

**VILLE DE PHALSBURG
REVISION DU POS**

**ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
P.L.U.**



**PLAN D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE
PADD**

Approbation de la Révision par D.C.M. du 29.07.2008

Jean-Paul MASQUIDA
Architecte-Urbaniste
6a, Rue Jeanne d'Arc
67 000 STRASBOURG

PREAMBULE

La Commune de Phalsbourg, par délibération du 18 Décembre 2002, a pris la décision de réviser son Plan d'Occupation des Sols, approuvé le 03/08/1982, révisé le 13/02/1989 et le 27/03/2002, modifié le 19/07/1993, modifié le 28/05/1997, modifié le 12/07/1999 et modifié le 13/09/1999.

et de le transformer en Plan Local d'Urbanisme, -PLU-.

Cette procédure, conduite par les élus, les urbanistes, les partenaires institutionnels et les personnes sachantes est une remarquable opportunité de mener une réflexion globale sur les problématiques de la Ville et de définir, au travers d'une ambition clairement affichée, les contours d'un développement du territoire prenant appui sur des projets de court et de long termes.

LE PLAN LOCAL D'URBANISME

La vocation du Plan Local d'Urbanisme est d'organiser un cadre réglementaire pour l'ensemble du territoire communal. Le P.A.D.D., Plan d'Aménagement et de Développement Durable, est l'outil qui exprime l'orientation de ***la Ville que l'on veut***.

Il s'agit dès lors pour le P.A.D.D. de conduire la réflexion sur toute la commune.

Dans le cas du PADD de Phalsbourg, on s'est attaché à élaborer une « feuille de route » de la commune, pour y introduire tout ce qui paraît important, dont particulièrement, les thèmes suivants :

Développement économique et démographique

Aménagement de l'espace- Loi Barnier

Problème d'environnement

Equilibre social de l'habitat

Les transports (la mobilité)

Equipements et services

Le patrimoine et son potentiel.

Le PADD a été conçu comme le champ d'une réflexion « alternative » ; autrement dit un champ d'invention. Le présent document doit constituer la base du débat que la commune se doit d'engager. Il ne prétend pas résoudre dans le détail les affectations des sols, ni les investissements à réaliser. Surtout il est une approche qui prend en compte la durée, et ses recommandations sont à considérer dans le temps, comme un cadre urbain vers lequel on doit tendre. Dans ce sens, il n'est pas un catalogue des réalisations immédiates de la commune, mais un projet général qui doit rester cohérent pour les années à venir.

Le P.A.D.D. doit exprimer les principes fondamentaux qui font une commune : équilibre, diversité des fonctions urbaines, mixité sociale, environnement et protection des ressources naturelles, préservation des écosystèmes, gestion de l'air et de l'eau, ces principes menant à l'usage parcimonieux des ressources non renouvelables comme le sol.

1- LE PLAN D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE- PADD_ CHOIX RETENUS :

1-1- AXES DE REFLEXION :

Les axes suivants ont été retenus pour l'élaboration du PADD.

L'idée directrice est que la ville est entrée progressivement dans l'espace de l'ensemble socio-économique de la sphère strasbourgeoise. Cela en raison principalement d'un dynamisme démographique que connaît surtout le Nord-Ouest du département du Bas-Rhin. Par ailleurs Phalsbourg est trop éloignée d'une importante agglomération lorraine, notamment Metz pour en subir l'influence. Cela peut être considéré comme une déchirure, mais on peut aussi estimer que les « jeux » sont désormais faits. La situation étant clarifiée, la stratégie devient alors plus évidente.

La ville profite d'une situation privilégiée dans la mesure où elle échappe aux problèmes de restructuration économique, notamment industrielle, sort fréquent pour des agglomérations de cette taille, qui voient leur principal employeur durement confronté à la redistribution mondialiste.

Quels axes privilégier dans une situation somme toute favorable ?

On a choisi de projeter l'image d'une ville qui, dans dix ans, aura maîtrisé son développement, préférant une progression démographique raisonnable, par la sauvegarde des qualités de ce territoire : une vieille ville protégée, un espace paysager préservé, des fonctions multiples. Pour gagner ce pari il nous a paru nécessaire de mobiliser les dynamiques de la modernité. Celles-ci peuvent se résumer ainsi :

Les habitants vivent dans un cadre préservé

Ce cadre est tout d'abord visuel, et doit valoriser autant les qualités esthétiques que conviviales de la ville. Sur ce point, il ne fait pas de doute qu'un important effort doit être fait pour engager la ville dans une dynamique de modernité.

Le développement durable est un élément fondateur de cette politique, et tous les facteurs qui y participent doivent devenir une priorité. Ainsi la vigueur de l'agriculture offre une opportunité de promouvoir les énergies alternatives.

En matière économique, la commune a été favorisée par le développement de deux entreprises qui ne sont pas confrontées aux problèmes de délocalisation, cet avantage doit être exploité de deux manières. Tout d'abord en restant très attentif à leurs besoins et d'autre part en s'appuyant sur leur présence pour attirer des activités émergentes.

Dans ce sens, le développement d'un commerce interrégional est un axe.

Mais il en est un autre, qui prendra plus de temps, celui du tertiaire supérieur, que la présence d'une entreprise de logistique de dimension internationale doit favoriser.

Cet objectif, qui doit assurer à la ville sa capacité de rester dans la spirale vertueuse des régions avancées, suppose que l'image de la ville se transforme radicalement. Il faut accepter que ses futurs habitants vivent dans un cadre qui saura allier tradition et avant-garde, exiger une ville ancienne qui sache montrer une image contemporaine de son passé, proposer des solutions autres que le lotissement indéfiniment rabâché, pour entreprendre une démarche architecturale refusant l'enfermement dans des quartiers sans partage.

La réussite de ces objectifs passe de même par une coopération plus poussée entre l'initiative publique et l'initiative privée.

C'est là le challenge qui nous a paru devoir sous-tendre toute notre approche de ce PADD pour penser Phalsbourg dans vingt ans, la desserte en infrastructures, la qualité des services publics, en particulier sur les plans de l'éducation, de la santé et de la culture, permettant une croissance démographique et économique significative.

Le PLU doit pouvoir répondre à ce besoin de croissance, et, même si la démarche a un caractère théorique, on peut penser que Phalsbourg est potentiellement une Ville de 10000 habitants, avec à 15 ans, une population de l'ordre de 6000 habitants.

La présence d'une filière bois dans la zone de Phalsbourg doit inciter à s'intéresser à cette énergie, quelques rares expériences ont été menées souvent par les municipalités elles-mêmes. Il est certain que des partenaires potentiels sont présents : tout d'abord la société DEPALOR, qui maîtrise les techniques en matière de récupération de déchet de bois. Mais ce n'est pas la seule piste, en effet la région de Phalsbourg occupe un certain nombre de forestiers qui rencontrent les habituels problèmes de recyclage.

La présence de ces acteurs pourrait favoriser une politique bois-énergie pour cette partie de l'arrondissement de Sarrebourg.

D'autres énergies renouvelables pourraient trouver des applications dans les espaces pavillonnaires de la commune, l'énergie solaire méritant sûrement qu'il y soit porté une attention particulière.

La biomasse doit aussi trouver à terme un terrain d'utilisation, il se fonde sur l'exploitation de déchets organiques, qui, sur le ban de la commune sont déjà produits par l'activité agricole. Cependant il paraît probable que seule une entente qui se situerait à un niveau plus large que le cadre de la commune pourrait permettre de mettre en œuvre une politique rentable, notamment en y associant le traitement des déchets ménagers.

L'exposition favorable de la ville sur le plan des régimes de vents peut de même offrir un site pour l'installation d'éoliennes, cependant la présence d'une unité d'hélicoptères de l'armée, rend difficile de tels équipements.

Pour conclure il paraît important de rester très attentif à la question des énergies renouvelables, et d'en faire, cela restant à confirmer, un axe privilégié de développement.

Le site peut permettre de conduire quelques expériences qui donneront une compétence en la matière. Elles joueront aussi sur l'image de modernité de la ville, qui aujourd'hui lui manque cruellement.

1-2- RECOMMANDATIONS :

Ces recommandations ont été regroupées en cinq chapitres :

Chapitre I : Vie sociale

Chapitre II : L'Équipement

Chapitre III : Développement personnel

Chapitre IV : Activités économiques

Chapitre V : Réserve foncière

Chapitre VI : Bilan des impacts du PLU sur l'environnement et mesure qualitative des enjeux

CHAPITRE I : LA VIE SOCIALE

LA VILLE ANCIENNE

L'habitat :

Améliorer la qualité des restaurations et de l'apparence des immeubles, par une politique de concertation, d'incitation et de « projet type »

Conduire une action pour un meilleur usage des « dents creuses » par une valorisation de l'espace environnant

Densifier l'occupation du sol là où c'est possible, notamment au Champ de Mars et dans la zone de l'Hôpital.

Favoriser une politique de logements dans l'entrée de ville, particulièrement dans la proximité de la Porte de France

Les espaces

Créer d'autres espaces de convivialité, comme la place constituée par la rue du Tour de France par Deux Enfants.

Favoriser un aménagement autour du bastion du Dauphin, notamment par un retraitement de l'espace autant paysager qu'architectural.

Retraiter la Place d'Armes pour rendre les monuments la bordant moins distants, notamment :

- redonner un parvis à l'église.
- ouvrir vers la Porte d'Allemagne
- mettre en valeur la Rue du Maréchal Foch

Le commerce

Favoriser la spécialisation du commerce en centre ville, en liaison avec l'occupation de la Place d'Armes

Les services sociaux

L'hôpital doit pouvoir disposer d'un espace d'extension qui pourrait se situer à l'Ouest vers la rue de l'Hôpital.

LES AUTRES QUARTIERS

L'habitat

Une limitation du logement en lotissement de maisons individuelles est souhaitable à terme.

Trois Maisons constitue le principal secteur de développement possible pour l'habitat, en veillant néanmoins au développement d'habitat collectif, avec une attention particulière portée au maintien du hameau rural d'origine, à l'intégration de la nature dans ces ensembles.

Le renforcement en habitat doit se faire par priorité, le long de la rue de Trois Maisons, de l'ancien centre et de l'extrême Sud du site, rue du Schaffeneck.

Une urbanisation entre le lotissement Longchamp et le Centre ancien est souhaitable, son développement restant cependant limité.

Les espaces autour de la ferme Sinteff doivent être inconstructibles, comme l'essentiel de la route de Bois Chênes bas et la rue de la Roche Plate.

La protection de l'exploitation de DEPALOR est prioritaire sur tout autre projet dans le secteur de la route de Saverne

Le commerce :

Quasiment absent en dehors de la zone agglomérée, cette absence renforce le caractère « lotissement » des autres quartiers, alors qu'il s'agit en fait de cœurs de hameaux. Dans le cas de Trois Maisons, il est souhaitable de promouvoir un projet.

Les services sociaux

La présence des services sociaux sur le terrain est plutôt bonne..

Les transports

Par sa population et sa situation, un service de navette entre la ville et Trois Maisons serait utile ; sans méconnaître la difficulté de mettre en place un pareil service à la population, l'expérience mérite d'être faite, les effets sur le lien social étant considérables.

Rappelons que la population de Trois Maisons est d'environ 1000 habitants.

CHAPITRE II : L'EQUIPEMENT

La voirie :

D'une manière générale, elle est assez moyenne, souvent médiocre. Les rues les plus discrètes souffrent souvent d'une voirie en mauvais état.

La possibilité de contournement de la Ville par le Nord entre l'Autoroute et l'infrastructure du futur TGV, fait l'objet d'une étude initiée par la Ville.

Cette étude doit aboutir avant la fin des études du TGV Est, afin que celles ci tiennent compte du projet, en particulier concernant les terrassements.

La ville ancienne

Reconsidérer le plan de circulation pour accéder à la Place d'Armes par la Rue du Maréchal Foch.

Installer une zone de stationnement sur la place devant la caserne des pompiers et à terme construire un parking à l'emplacement de la caserne de pompiers.

Créer une nouvelle voie qui conduit de la rue Vauban à la rue Uhrich

Créer une liaison entre la rue du Tour de France par Deux Enfants et la rue Uhrich pour accéder au Champ de Mars

Aménager la voirie du Champ de Mars, avec un axe central partiellement piétonnisé.

Les autres quartiers

- Trois Maisons

Prendre des mesures pour ralentir la circulation sur la route de Trois Maisons

Aménager un carrefour sur la route de Trois Maisons à hauteur de l'insertion avec la RD 604.

- Bois de Chênes

Maintenir les conditions de voiries actuelles.

Créer à l'arrière de Saint Antoine un giratoire qui assurerait la desserte du collège lycée et de Bois de Chênes Haut

L'Assainissement pluvial :

C'est un grand problème pour la Commune, car par la topographie du lieu, il existe plusieurs bassins versants. Dans certains secteurs, les équipements sont insuffisants ou inexistantes.

L'urbanisation future devra systématiquement s'accompagner d'une étude de secteur, et faire le lien avec l'étude diagnostic assainissement des eaux usées.

Les opérations nouvelles devraient, chaque fois que cela est possible, se réaliser en séparatif.

Il y a là une réelle urgence, car la création prochaine d'une zone d'activité qui concerne au moins 20 hectares dans sa première phase oblige à renforcer le réseau par création de nouveaux collecteurs et de bassins de rétention.

Par ailleurs la pression immobilière qui se fait de plus en plus sentir ne peut que peser encore plus sur ce problème, et la multiplication des maisons individuelles est un facteur non négligeable dans la prise en compte du sujet.

L'Assainissement des eaux usées :

La réalisation récente de la deuxième station d'épuration règle le problème quantitatif des eaux usées.

Cependant le raccordement de toutes les zones n'est guère possible à court terme, et l'assainissement individuel contrôlé sera maintenu pour les bassins versants non raccordables.

L'énergie

Les énergies renouvelables, deux axes doivent être privilégiés :

-La biomasse liée à l'activité d'élevage et la filière bois

-Le solaire : il est possible de promouvoir le solaire à l'occasion de la création d'un nouveaux projets immobiliers.

CHAPITRE III : LE DEVELOPPEMENT PERSONNEL

L'école

L'hypothèque qui pèse sur le sort du lycée Erckmann-Chatrion doit être levée : il faut que la commune puisse agir dans ce secteur de la ville sans ce frein, qui bloque les projets sur les fortifications.

Le développement de l'habitat dans cette zone et la qualité de l'entrée de ville sont essentielles à l'image à projeter.

La rénovation de l'ensemble collège et lycée est à mettre dans les priorités.

Concernant le lycée St Antoine, il est souhaitable de sécuriser l'accès sur la route de Saverne.

Le médico-éducatif :

Un établissement spécialisé va être réalisé pour les enfants souffrant de troubles psychologiques graves.

La culture

Dans le cadre du réaménagement des fossés, il faut étudier la possibilité de créer un théâtre de verdure.

Une promotion plus active des aspects naturels de la commune et de ses environs doit être favorisée, comme facteur de mise en avant de la ville.

Le sport

L'équipement sportif est suffisant, et d'une manière générale de bon niveau.

Le patrimoine

La mise en valeur des fortifications côté Est de la ville autour de la Porte d'Allemagne est à considérer comme une priorité, elle conditionne l'image de la ville.

Le bâtiment Arnold doit faire dès maintenant l'objet d'un dialogue approfondi entre la ville et les instances concernées, ABF, Direction régionale de l'architecture, et acteurs de la Ville, afin de résoudre la délicate question de cette insupportable verrue dans la ville, qui porte gravement atteinte à la qualité patrimoniale de l'ancienne citadelle.

CHAPITRE IV : LES ACTIVITES ECONOMIQUES

L'agriculture

L'agriculture est le moteur essentiel de la conservation paysagère de Phalsbourg, elle doit donc être protégée, d'autant que les exploitants, dynamiques, restent attachés à leur activité.

L'industrie

Une entreprise domine, DEPALOR ; son activité doit être favorisée et protégée.

L'habitat doit être prohibé autour de l'usine.

Des terrains pour l'extension de DEPALOR sont à réserver au Nord de l'autoroute

Les centres commerciaux

La zone Louvois doit être dédiée au commerce interrégional et aux services.

Un concept de commercialisation peut être élaboré autour du développement durable.

La ZAC résidentielle Vauban, destinée à renforcer l'habitat collectif, comportera des activités commerciales plutôt dédiées au commerce de proximité.

CHAPITRE V : LA POLITIQUE FONCIERE

L'objet de cette politique est de contrôler le développement de l'habitat dans la Commune, tout en rendant possible à terme une autre politique de l'habitat ; il s'agit de maîtriser certains terrains pour éviter des développements spontanés. Cela se justifie d'autant plus que la demande va augmenter dans les dix prochaines années.

Les zones à contrôler

Le Haut de Trois Maisons, dans le quartier de la rue du Schaffeneck.

La zone de Bois de Chênes, rue des Cerfs, rue du Pilsfels

Les espaces en bordure de la future voie du TGV, côté Nord de l'autoroute.

Des opportunités sur l'axe d'entrée de ville.

Les ZAC Vauban et Louvois.

CHAPITRE VI : BILAN DES IMPACTS DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURE QUALITATIVE DES ENJEUX :

Tableau 6.1 : BILAN SUR LES IMPACTS ET LES MESURES CORRECTRICES ET/OU COMPENSATRICES ASSOCIEES,
(Description de la nature, de l'origine et de la gravité des inconvénients liés à l'extension du périmètre d'urbanisation)

TABLEAU 6-1					
EFFETS	Directs	Indirects.	Temporaires	Permanents	OBSERVATIONS
MILIEU PHYSIQUE					
TOPOGRAPHIE	X	0	0	0	Relief marqué/bonne pente réseaux
HYDROLOGIE	X	X	0	X	Contrôle des débits de fuite
SOLS ET SOUS SOLS	<<	0	0	<	Construction difficile de S.Sols en v. ville
HYDROGEOLOGIE	<<	0	0	<	Réduction de l'alimentation de la nappe
CLIMATOLOGIE	<	0	0	<	Sans effet
MILIEU NATUREL	<<	<	0	<<	Extension du périmètre d'urbanisation
FAUNE- FLORE	<	0	0	<	Accueil de l'avifaune
ENVIRONN. HUMAIN					
PAYSAGE	XX	XX	X	XX	Image de modernité
PATRIM. CULTUREL	XX	XX	0	XX	Découverte de la ville
SITUAT. ADMINISTRAT.	0	0	0	X	Adaptation des documents d'urbanisme
CONTEXTE SOCIO_ECO					
Habitat- Services- Tertiaire	XXX	XXX	0	XXX	Offre élargie.
Act. Agricole	<<	<<	0	<<	Réduction des surfaces agricoles
Tourisme rural	X	X	0	X	Effet d'image sur la Ville
Risques anthropiques	<	<	0	<	Impact faible
Trafic routier	<	0	<	<	Etablir Plan de Circulation
Réseaux	XX	X	0	XX	Etablissement d'un projet global
Gestion des déchets	0	0	0	0	Extension géog. de la collecte
Ambiance lumineuse	X	X	0	X	Perception + large de la Ville
Qualité de l'air	<	0	<	<	Augmentation du trafic
Bruit	<	0	<	<	Impact faible

Légende

XXX : Impact positif très fort- XX : Impact positif fort- X : Impact positif faible

0 : Pas d'impact

<<< : Impact négatif très fort- << : Impact négatif fort- < Impact négatif faible

Tableau 6.2 : ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

(Récapitulation des principaux enjeux environnementaux qui résultent du croisement entre une sensibilité du milieu et un impact potentiel du développement projeté, sujet sur lesquels s'imposeront particulièrement des mesures réductrices des nuisances)

NATURE	SENSIBILITE	IMPACT	ENJEUX	MESURES
TOPOGRAPHIE	0	X	E	Mesures volontaires
HYDROLOGIE	S	<	E	Mesures obligatoires
SOLS ET SOUS SOLS	SS	<	E	Mesures obligatoires
HYDROGEOLOGIE	S	<	E	Mesures obligatoires
CLIMATOLOGIE	0	<	0	Mesures volontaires
FAUNE- FLORE	0	0	0	Mesures volontaires
PAYSAGE	SSS	XX	EE	Mesures volontaires
PATRIMOINE CULTUREL	SSS	XX	EEE	Mesures obligatoires
SITUATION ADMINISTRAT.	SS	X	EE	Mesures volontaires
ACTIVITES TERT.	SS	XX	EE	Mesures volontaires
ACTIVITES AGRICOLES	0	0		Aucune mesure
TOURISME RURAL	0	0	0	Mesures volontaires
RISQUES ANTHROPIQUES	S	<	0	Mesures volontaires
TRAFIC ROUTIER	SS	<	E	Mesures obligatoires
RESEAUX	SS	XX	EE	Mesures obligatoires
GESTION DES DECHETS	S	<	0	Mesures obligatoires
AMBIANCE LUMINEUSE	SS	X	E	Mesures volontaires
QUALITE DE L'AIR	S	<	0	Mesures obligatoires
BRUIT	SS	<	E	Mesures obligatoires
SENSIBILITE				
Très forte sensibilité	SSS			
Forte sensibilité	SS			
Sensibilité faible	S			
Sensibilité nulle	0			
IMPACT :Positif fort				
Positif faible	XX			
Négatif fort	X			
Négatif faible	<<			
Négatif faible	<			
ENJEUX				
Enjeu très fort	EEE			
Enjeu fort	EE			
Enjeu faible	E			
Enjeu nul	0			

6-3 -EN CONCLUSION :

Effets du P.L.U. sur l'environnement et Enjeux environnementaux donnent une dimension complémentaire aux objectifs définis par le PADD, au sens large du terme, à savoir :

- concernant le paysage et l'impact visuel,
maîtriser le développement de tous les projets,
- concernant le milieu naturel, la faune et la flore
accueillir l'avifaune,
- concernant les eaux superficielles et les eaux souterraines,
créer un réseau d'assainissement séparatif avec bassins de rétention, et en particulier
ne pas négliger l'aménagement des ruisseaux,
- concernant le patrimoine,
avoir un projet en terme de vues lointaines,
- concernant les activités et l'économie,
minorer l'impact sur l'activité agricole en prenant en compte dans le PLU les besoins
des exploitants,
avoir un projet de développement économique s'appuyant sur un concept de recherche
de qualité,
- concernant le trafic, les accès et la sécurité publique,
adapter le réseau aux nouveaux besoins,
- concernant les rejets atmosphériques,
s'assurer de la fluidité de la circulation et appliquer la réglementation en matière de
normes,
- concernant le bruit,
éviter les proximités conflictuelles,
- concernant les émissions lumineuses,
contrôler la pose des enseignes,
- concernant les déchets,
bien connaître les besoins des projets nouveaux, avant leur démarrage,
- Concernant la phase chantier,
Pour les grands projets, inscrire cette phase dans le cahier des charges.