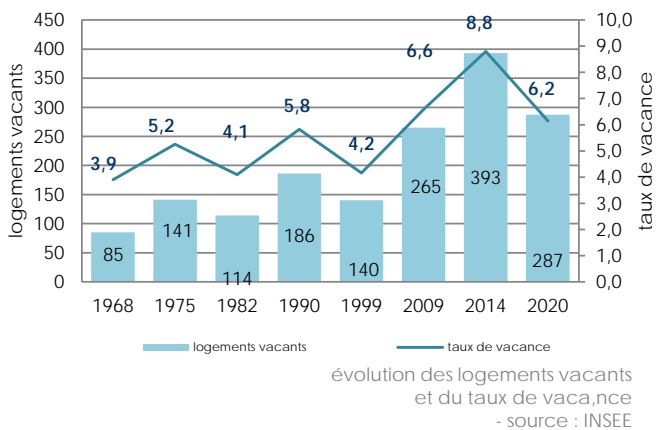
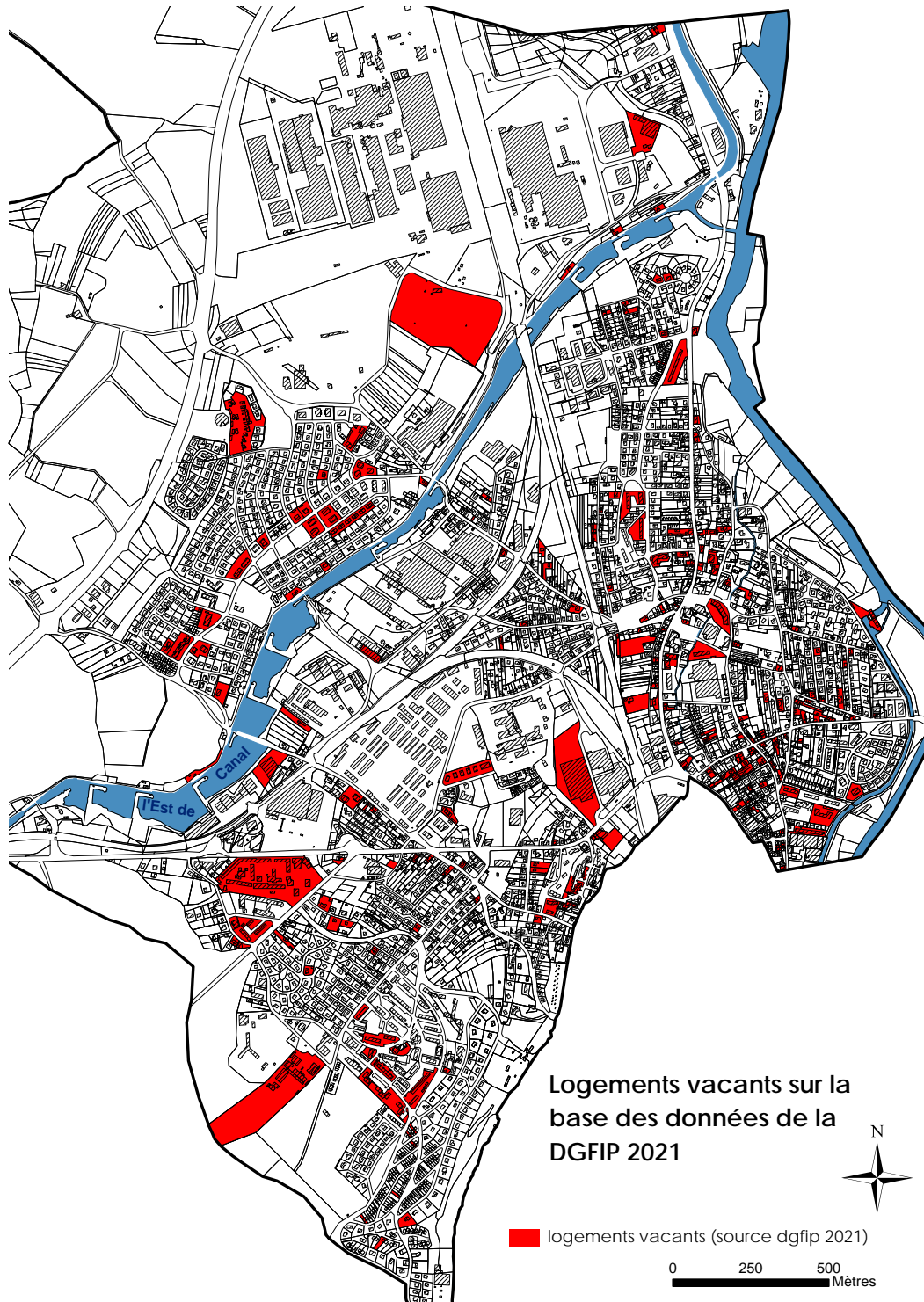
Selon l'INSEE, un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

- Proposé à la vente, à la location ;
- Déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ;
- En attente de règlement de succession ;
- Conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
- Gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (ex : logement très vétuste).

Les données INSEE peuvent être comparées à celles de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP) qui définit qu'un logement vacant est un logement vide de meubles qui n'est pas habité au 1^{er} janvier (et qui n'est donc pas assujéti à la taxe d'habitation).

La DGFIP a recensé 317 logements vacants en 2021 à Golbey dont 74 le sont depuis plus de 5 ans.

Enfin, cette donnée a été affinée par la commune de Golbey qui a réalisé un recensement fin et précis et a pu observer 82 logements vacants (maisons et appartements), ce qui représente un taux de vacance de 1.75% sur la base du nombre des logements INSEE de 2020. Ce taux est bien en deçà de la vacance frictionnelle « raisonnable » pour permettre à la fois la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc de logements. Elle correspond au temps nécessaire pour la revente ou la relocation du logement. Elle joue un rôle déterminant dans le fonctionnement du parc de logements et conditionne l'offre disponible à un moment. Cette vacance évite enfin que le marché immobilier ne se tende comme cela est le cas sur Golbey avec un taux de vacance très bas.



• Un potentiel de logements dans le PLU de Golbey compatible avec l'objectif de logements identifié dans le SCOT des Vosges Centrales

Le PLU doit définir un besoin en logements pour répondre aux besoins de la commune dans ce domaine pour les prochaines années. Le SCOT identifie un objectif en matière de logements.

En outre, le PLU doit être compatible avec le SCOT des Vosges Centrales.

Le document d'orientation et d'objectifs de ce document de rang supérieur détermine un objectif de logements pour les périodes 2014-2024, puis 2024-2030. Celui-ci sert de base pour le calcul du besoin en logements dans le PLU sur la période 2024-2034.

Le **SCOT des Vosges Centrales** détermine à son échelle un objectif de production de :

- 3827 logements entre 2014 et 2024.
- 1973 logements entre 2024 et 2030.

Cet objectif de logements est décliné pour les différents pôles de l'armature urbaine du SCOT. Golbey appartient au **Pôle Urbain Central (PUC)** avec Épinal et Chantraine. Les communes du PUC doivent concentrer 50% de l'objectif de logements défini à l'échelle du SCOT, soit :

- **3827 logements SCOT x 50% = 1913 logements entre 2014 et 2024.**
- **1973 logements SCOT x 50% = 987 logements entre 2024 et 2030.**

L'objectif de logements est enfin décliné pour chacune des communes du PUC au prorata du nombre de logements existants en 2014, qui est l'année de référence du SCOT. Les logements représentaient à Golbey 18% des logements du PUC selon les données statistiques INSEE de 2014 :

• Un objectif de 344 logements à Golbey pour la période 2014-2024 :

Objectif de 1913 logements PUC x 18% = 344 logements entre 2014 et 2024.

Nombre de logements réalisés dans la commune : 225 entre janvier 2014 et décembre 2023 (10 ans). Si l'on projette la même logique de production de logements sur l'année 2024 :

$$225 / 10 = 22$$

$$225 + 22 = 247, \text{ soit } 72\%$$

Résorption de 106 logements vacants (données INSEE : 393 en 2014 / 287 en 2020), ce qui représente environ 30% du besoin en reprise de la vacance.

⇒ **Un potentiel de logements compatible avec l'objectif de logements identifié par le SCOT Des Vosges Centrales et qui s'inscrit également dans les objectifs SCOT en matière de reprise de la vacance.**

• Un objectif de 178 logements à Golbey pour la période 2024-2030 :

Objectif de 987 logements PUC x 18% = 178 logements entre 2024 et 2030.

Le potentiel de nouveaux logements neufs se concentre dans le PLU pour cette période :

- sur la **zone UR** de la friche militaire de la caserne Haxo dont le calendrier d'ouverture est prévu avant 2030 avec un potentiel de **70 logements** sur la base d'un calcul de densité de 35 logements par ha.

$$2 \text{ ha} \times 35 \text{ logements par ha} = 70 \text{ logements}$$

- dans les espaces libres de construction présents en cœur de bâti (**dents creuses**) qui couvrent une surface globale de 3.6 ha et qui peuvent potentiellement accueillir **40 logements** pour cette période suite à l'application d'une densité de 35 logements / ha et d'une rétention foncière de 50%.

$$3.6 \text{ ha} \times 35 \text{ logements par ha} = 126 \text{ logements}$$

$$126 \text{ logements} \times \text{une rétention de } 50\% = 63 \text{ logements}$$

$$63 \text{ logements} / 11 \text{ ans (durée de vie du PLU)} \times 7 = 40$$

⇒ **Un projet de PLU qui prévoit 110 logements pour la période 2024-2030, compatible avec l'objectif en logements décliné du SCOT de 178 logements.**

Le taux de vacance défini par la commune est faible, bien en deçà de la vacance frictionnelle. Aussi, le projet n'intègre pas d'objectif de reprise de la vacance pour ne pas tendre encore davantage le marché immobilier.

- **Un objectif de 125 logements à Golbey pour la période 2031-2034 / au-delà de l'échéance de l'actuel SCOT.**

Le potentiel de logements défini pour la période 2024-2030 (7 ans) peut être décliné en un potentiel de 25 logements par an, et ce qui amène par extrapolation à un objectif de production de 125 logements pour la période 2030-2034.

$$\begin{aligned} 178 \text{ logements } 2024-2030 / 7 &= 25 \text{ logements} \\ 25 \text{ logements } \times 4 \text{ ans} &= 100 \end{aligned}$$

Le potentiel de nouveaux logements neufs se concentre dans le PLU pour cette période sur :

- la zone **1AUr** qui ne sera ouverte à l'urbanisation qu'après 2030 avec un potentiel global de **79 logements** sur la même base de densité de 35 logements par ha.

$$2.26 \text{ ha} \times 35 \text{ logements ha} = 79 \text{ logements}$$

- Les espaces en **dents creuses** qui n'ont pas été conquis sur la période précédente et qui représentent un potentiel de **23 logements**.

$$\begin{aligned} 3.6 \text{ ha} \times 35 \text{ logements par ha} &= 126 \text{ logements} \\ 126 \text{ logements} \times \text{une rétention de } 50\% &= 63 \text{ logements} \\ 63 \text{ logements} / 11 \text{ ans (durée de vie du PLU)} \times 4 &= 23 \end{aligned}$$

⇒ **Un projet de PLU qui prévoit 102 logements pour la période 2031-2034, ce qui est en deçà de l'objectif de logements.**

- **Un potentiel de logements compatible avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération d'Epinal**

La Communauté d'Agglomération d'Épinal dispose d'un PLH. Ce programme définit un objectif de production de logements de 1971 logements pour la période 2020-2025 dont 1366 logements neufs et 606 logements issus de la sortie de vacance. Cet objectif est décliné par commune :

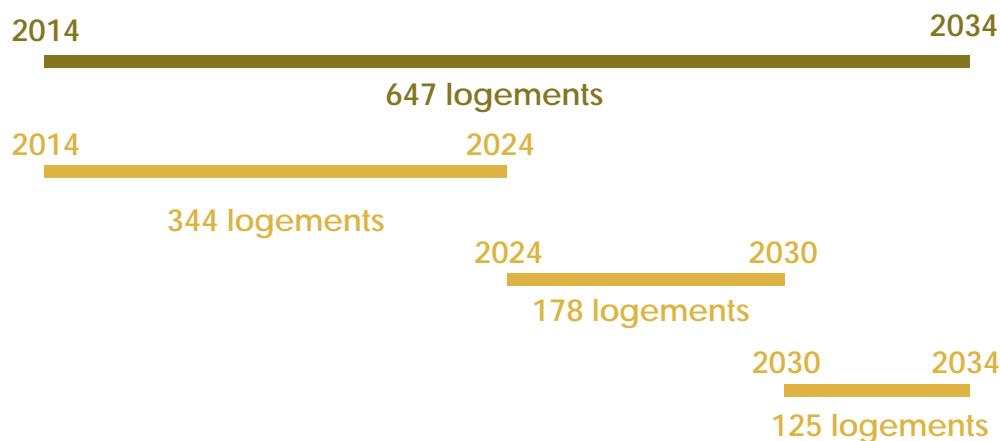
Objectif pour Golbey : 206 logements dont 140 en neuf et 66 en sortie de vacance sur la période 2020-2025.

⇒ **La commune de Golbey a recensé 111 nouveaux logements entre janvier 2020 et décembre 2023. Aussi, au vu de ces données, il peut être conclu que le PLU est compatible avec le PLH dont l'échéance s'arrête en 2025.**

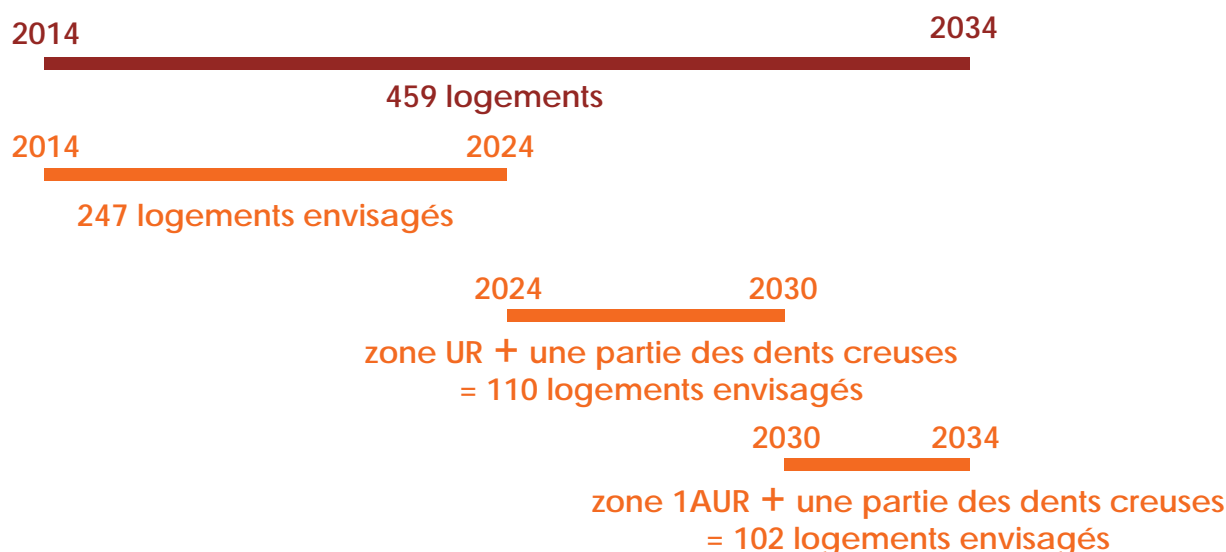
Ainsi, les objectifs de production retenus pour ce PLH la sont les suivants : 1971 logements dont 1366 neufs et 606 issus de la sortie de vacance.

	Reste neuf [2020-2025]	Reste vacance [2020-2025]	Reste total [2020-2025]
Secteur de Charmes	109	62	171
Charmes	67	51	118
Villages (16)	42	12	54
Secteur Epinal Nord	460	104	564
Capavenir Vosges	175	46	221
Châtel-sur-Moselle	16	6	22
Nomexy	63	9	72
Darnieulles	22	6	28
Uxegney	30	10	40
Les Forges	37	8	45
Deyvillers	26	6	32
Villages (27)	92	12	104
Pôle urbain central	617	333	950
Chantraine	60	25	85
Épinal	417	243	660
Golbey	140	66	206
Secteur Epinal Sud	137	67	204
Xertigny	84	29	113
Arches	11	10	21
Pouxieux	15	12	27
Villages (9)	27	15	42
Secteur La Vôge les Bains	42	40	82
La Vôge les Bains	33	32	65
Villages (9)	8	8	16
Total CAE	1366	606	1971

L'objectif de logements défini par le PLU ...



... qui trouve sa traduction dans les pièces réglementaires du PLU



B. Un complément du rapport de présentation pour confirmer que le PLU fait preuve de sobriété foncière, en compatibilité avec le SCOT des Vosges Centrales et en réponse aux objectifs de la Loi Climat et Résilience.

Via son outil SPARTE, le Portail de l'artificialisation géré par le Ministère de la Transition Écologique et de la Cohésion des Territoires a analysé la consommation des espaces aux différentes échelles des départements, des intercommunalités et des communes entre le 1^{er} janvier 2011 et le 31 décembre 2020 sur la base de l'analyse des fichiers fonciers.

Cette étude fait état que la commune de Golbey a consommé en cumulé 14.1 ha sur cette période.

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Total
Habitat	0.6	0.6	0.3	0.2	0.2	0.0	1.4	0.1	2.4	0.4	0.0	0.4	0.0	6.5
Activité	0.0	0.0	0.0	2.0	0.0	0.2	0.7	0.3	3.1	0.0	0.0	0.2	2.7	9.3
Mixte	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1
Route	0.0	0.0	0.3	0.0	0.1	0.7	0.0	0.0	0.9	0.1	0.0	0.0	0.0	2.2
Ferré	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Non renseigné	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Total	0.6	0.6	0.6	2.2	0.3	1.0	2.1	0.4	6.4	0.5	0.0	0.6	2.7	18.1

Espaces consommés par année et par vocation sur le territoire d'études
- source : SPARTE

Pendant la première période de réduction, la loi Climat et Résilience prévoit que le territoire ne consomme que 50% de ce qui a été consommé pendant la période de référence. Par conséquent, la consommation cumulée du 1^{er} janvier 2021 au 31 décembre 2030 doit être égale à la consommation du 1^{er} janvier 2011 au 31 décembre 2020 divisée par 2, **soit un objectif de consommation estimée à 7.05 ha au maximum à Golbey selon SPARTE.**

En outre, de cette surface, il convient de soustraire les espaces consommés depuis le 1^{er} janvier 2021 sur la base d'une analyse des permis de construire accordés du 1^{er} janvier 2021 jusqu'au 31 décembre 2023 et qui ont entraîné une consommation sur des ENAF : 4.9 ha (en retenant que des terrains d'une superficie > 700 m²)
(1.4 ha consommés pour des projets d'habitat + 3.5 ha consommés pour des projets économiques = 4.9 ha).

Aussi, le potentiel maximal de consommation envisageable pour 2030 est de 2.15 ha.

(7.05 ha – 4.9 ha = 2.15 ha)

La commune de Golbey a procédé à une analyse des espaces libres de constructions et qui seront susceptibles d'entraîner ou non une consommation sur des ENAF (rapport de présentation p 113 et suivantes). Les données fournies par le bureau d'études IAD (source : couche SIG fournie par le bureau d'études IAD qui identifie les dents creuses mobilisables et non mobilisables) ont été affinées pour être complétées (ajout d'une nouvelle dent creuse rue du Point de Vue) et pour considérer que tous les permis de construire accordés et dont le bâtiment n'est pas encore reporté sur le fond cadastral soient considérés comme des espaces non mobilisables (2 PC pour une surface de 0.54 ha). Aussi, les chiffres présentés ci-après diffèrent de ceux présents dans le rapport de présentation.

Pour rappel l'analyse des dents creuses a été effectuée sur les zones urbaines à vocation principale d'habitat (ne retient que les surfaces >700 m²).

Il ressort ainsi de cette nouvelle analyse que les dents creuses couvrent une surface de 12.98 ha dont :

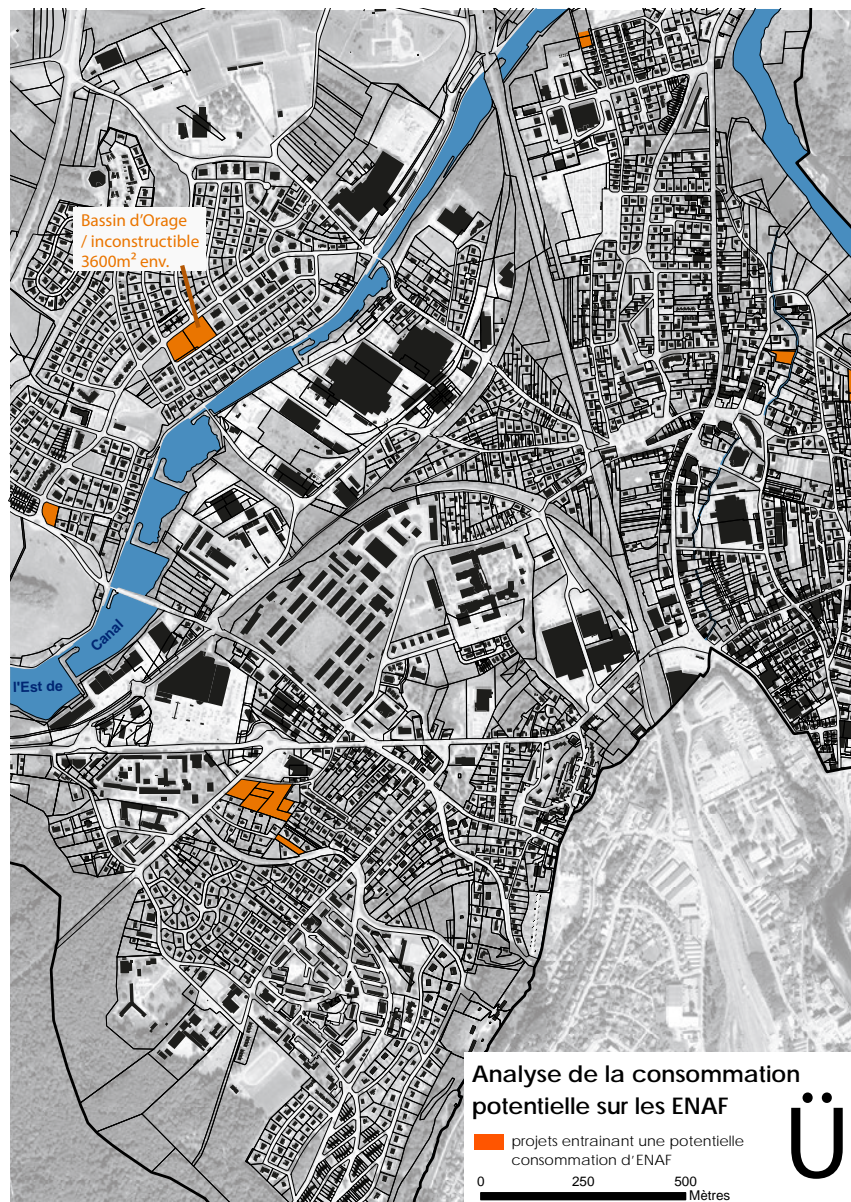
- 9.92 ha sont des espaces considérés comme non mobilisables.
- 2,7 ha sont des espaces considérés comme potentiellement mobilisables.

Parmi la surface mobilisable, **1,95 ha entraineront une consommation potentielle sur des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF).**

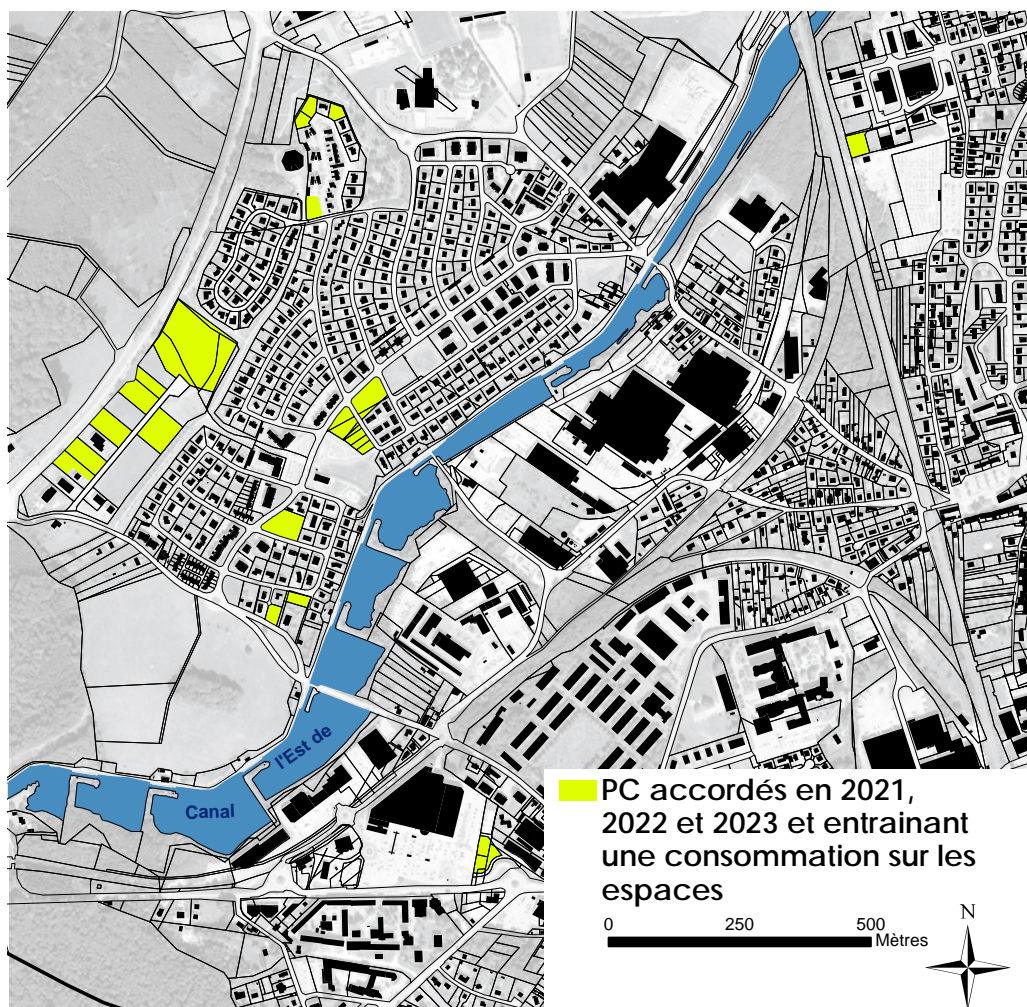
A ces espaces s'ajoutent les surfaces des zones à urbaniser qui pourront potentiellement accueillir de nouveaux projets. Seule la zone 1AUT entrainera une potentielle consommation sur des espaces (0.67 ha).

⇒ **La consommation potentielle du PLU sur les ENAF (dents creuses + zone 1AUT) est de 2.62 ha (1,95 ha de dents creuses entrainant une consommation d'ENAF + 0.67 ha de zone 1AUT). Cette surface est supérieure au potentiel maximal de 2.15 ha à ne pas dépasser dans le cadre de la compatibilité du PLU avec les objectifs de sobriété foncière de la loi Climat et Résilience. Une rétention de 50% peut raisonnablement être appliquée sur les espaces en dents creuses car tous ne seront pas mobilisés (pas d'application de rétention foncière sur la zone 1AUT), ce qui réduit le potentiel offert par le PLU à 1,65 ha, ce qui est compatible avec la Loi Climat et Résilience.**

(1,95 ha sur lesquels est appliquée une rétention de 50% = 0,98 ha + surface 1AUT de 0.67 ha = 1,65 ha)



⇒ La compatibilité avec les objectifs de la loi Climat et Résilience permet également au PLU d'être compatible dans ce domaine avec le SCOT des Vosges Centrales qui fixe de maîtriser la consommation foncière et de lutter contre l'étalement urbain. Aussi, tous les nouveaux projets s'inscrivent à plus de 80% au cœur de l'enveloppe urbaine (la zone 1AUT est le seul secteur en extension proposé dans le cadre du PLU).



C. L'évolution du projet de la friche militaire de la caserne Haxo pour introduire les données les plus récentes

Un projet de réhabilitation de la friche militaire de la caserne Haxo est située en cœur de ville. Celui-ci vise à accueillir une salle de spectacle et un nouveau quartier mixte associant logements et activités commerciales. Avant tous aménagements et constructions nouvelles, le site doit être déconstruit et dépollué. Or, cette première phase du projet doit être reportée avec un début des travaux décalé à 2026. L'objectif est à l'heure actuelle de réaliser la démolition et déconstruction en mars 2026. Les constructions devraient ainsi pouvoir débuter après la viabilisation de la zone début 2027. Cette situation a pour conséquence de retarder le calendrier général de travaux par rapport à ce qui est annoncé dans le projet de PLU arrêté (et plus particulièrement dans le PADD) qui n'a pas pu prendre en compte ces données qui n'étaient pas encore connues à cette étape de la procédure.

Aussi, le calendrier du projet Haxo est bouleversé, et il doit être repoussé dans le PLU. De plus, les travaux de déconstruction et de dépollution, étant reportés, il n'est pas non plus possible de présager que le calendrier annoncé sera respecté et le projet risque encore d'évoluer.

Le projet de la friche militaire fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dans le PLU. Ce document doit être actualisé pour afficher le nouveau calendrier prévisionnel de travaux et pour apporter les précisions demandées par les services pour compléter ce dossier (ajout de principes abordant les thématiques de la mobilité, des continuités écologiques). A noter que le projet prévoit de conserver un des bâtiments pour la protection des chiroptères sur le site.

Le projet Haxo se compose des zones suivantes dans le PLU avec un phasage du développement du site pour tenir compte du décalage du calendrier initial et avec un phasage sur le plus long terme en meilleure adéquation avec le besoin en logements défini dans le cadre de la révision du PLU :

- La zone UL est dédiée aux équipements et se destine à accueillir une salle de spectacle de 2000 places, sans projets de logements.
- La zone UR est programmée pour être ouverte à l'urbanisation avant 2030.
- La zone 1AUr est programmée pour être ouverte à l'urbanisation dans un second temps, après 2030. Le calendrier d'urbanisation de cette zone pourra être réétudiée au cours de la prochaine révision du PU car tous les projets ne pourront pas être concrétisés avant 2034 (fin de l'échéance du PLU).
- La zone 2AUr est affichée avec une ouverture à l'urbanisation envisagée après 2034, post PLU. Aussi, l'opportunité de cette dernière phase sera réétudiée au cours de la prochaine révision du PLU, avec un calendrier qui pourra être affiné suivant les avancées des projets des phases précédentes de l'aménagement de la friche.

