

Aménagement du secteur Haxo à Golbey



Etude d'impact

**Mémoire en réponse à l'avis de la MRAe (n°MRAe 004503/AP)
du 12 septembre 2025**

PREAMBULE

L'étude d'impact liée à l'aménagement du secteur Haxo à Golbey a été transmise pour avis à la MRAe Grand Est par le Préfet de région – DREAL Grand Est – service Eau Biodiversité Paysage en charge de l'instruction des dérogations espèces protégées, le 23 juillet 2025, et la MRAe a émis son avis le 12 septembre 2025.

La présente note correspond aux réponses aux remarques formulées par la MRAe dans son avis.

Elle a été rédigée par la ville de Golbey en charge de l'aménagement du site, et par l'EPFGE en charge des travaux de dépollution-déconstruction.

Cette note est présentée à l'enquête publique, conjointement en réponse à l'avis de la MRAe.

Elle comporte en annexe la liste de toutes les pièces utiles.

RECOMMANDATIONS, REMARQUES ET REPONSES

Remarque n°01 (p.3 de l'avis) :

L'Ae regrette de ne pas avoir été saisie lors de la première autorisation du projet (permis de démolition).

Réponse :

Un permis de démolir n'est pas nécessaire, comme l'indique le PLU, il n'y avait donc pas à déposer une demande d'autorisation lors de la 1^{ère} phase.

Recommandation n°02 (p.4 de l'avis) :

L'Ae recommande au pétitionnaire de clarifier les objectifs de construction de logements prévus sur le secteur Haxo, selon les zones, et le cas échéant selon un éventuel phasage de l'opération d'aménagement.

Réponse :

L'OAP N°1 « Secteur Haxo » de la révision N°1 du PLU, approuvée le 31 octobre 2024 fournit les indications demandées sur le planning d'ouverture à l'urbanisation des différentes zones prévues.

Il ne sera possible d'aller plus loin dans la réalisation de ces études projetées que lorsque l'opération de déconstruction - dépollution menée par EPFGE sur la 2^e tranche aura été réalisée et que l'état du terrain dépollué en fonction de l'usage antérieur sera défini, à savoir un usage industriel, qu'il sera possible de définir avec précision le devenir des terrains.

Il restera en effet à déterminer, en appliquant le principe du « bilan coûts-avantages » si des dépollutions supplémentaires peuvent permettre, et à quelles conditions, un autre usage que l'usage antérieur.

L'OAP précise ainsi que l'emprise de **16,34 ha** acquise par la Commune est subdivisée en :

- Deux zones U (UL et UR) immédiatement urbanisables dès réalisation des opérations de déconstruction/dépollution et mise en place des mesures prévues par la méthodologie nationale pour les sites pollués : plan de gestion, Evaluation quantitative des risques résiduels,
- Deux zones AU (1AUr et 2AUr),
- Une zone N.

Une pluralité des fonctions : habitat collectif et individuel, commerces et services, est recherchée sur cette zone.

L'objectif de densité de logements est de 35 logements/ha, telle que prévu par le SCoT des Vosges Centrales.

Pour la période allant jusqu'à 2030, le secteur UR représente ainsi un potentiel de création de 70 logements.

Pour la période 2030-2034, le secteur 1AUr représente un potentiel de création de 79 logements.

Soit un total sur les zones UR et 1AUr un potentiel de 149 logements.

Le secteur 2AUR sera envisagé sur une période post 2034 dans le cadre notamment d'une modification ou d'une révision du présent PLU.

Le Schéma d'ensemble de l'aménagement de la caserne Haxo, permet de localiser les différents secteurs, avec les perspectives et le phasage des constructions.



Programmation dans le temps

Comme tout le secteur de la Caserne Haxo, l'ouverture effective à l'urbanisation est liée à la durée des opérations de déconstruction/ dépollution menées par EPFGE qui déterminera l'enclenchement des travaux pour l'aménagement des différentes zones prévues dans l'OAP (calendrier qui devra probablement être adapté dans le cadre de la prochaine révision du PLU).

Rappel du calendrier pour les secteurs de développement de l'habitat :

- 1 : secteur UR avant 2030.
- 2 : secteur 1AUR 2030-2034 et sous condition que la zone UR soit en cours d'achèvement.
- 3 : secteur 2AUR : post 2034 / post PLU révision N°1.

Recommandation n°03 (p.8 de l'avis) :

L'Ae recommande au pétitionnaire de :

- ***actualiser les dispositions du PLU en vigueur (plan de zonage, OAP, règlement...) sur la friche Haxo ;***
- ***préciser les objectifs de la commune sur ce secteur dans le cadre de la révision n°2 de son PLU ;***
- ***indiquer l'état d'avancement de la phase 2 du projet ;***
- ***assurer la cohérence entre les documents du dossier (état initial, étude d'impact, OAP jointe), de manière à apporter une information actualisée de l'ensemble des dispositions réglementaires en vigueur sur ce secteur.***

Réponse :

Les dispositions du PLU en vigueur (plan de zonage, OAP, règlement...) sur la friche Haxo, seront actualisés dans le cadre de la révision N°2 du PLU prescrite par DCM du 31 octobre 2024.

La phase 2 du projet avec les travaux de dépollution-déconstruction sera engagée par l'EPFGE, à la suite de l'enquête publique, et devrait se dérouler sur la période printemps-été 2026 sous réserve d'obtention des autorisations environnementales nécessaires.

L'OAP N°1 du PLU révisé, rappelée ci-dessus constitue le document le plus à jour, qui permet de préciser le devenir de la Caserne Haxo.

Recommandation n°04 (p.8 de l'avis) :

L'Ae recommande à la commune de Golbey de faire un bilan des logements créés et prévus entre 2014 et 2030 pour s'assurer que les logements prévus d'ici 2030 sur la friche Haxo s'inscrivent bien dans l'enveloppe prévue par le SCoT.

Réponse :

Vu l'échéance de ces programmes de construction, Il faudra attendre la parution d'un nouveau PLH, maintenu en l'état antérieur pour l'instant, et de la révision du SCoT en cours pour pouvoir vérifier la compatibilité du projet avec ces prévisions.

Tous les éléments quantitatifs présentés jusqu'à ce jour correspondent à un « potentiel de constructions » et à des « objectifs » (Voir pages 6 à 8 de la « Notice explicative pour l'enquête publique de la révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Golbey (88) » établie en accord avec la DDT).

Recommandation n°05 (p.9 de l'avis) :

L'Ae recommande au pétitionnaire d'attendre l'avis du Conseil Scientifique Régional du Patrimoine Naturel (CSRPN) et de prendre en compte ses éventuelles remarques.

Réponse :

Le CSRPN a émis le 22/09/2025 un avis favorable assorti de recommandations.

Ces recommandations sont les suivantes :

- renforcer la végétalisation dans les zones d'habitats qui seront créées (tant pour des îlots de fraîcheur que pour des continuités même en pas japonais). Cela pourrait se faire en particulier sur la voie traversante sud-est/nord-ouest reliant ainsi la bande boisée conservée.
- En plus des mâts-nichoirs pour le Rougequeue noir proposer lors de la création de bâtiments comme la salle de spectacle des nichoirs artificiels et autres aménagements pour les hirondelles, les martinets et les chiroptères.

La ville de Golbey prendra en compte ces recommandations dans le futur dossier de Zone d'Aménagement Concerté, qui permettra de définir plus précisément l'aménagement de tout ce secteur.

Recommandation n°06 (p.10 et 11 de l'avis) :

L'Ae recommande au pétitionnaire de :

- ***réaliser une levée de doute (LEVE – Norme NF X 31-620-2)10 par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués, ou équivalent ;***
- ***procéder à un repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant démolition du bâtiment, conformément à l'article R.1334-19 du Code de la santé publique11. Les résultats doivent être communiqués aux entreprises en charge de la conception et de la réalisation de ces travaux (Cf. article R.1334-29-6 du code de la santé publique12) ;***
- ***porter une vigilance sur les risques liés à la présence de plomb sur ce bâtiment construit avant 1949 en procédant éventuellement à un repérage de plomb lors d'un constat de risques d'exposition au plomb (CREP) ;***

- *respecter les articles R.126-8 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH) en matière de gestion des déchets produits par la démolition et, le cas échéant, de réemploi des matériaux ;*
- *décrire les modalités de surveillance des eaux souterraines, afin de prévenir toute situation à risque, en mettant en oeuvre dès le départ des dispositifs permettant de détecter et de corriger, le cas échéant, toute évolution défavorable ultérieure de la pollution résiduelle ;*
- *joindre au dossier l'étude de pollution des sols et l'ensemble des diagnostics réalisés sur le site du projet.*

Réponse :

L'EPFGE mène depuis 2019 des investigations par des bureaux d'études certifiés LNE domaines A et B sur le site de la caserne Haxo afin d'avoir une connaissance de l'état de pollution des sols.

Plusieurs sources concentrées de pollution ont été identifiées au droit d'anciennes cuves. L'intervention de l'EPFGE portera sur le traitement du passif du site militaire en procédant au traitement des zones concentrées de pollution.

Ces opérations permettront de vérifier l'hypothèse d'une extension des zones polluées sur les espaces visés : dans l'affirmative, des compléments d'investigations pourront être effectivement engagés.

L'EPFGE, intervenant dans une action de premier niveau au titre de l'accompagnement de la requalification du site, n'a pas vocation à mettre en compatibilité sanitaire avec l'usage d'aménagement final. Cette démarche relèvera de la responsabilité de l'aménageur et des porteurs de projet qui établiront les ATTES relatives aux changements d'usages et nécessaires à l'obtention des futures demandes d'urbanisme.

La maîtrise d'œuvre des travaux a été confiée à un groupement de bureaux d'études spécialisés dans le domaine de la reconversion des sites industriels avec des compétences sur les volets désamiantage (qualification OPQIBI 0902 ou équivalence) et sites et sols pollués (certification LNE domaines A et B).

Matériaux et produits contenant de l'amiante et du plomb :

Les repérages amiante avant travaux de démolition et repérages plomb ont été réalisés dans tous les bâtiments de l'ancienne caserne par une entreprise de repérage qualifiée. Ces documents ont été transmis et exploités par la maîtrise d'œuvre en vue de l'élaboration des Documents de Consultation des Entreprises pour la réalisation des travaux de requalification et transmis aux entreprises candidatant à la réalisation des travaux de désamiantage et déconstruction.

Les travaux seront allotés avec un lot dédié aux opérations de désamiantage par une entreprise certifiée (Qualibat 1552 ou équivalence) : dans le cadre de l'élaboration de son plan de retrait, l'entreprise établira ses mesures de contrôle aérodynamiques aux postes de travail mais également dans l'environnement proche de chantier ainsi que le prévoit la réglementation. Par ailleurs des mesures de contrôles des surfaces traitées seront effectuées par un organisme extérieur à la demande du maître d'ouvrage avant l'intervention du lot 2 en charge de la déconstruction.

Gestion des déchets produits par la démolition :

Les diagnostics portant sur les produits, les équipements constitutifs des bâtiments, les matériaux et les déchets issus des travaux de déconstruction ont été réalisés et joints aux DCE.

Lors de la phase de préparation des travaux, les Certificats d'Acceptation Préalables et les Bordereaux de suivi des déchets seront établis en fonction des filières de traitement ou de dépôt.

La conduite de cette opération, de la conception à la réalisation, met tout en œuvre pour satisfaire aux objectifs de maîtrise des risques dans le cadre réglementaire (Code de la Santé Publique, Code du Travail, Code de l'Environnement et toutes normes liées aux thématiques amiante, déchets, sites et sols pollués).

Recommandation n°07 (p.11 de l'avis) :

L'Ae recommande au pétitionnaire de :

- ***détailler l'ensemble des mesures visant à réduire les nuisances sonores en phase travaux et en phase d'exploitation ;***
- ***mettre en place un règlement qui impose des mesures constructives de protection contre le bruit pour les bâtiments d'habitation pouvant subir des dépassements réglementaires liés aux salles de spectacles ou de sport.***

Réponse :

Les méthodologies proposées par la maîtrise d'œuvre dans le DCE prennent en compte le contexte environnemental afin de réduire au maximum les nuisances pour les riverains lors des phases de travaux.

Recommandation n°08 (p.12 de l'avis) :

L'Ae recommande au pétitionnaire de :

- ***fournir un bilan global des émissions de GES induites par le projet d'aménagement du secteur Haxo qui intègre les phases de démolition, de construction et d'exploitation (analyse du cycle de vie) ;***
- ***préciser comment le projet permettra la compensation, si possible locale, des émissions de GES ;***
- ***indiquer de quelle manière les dispositions relatives à la sobriété bas carbone seront portées à la connaissance de ceux qu'elles concernent suffisamment en amont de la délivrance des permis d'aménagement ou de construire, pour pouvoir être intégrées dans la conception et l'utilisation des bâtiments ;***
- ***démontrer que les espaces verts répondent de manière satisfaisante au besoin d'îlots de fraîcheur au sein du secteur Haxo.***

Réponse :

Tous ces points seront traités dans l'étude d'impact du dossier de réalisation de la ZAC, lorsque le projet d'aménagement sera affiné.

Recommandation n°09 (p.12 de l'avis) :

L'Ae recommande au pétitionnaire de :

- réaliser une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables et en faire une synthèse dans l'étude d'impact ;***
- prévoir l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture des bâtiments et sur les parkings.***

Réponse :

L'étude sur le potentiel de développement en énergies renouvelables sera réalisée là encore au moment d'établissement du dossier de ZAC, et lorsque le projet d'aménagement sera affiné.

Une synthèse en sera faite dans l'étude d'impact de la ZAC.

Recommandation n°10 (p.12 de l'avis) :

L'Ae recommande au pétitionnaire de décrire les aménagements adaptés aux piétons et cyclistes (cheminements, stationnement sécurisé des vélos).

Réponse :

L'étude d'impact indique en page 210, que « le projet prévoit dans sa programmation des logements, des commerces de proximité et des équipements...

Ces différents usages favoriseront les déplacements de courtes distances et permettront aux résidents du quartier de bénéficier de services de première nécessité à proximité.

Le projet est connecté par des liaisons douces à l'instar de la piste cyclable qui ceinture le projet. A termes, il aura pour objectif de le relier à la voie verte, le long du Canal des Vosges.

Cette mixité fonctionnelle permettra de limiter pour les habitants du quartier l'usage de la voiture. »

Les principes des espaces piétons et cyclables sont décrits dans l'OAP n°1.

Ces aménagements seront étudiés et précisés dans le dossier de ZAC, lorsque le projet d'aménagement pourra être défini.

ANNEXE

Documents utiles :

Pièce n°1 : OAP « Haxo »

Pièce n°2 : Extrait des règlements de la révision n°1 du PLU approuvée le 31 octobre 2024 : zones UL, UR, 1AUr, 2AUr.

Pièce n°3 : « Notice explicative pour l'enquête publique / Révision générale du Plan Local d'Urbanisme de Golbey » (Établi en commun avec les services de la DDT sous l'égide de Monsieur Marcos, Directeur Départemental des Territoires).

Pièce n°4 : DCM du 8 juillet 2021 : « Zone d'aménagement concerté— Définition des objectifs du périmètre et des modalités de concertation. »

Pièce n°5 : ANNEXE 1 DCM 2021-07-08/4 : « Périmètre de ZAC privilégié »

Pièce n°6 : DCM du 28 avril 2022 : « Zone d'Aménagement Concerté – Définition des objectifs, du périmètre et des modalités de concertation : modification. »

Pièce n°7 : DCM du 21 octobre 2024 : « Mise en révision n°2 du PLU- Définition des objectifs et des modalités de la concertation ».

Pièce n°8 : Demande de porter à connaissance à l'Etat-Révision N° 2 du PLU - Commune de Golbey.

Pièce n°9 : Délibération du Conseil d'agglomération de la Communauté d'Épinal portant lancement de la modification du SCoT en date du 11 décembre 2024.

Pièce n°10 : Délibération du Conseil d'agglomération de la Communauté d'Épinal portant lancement de la révision générale du SCoT en date du 11 décembre 2024.

Pièce n°11 : Bilan de l'application du SCoT. (COFIL du 8 décembre 2023).

Pièce n°12 : Réaménagement de l'ancienne caserne HAXO - Phase 1- Investigations sur sols, les futures terres excavées et les gaz souterrains- Définitions de mesures simples de gestion / mesures constructives.

Pièce n°13 : Envireausol-Avril 2022 : Offre technique-Diagnostic environnemental - Plan de Gestion-(Prestations élémentaires A130, A200, A230 et A270 selon la norme NF X 31-620-2) Missions globales DIAG et PG.