



Ville de Phalsbourg

Plan Local d'Urbanisme

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

Annexe 4

ETUDE PRELIMINAIRE POUR L'ELABORATION DU P.A.D.D.

VILLE DE PHALSBOURG

REVISION DU POS

ELABORATION DU P.L.U.

PLAN LOCAL D'URBANISME

**ETUDE PRELIMINAIRE POUR L'ELABORATION DU
PLAN DE DEVELOPPEMENT ET D'AMENAGEMENT 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

TABLE DES MATIERES

PREAMBULE	4
LA VILLE ANCIENNE	
Introduction	5
Le secteur Nord	5
Typologie et morphologie	6
Le Champ de Mars	6
La caserne Nord	8
La nouvelle rue	10
La Porte de France	10
Les rues entre la Place d'Armes et la caserne nord	11
Le collège et le lycée	14
L'entrée Ouest de la ville	14
Le secteur Sud	16
Typologie et morphologie	17
La Place d'Armes	17
La caserne Sud	17
Le côté de la Porte d'Allemagne	21
Le contournement Sud de la ville ancienne	23
Conclusion	24
Fonctions de la ville ancienne	25
A- L'habitat	25
B- La fonction commerciale	26
C- L'enseignement	27
D- Les services publics	29
E- L'activité de tertiaire supérieur	29
F- Le plan de circulation	30
G- Les loisirs	31
H- Le patrimoine	33
La modernisation de la ville ancienne	34
A- Le traitement de la voirie	34
B- Les espaces publics	35
C- Les espaces intermédiaires	36
D- Les énergies	36
E- La réglementation en matière de construction	36
LES QUARTIERS HORS DE LA CITADELLE	38
Le secteur nord de la ville	38
Typologie et morphologie	38
La zone d'activité	38
La seconde zone	39
Buchelberg	39
La forêt	39
Le rôle du secteur Nord	40
Conclusion	43
Le secteur sud de la ville	44
Le périmètre	44
Histoire	44
Géographie	44

Typologie et morphologie	45
Agriculture	45
Géologie	46
Habitat	47
Trois Maisons	47
La route de Trois Maisons.	47
Le lotissement Longchamp.	48
Le lieu-dit de Trois Maisons.	48
Le quartier de la rue du Schaffeneck.	49
Bois de Chênes	50
La route de Bois de Chênes bas	50
Bois de Chênes Haut	50
La zone du chemin Paul Calmé	51
La route de Saverne	51
Conclusion	52
LE SUD DE LA VILLE ET LA POLITIQUE DE L'HABITAT	53
La mixité	53
Les équipements	54
Conclusion	56
L'ENERGIE	57
La biomasse	57
Le solaire	58
L'éolienne	58
Conclusion	59
LA POPULATION	60
Démographie	60
Typologie	61
Evolution	62
Emploi	62
Forces vives	63
Le niveau de formation	64
Conclusion	66
LES ASPECTS ECONOMIQUES	67
A- Préambule	67
B- Le commerce à vocation interrégionale	68
C- Les espaces non concertés	73
D- Le tertiaire supérieur.	74
AXES	77
RECOMMANDATIONS	79

Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable

Le P.A.D.D. est l'outil qui exprime l'orientation de la ville que l'on veut. Ces orientations doivent faire l'objet d'une analyse qui se fonde sur la description de la ville, pour ainsi expliquer les choix qui seront finalement retenus. La vocation du Plan d'Urbanisme Local est d'organiser un règlement pour l'ensemble du territoire communal. Il s'agit dès lors pour le P.A.D.D. de conduire la réflexion sur toute la commune, on ne peut donc pas laisser une partie de commune hors du PADD

En dehors de la partie obligatoire, on peut traiter de tous les autres problèmes qui peuvent concerner l'avenir de la commune, cela sans cadre précis. Le PADD suppose de même une concertation avec les différents partenaires de la commune, là encore en dehors des parties obligatoires plus particulièrement les parties prenantes au Porté à Connaissance, on peut envisager toute forme de concertation, qui reste à la discrétion des élus locaux.

Il est ainsi la « feuille de route » de la commune, et l'on peut y introduire tout ce qui paraît important, dont particulièrement :

- Développement économique et démographique

- Aménagement de l'espace

- Problème d'environnement

- Equilibre social de l'habitat

- Les transports (la mobilité)

- Equipements et services

- Le patrimoine et son « potentiel »

Le PADD peut être un champ d'une réflexion « alternative », autrement un 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 sur le temps, comme le cadre urbain vers lequel on tend. Dans ce sens, il faut que la population de la ville comprenne que le P.A.D.D. n'est pas le catalogue des réalisations immédiates de la commune, mais comme un projet général qui doit avoir une cohérence pour les années à venir.

La 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, qui doit mener à l'usage parcimonieux des ressources non renouvelables comme le sol.

LA VILLE ANCIENNE

INTRODUCTION

L'étude menée retient le principe d'une analyse par secteur de l'ensemble de la commune, si cette méthode entraîne peut-être le risque de répétition, elle présente l'avantage d'approcher la ville d'une manière identique et de mettre tous les secteurs à niveau d'analyse égale. Cela ne signifie pas qu'ils présenteront en dernière analyse le même intérêt, mais rien n'aura été écarté d'office, parce qu'apparemment sans incidence.

En matière d'urbanisme, la pratique de la description permet de rendre attentif les responsables aux problèmes, ce qui explique un travail de description avant de se pencher sur une analyse des fonctions et de leurs dynamiques, puis des propositions pour le projet de ville sur les dix prochaines années.

Elle peut se diviser en deux secteurs :

Le secteur Nord

Le secteur Sud

LE SECTEUR NORD DE L'ANCIENNE VILLE

Ce secteur se peut se délimiter ainsi :

Au Nord, le Champ de Mars avec en limite la rue du Champ de Mars

A l'Est la rue de la Petite Pierre et la rue Vauban, jusqu'au Tribunal

Au Sud le Nord de la Place d'Armes, la rue Micheler

A l'Ouest la rue du maréchal Foch, la rue du Tour de France par Deux Enfants(porte de France)

L'allée des sports.

Cette délimitation est justifiée par le fait que ce secteur constitue un ensemble qui présente un certain nombre de caractéristiques qui lui confère sa cohérence.

En premier lieu historiquement c'est ici qu'a été ouverte à la fin du XIX siècle la brèche pour installer la gare (depuis disparue) et les bases d'une activité économique moderne, aujourd'hui il est devenu du fait de l'ouverture de l'autoroute en 1975 le principal accès à la ville ancienne. Il garde aussi sur le Champ de Mars les traces des premières expériences de commerce en discount, avec sa misère architecturale. Cette verrue urbaine a pollué l'ensemble du quartier, lequel a perdu au fil des années sa personnalité pour laisser apparent les conséquences de cette disqualification progressive.

Cependant on voit aussi des rénovations qui se sont faites, qui peuvent aujourd'hui servir d'exemple pour une renaissance de cette partie de la ville essentielle à son futur.

Enfin le secteur regroupe l'ensemble de l'enseignement public de la ville, dont les installations sont aussi frappées en bonne partie par l'obsolescence.

Il s'agit donc d'un ensemble qui depuis une dizaine d'années montre d'une manière de plus en plus voyante, ses plaies, dont la plupart ne font qu'empirer.

Typologie et morphologie du secteur

Le Champ de Mars

Un projet de ZAC est en cours de finalisation afin de donner un contenu urbain cohérent à cet espace totalement inconsistant, où seul surnage un magasin Intermarché.

Si la ZAC a pour fonction de mettre en œuvre l'occupation de cet espace, la nature de l'occupation relève de l'avenir de la ville et dans ce sens fait partie intégrante du PADD.

Il est admis que la partie Ouest du Champ de Mars sera consacrée à des activités commerciales, avec le développement de l'Intermarché et l'installation d'un autre discount. L'espace disponible peut s'ordonner autour d'un axe central Sud Nord selon le schéma suivant :

La zone qui se situe à l'Est de l'Intermarché jusqu'à l'axe central n'a pas d'affectation précise. Il faut s'interroger sur l'intérêt que les habitants pourraient avoir à disposer dans ce lieu de services sociaux, qui seraient en concordance avec le projet d'une occupation progressive de ce quartier par une population plutôt jeune.

Quant aux commerces quittant les bâtiments « Arnold », ils pourraient pour une part retrouver un bâtiment commercial au Nord le long de la rue du Champ de Mars.

La partie à l'Est de l'axe central du Champ de Mars doit être réservée à l'habitat. Il est souhaitable que l'on favorise une densité importante eu égard à la taille de la ville, de l'ordre de 120 habitants à l'hectare. Il faut ici réaliser la structure qui constitue la charnière entre la zone à caractère urbain et les espaces qui relèvent du « périurbain ». Il a y lieu de délimiter avec précision dans l'espace du Champ de Mars lui-même, la zone qui peut accepter une densité « urbaine » et celle qui doit participer au passage à des densités plus réduites.

On pourra prendre comme référence la hauteur de la caserne Nord, non dans sa configuration actuelle, mais avec les volumes et hauteur initiales, qui peuvent facilement se définir, puisqu'elles sont identiques à celle de la caserne Sud qui n'a pas été transformée depuis sa construction vers 1685. Il est souhaitable que dans les réalisations futures soient nettement affirmées les pentes des toits qui sont une des caractéristiques de l'architecture militaire de la ville.

Parmi les vestiges des anciennes fortifications se trouve le bastion Nord-Est (Sainte-Thérèse) et à ses pieds un fossé. Cet ensemble doit constituer un espace réservé à des aménagements paysagers, plus particulièrement le fossé qui pourrait accueillir un espace détente, un parcours à thème, toute construction même provisoire y est à proscrire. Le bastion devra être remis en valeur, ce qui peut s'opérer à l'occasion de deux réalisations, la création d'un ensemble immobilier résidentiel et l'ouverture d'une voie carrossable entre la rue Vauban et la rue Urich. La réorganisation du Champ de Mars conduira au dégagement d'un espace libre devant la caserne Nord. Cet espace peut être réservé à des équipements collectifs, à défaut il y a lieu de le conserver dans le patrimoine de la commune et de l'aménager en jardin public ou de zone de détente avec des équipements légers.

L'axe central qui va de la caserne Nord vers la rue du Champ de Mars est prévu piétonnier, si le principe d'un axe doit être retenu, il n'est pas souhaitable de le considérer comme devant être systématiquement continu, il peut être interrompu, seule exigence, il reste impératif en cas de prolongation jusqu'à la rue du Champ de Mars.

Les voies de circulation doivent être conçues de telle manière que les flux automobiles se fassent par l'extérieur, c'est-à-dire d'une part par la rue du Champ de Mars, d'autre part par une liaison avec l'allée des sports et la rue Urich à créer qui favorisera une ouverture vers l'Ouest de la ville. Elle offrira l'opportunité de participer à la remise en valeur de la Porte de France.

La caserne Nord

Comme cela a été souvent souligné, elle constitue une insupportable verrue dans le tissu urbain de la ville ancienne. Il faut donc prendre les mesures pour la faire disparaître, car elle empêche ou dénature tout projet d'aménagement de ce quartier.

Historiquement, ce bâtiment constituait la caserne de l'infanterie basée à Phalsbourg, elle fut conservée au moment de l'ouverture de la ville vers l'Ouest alors qu'une bonne partie du dispositif défensif était détruite pour installer notamment la gare de chemin de fer. Une photo aérienne vers 1953 montre que la caserne était encore dans son état originel, mais que déjà s'étaient agglutinés contre elle, du côté du Champ de Mars, les bâtiments qui subsistent actuellement. La caserne devint un grand magasin de meuble (meuble Arnold) peu après, pour les besoins d'extension le toit fut démoli et l'on construisit deux étages supplémentaires qui ont totalement dénaturé l'ancienne caserne.

Les modifications qui ont été opérées sont telles qu'il est impossible de restaurer le bâtiment. Si l'on désire le redécouvrir dans sa forme ancienne, il faut se livrer à une reconstitution, c'est-à-dire une reconstruction presque totale, sauf à garder quelques pans de murs. Dès lors il y a lieu de s'interroger sur la nécessité qu'il y aurait à cette reconstruction. Cette décision appartient en tout premier lieu à l'architecte des bâtiments de France, qui jugera si ce bâtiment constitue un élément essentiel du patrimoine de Phalsbourg.

Le débat doit être désormais engagé afin de libérer la ville de cette lourde hypothèque qui pèse sur la protection de son tissu urbain ancien.

Discussion :

La caserne Nord constitue la fermeture Nord de la citadelle, cependant des éléments composants les fortifications Nord il ne reste que ce bâtiment dénaturé, une partie du bastion Sainte-Thérèse et un fossé, tous les autres éléments ont disparu, les derniers vers 1960.

La ville souffre encore aujourd'hui de sa structure de forteresse et le verrou que constitue les casernes a conduit à développer la ville vers le Sud, surtout sous forme de lotissements, qui ont porté une atteinte significative au paysage de l'ensemble communal, ce qui est regrettable pour une citadelle. Rappelons que le choix de Phalsbourg par Vauban ne s'est pas fait parce que la place était déjà fortifiée, au contraire Louis XIV et ses ministres ont pratiqué au désarmement de nombreuses places. En concurrence avec Hochfelden et Sarrebourg, la ville fut choisie car Louvois estimait que la situation était « fort heureuse... la place verra parfaitement bien autour d'elle » que l'armée qui voudrait l'attaquer serait obligée, après avoir campé dans les bois pendant dix ou douze jours « de se

retirer faute de subsistance » étant absolument impossible « que des chevaux chargés de fourrages puissent monter la montagne de Saverne ». C'est donc sa situation « paysagère » qui décida les militaires de l'époque à construire la place. Aussi faut-il limiter une occupation de ce « paysage » et favoriser une reconquête de la vieille ville, le Champ de Mars présente une véritable opportunité pour créer une liaison avec l'extérieur qui devient aujourd'hui impérative.

Quant au sort de la caserne, trois possibilités se présentent :

1. La reconstruire à l'identique, cela pose un certain nombre de problèmes, en premier lieu le problème économique qu'une telle reconstruction pourrait soulever. Pour l'instant aucun opérateur privé ne se déclare intéressé, la surface du bâtiment, environ 4.500 m² est bien trop importante pour pouvoir être prise en charge par la commune, pour, de plus, y créer quoi ? Il apparaît que, dans ce cas, la solution d'un règlement rapide du dossier est illusoire, ce qui signifie que la reconstitution du quartier Nord de Phalsbourg est loin d'être envisageable dans un délai raisonnable. Or, en matière urbaine comme en matière de patrimoine, il est préférable de faire le sacrifice d'un bâtiment au profit de la renaissance d'un quartier, plutôt que le contraire. Il ne faut pas douter qu'une attente trop longue conduira à la disparition définitive du quartier, comme on peut déjà le voir actuellement, le tissu bâti s'est beaucoup détérioré.
2. La transformation, c'est-à-dire un nouvel aménagement dans les parties de la caserne qui subsistent, sans pour cela reconstruire ce qui a disparu. Cette démarche est conforme à une certaine conception de la sauvegarde du patrimoine qui préconise uniquement la conservation de ce qui existe, avec l'obligation de rendre bien lisible les traces anciennes. L'avantage d'un tel choix est la flexibilité, on pourra mieux adapter le bâtiment à différents besoins, sans pour cela le faire totalement disparaître. Cela est d'autant plus important que l'on pourra se créer une possibilité d'ouvrir le bâtiment entre la rue Ulrich et le Champ de Mars, qui est une des exigences fondamentales de la renaissance de la ville.
3. La réoccupation du site comme base d'un objet architectural. Ici la démarche consiste à constater l'existence de la caserne, à en accepter le site mais à considérer que l'objet a été tellement dénaturé qu'il n'existe plus de réelle possibilité de reconstituer le bâtiment. Dès lors il y a lieu de créer un nouvel objet architectural qui pourra reprendre partiellement des éléments du bâtiment, mais comme simple élément architectural sans réelle fonction de mémoire. Cette démarche plus hardie peut se justifier par deux raisons :

La caserne Nord est l'exacte réplique de la caserne Sud et n'apporte rien de nouveau sur le plan de la connaissance de l'architecture, l'organisation de la citadelle, sauf à rappeler cette symétrie, d'où la nécessité de garder le site.

La seconde raison est liée à l'occasion qui peut s'offrir ici de créer un objet architectural contemporain, qui manque cruellement à Phalsbourg. De tels objets sont porteurs de significations qui dépassent le bâtiment lui-même. Norberg-Schulz, un des plus brillants critique de l'architecture, remarque : « Depuis les temps reculés, l'architecture a aidé l'homme à rendre son existence signifiante. L'architecture a donc un objectif qui dépasse la satisfaction des besoins pratiques et économique. Son objet est la définition des significations existentielles. » Dans le cas particulier, la signification existentielle est l'affirmation de la modernité dans un lieu qui depuis deux siècles s'est immobilisé.

La décision ne va pas de soi, elle ne concerne pas seulement le bâtiment lui-même, mais exprime en partie la vision que l'on peut avoir de l'avenir de la ville.

La nouvelle rue

Il s'agit de la voie partiellement aménagée qui va de la rue Vauban jusqu'à une entrée arrière du lycée, près du gymnase, et se continue vers la rue Ulrich, pour l'instant par un mince sentier qui longe un bâtiment du collège, l'essentiel de la voie est barré par un accès vers les maisons situées sur le bastion Sainte-Thérèse (Nord-Est).

Cette voie doit être ouverte à la circulation automobile afin de relier le quartier de la rue Vauban directement au centre ville. Cet aménagement aura pour effet de favoriser un épaississement de ce secteur jusqu'au Tribunal, dont le sort reste à définir.

Cette opportunité permettra de même à désenclaver la rue Ulrich sur son côté Est et participer à sa réhabilitation.

La Porte de France

Il s'agit d'un des monuments les plus significatifs de la ville et une des portes les plus séduisantes, par son élégance, de l'art militaire du XVII siècle. De plus elle est profondément rattachée à l'héritage collectif de la nation par l'ouvrage de G.Bruno : *Le tour de France par deux enfants* qui a connu environ 200 éditions.

Les nouveaux aménagements ont totalement mis à l'écart cet ensemble, qui est aujourd'hui caché à la vue de l'arrivant, elle ne joue donc plus du tout la fonction de porte, contrairement à la Porte d'Allemagne.

- L'axe constitué par les rues De France
Erckmann
- Ainsi que les rues Castelnau
Parmentier

L'îlot

Le premier constat que l'on peut faire est que plus on se rapproche de la rue Uhrich plus la qualité urbaine se dégrade. Les maisons présentent les typologies suivantes :

- Façade R+ 1 + comble
- Façade R+ 2 + comble

Les toits sont en pente assez marquée, mais moins que ce que l'on trouve sur la caserne Sud. La plupart des maisons datent du XVIII et du XIX siècle, elles sont le plus souvent crépies, quelquefois un chaînage d'angle l'agrément, les ouvertures sont souvent de pierres de taille en grès rose, les toitures en tuiles rouges ou ardoises. Dans l'ensemble elles présentent un caractère simple et sont de taille modeste. Cela explique la faible cohérence du rythme des façades qui marque une ligne irrégulière, avec de nombreuses ruptures visuelles au niveau des corniches de toiture.

Si la qualité de construction est moyenne entre la Place d'Armes et l'axe de la pénétrante Ouest, entre celle-ci et la rue Uhrich elle est très souvent dégradée.

La rue du maréchal Foch

C'est dans la rue du maréchal Foch que la qualité architecturale est la plus critiquable, maisons mal entretenues, habitations très médiocres, bâtiments utilitaires sans qualité, cela concerne tout particulièrement le côté gauche, qui se termine de plus par un terrain de stationnement misérabiliste.

La rue Lobau

La rue Lobau présente un visage plus agréable avec quelques restaurations de maisons conduites avec discernement, notamment la maison d'angle qui marie harmonieusement le grès rose de la pierre avec un crépi beige, il faudra favoriser ce type d'initiative par un soutien actif.

La rue du collège

Longue voie où s'impose la masse du collège. Sa qualité est variable malgré la présence de bâtiments publics.

A l'angle de la rue Ulrich, le mur du collège laisse un effet déplorable, d'autant plus que quelques mètres plus loin il a été bien retraité avec l'entrée de l'école primaire. En face un espace stationnement aussi misérable que celui de la rue du maréchal Foch contribue à dénaturé encore plus le lieu. La grille qui ferme le bout de la rue Ulrich achève cette scène urbaine déprimante. La rue elle-même doit connaître des modifications avec l'inévitable requalification d'une manière ou d'une autre du collège, la prochaine ouverture de la médiathèque contribuera à requalifier la voie, bien qu'il faille rester très attentif à la remise en valeur de la plupart des maisons dont l'aspect reste peu amène. La rue pourrait aussi se prêter à un retraitement des trottoirs notamment à l'occasion du réaménagement de l'espace de la caserne.

L'axe de la pénétrante Ouest

La qualité de cet axe est pour l'instant fortement dégradée par l'austère et beigeâtre portail et façade du collège.

Il comprend des maisons qui ont connu des restaurations heureuses, notamment à l'angle de la rue du maréchal Foch (Taverne du Bœuf Noir), qui apportent une animation au carrefour. On pourrait considérer comme presque exemplaire la restauration de la simple maison du N°2 de la rue Emile Erckmann, où l'on a su garder le caractère de la maison et l'adapter aux exigences actuelles.

Les autres rues

La rue Parmentier

Avec son prolongement rue Alexandre Weil, elle présente un caractère plutôt cohérent, mais souffre aussi d'un habitat en général médiocre et peu linéaire, quelques dents creuses lui confèrent de même un aspect assez rural, néanmoins ici aussi on remarque des réhabilitations qui montrent que la qualité d'ensemble peut être largement améliorée. La présence de volets roulants sur certaines maisons montre à quel point c'est gênant ici, les volets battants semblent faire partie de l'architecture de la maison Phalsbourgeoise.

La rue Castelnau

Elle borde l'îlot de la mairie qui comprend une placette entre la mairie et la salle des fêtes, ombragée par quelques platanes, là encore un effort sur la qualité de l'espace doit être fait, notamment quant à son occupation, parking et stand camionnette débit de boisson ne favorisent pas une appropriation de cet espace par les habitants. La revalorisation de la façade de la salle des fêtes doit aussi contribuer à en faire un lieu de convivialité et d'animation de la ville.

Le collège et le lycée Erckmann,

Cet ensemble est installé dans un espace immense, pour une bonne partie, inutilisé, il comprend un collège composé de bâtiments anciens, développés autour d'un ancien couvent de capucins assez modeste et un lycée construit vers les années 1970 qui a été installé sur le bastion royal (bastion central Est), dont il suit le tracé, enfin un gymnase se situe au Nord du dispositif, tout près de la dernière demi-lune encore intacte, mais dévorée par la végétation.

Il ne fait de doute pour personne que cet ensemble doit évoluer, soit être rénové, soit reconstruit en partie, soit enfin réduit à un collège, le lycée n'attirant pas assez d'élèves. La question du maître d'ouvrage reste ouverte, en effet le conflit qui existe entre le Département et la Région au sujet du chef de filat pour cet établissement paraît être un facteur d'immobilisme, il est souhaitable que cette question soit rapidement tranchée afin de permettre la mise en œuvre d'un plan cohérent de rénovation des édifices.

Cela est d'autant plus nécessaire qu'il se présente l'opportunité de créer autour du Champ de Mars et de la rue du collège un ensemble « enseignement » qui pourrait favoriser des équipements annexes ainsi que le développement d'initiatives privées visant la population scolaire.

De plus l'emplacement de cette zone scolaire suppose à terme la mise en place d'un circuit d'accès qui n'est pas satisfaisant actuellement. Toutes ces raisons doivent inciter à déterminer rapidement le sort de ces bâtiments.

L'entrée Ouest de la ville

La question de cette entrée doit être examinée à partir du giratoire de l'autoroute, d'une manière générale elle est considérée comme peu satisfaisante, trop de bâtiments présentant un aspect médiocre, de plus les aménagements en bordure de la voie sont peu ou mal entretenus ou encore inadaptés à

l'environnement. La zone est souvent peu lisible, des dents creuses créent une impression d'abandon, l'absence d'alignement favorise aussi une sensation de désordre qui nuit à l'ensemble.

L'aménagement de la zone d'activités « Au-dessus de Maisons Rouges » permettra de composer là un accueil de ville différent. La partie intermédiaire entre le haut de la côte qui conduit dans le centre devra accueillir à terme des activités tertiaires, commerces et services. Pour la partie directement à l'entrée de la vieille ville, au carrefour de la rue du 23 novembre, il y a lieu de créer un espace assez ouvert pour faire découvrir la porte de France, notamment conduire une réflexion sur le retraitement de l'actuel garage Citroën, de même il y a lieu de supprimer à terme la station-service essence Elan qui se trouve un peu plus loin. Enfin le terrain de l'ancienne gendarmerie doit trouver une nouvelle affectation, des logements par exemple, le long de la rue du 23 novembre, l'arrière de ce terrain restant libre pour la mise en valeur de la Porte de France. Dans le même esprit, l'actuel garage Peugeot à la hauteur de la Porte de France doit, dès que les circonstances le permettront, disparaître pour être remplacé par un aménagement immobilier plus conforme à la proximité d'un monument historique.

D'une manière générale, le plus grand soin doit être apporté à tout ce qui touche à cette voie de pénétration Ouest de la ville. Une réflexion doit être menée pour examiner comment le trafic en transit peut être dévié par d'autres voies, on reviendra sur cette question dans le chapitre voirie.

Piétonisation

La partie de la rue du maréchal Foch allant de la rue de France à la Place d'Armes pourrait faire l'objet d'une piétonisation, cela se justifie par la présence d'une structure commerciale qui semble pouvoir se développer encore et surtout modifier son offre commerciale, qui pourrait évoluer vers une offre plus spécialisée. Cette question sera abordée dans le chapitre circulation.

LE SECTEUR SUD DE L'ANCIENNE VILLE

Ce secteur se délimite ainsi :

Au Nord le bâtiment de la Mairie et l'ensemble des maisons et rues qui s'alignent sur elle.

A l'Est les rues de l'Arsenal et de la Manutention

Au Sud la caserne Sud et l'ensemble du dispositif qui l'entoure

A l'Ouest la rue des Glacis. (RD 604)

Cet ensemble compose la seconde partie de la ville ancienne, et constitue au sens de la vieille ville un quartier, qui se distingue du secteur Nord étudié plus haut.

Historiquement ce secteur constitue le centre de gravité de la ville avec la Place d'Armes, principal élément de la citadelle. Ce qui explique que sur la place s'est organisée la vie sociale et qu'elle reste le centre commercial de la commune.

Les éléments constitutifs sont la Mairie, l'Eglise, la statue du Général Mouton, Maréchal de France, qui curieusement n'est pas l'homme le plus célèbre de la ville, les cafés et restaurants, les banques, la presse, les commerces, elle est ainsi la carte de visite de la ville. Cependant rien d'officiel ne rappelle la personnalité d'Emile Erckmann, pourtant célèbre dans les lettres.

Autour de la place, vers le Sud, se développent quelques rues qui s'inscrivent dans un cadre orthogonal, lui-même fermé par la caserne Sud, bâtiment le plus vaste du passé de forteresse de la ville. Les autres voies notamment à l'Ouest et à l'Est ont tendance à perdre leur cohérence en s'éloignant de la place.

Par sa structure différente du secteur Nord, on peut qualifier cet espace de quartier dont il contient toutes les composantes. Il conserve l'essentiel des monuments de la citadelle, comme le Château d'Einartzhausen à l'origine de la ville, la caserne de cavalerie, la Porte d'Allemagne, des magasins militaires, la maison de ville (mairie), l'hôpital, le bastion du château. De même, les maisons de la place, dont les façades sont inscrites à l'ISMH, datent en général du début du XVIII^e siècle.

C'est aussi cette partie de la ville qui a été la mieux protégée contre les atteintes du temps, avec un ensemble bâti en général plutôt bien conservé. Cela explique aussi le dynamisme dont elle jouit.

Typologique et morphologique

La Place d'Armes

Récemment aménagée dans un esprit assez minéral, elle s'organise d'une manière très claire entre les différentes fonctions : place, circulation, stationnement. A terme une réflexion sur le stationnement pourrait être menée, notamment si l'on était conduit à aménager l'espace de la rue de la Gare, dont on parlera plus loin. L'espace central est un lieu de manifestation largement utilisé, il remplit bien cette fonction en offrant une aire bien dégagée et facile à aménager.

Si la rue du maréchal Foch venait à être piétonnisée, il serait intéressant de piétonniser, au moins dans sa partie la plus proche de la place, la rue du général Leclerc. Cette disposition présenterait certains avantages, elle conduirait à une utilisation plus systématique de la partie Sud de la place, un peu délaissée. Elle permettrait de même une mise en valeur de la caserne Sud, qui constitue la fermeture visuelle de la place, enfin cela favoriserait l'installation d'une ou deux terrasses qui apporteraient l'animation nécessaire.

Si la mairie est correctement mise en scène, on peut regretter par contre que le parvis de l'église ne soit pas dégagé, il est très probable que cela favorise un certain « alourdissement » de cette façade qui n'est déjà pas en soi un modèle de légèreté. De plus cela créerait visuellement un second pôle qui rendrait la place un peu moins « compassée ».

D'une manière générale, une liaison piétonne entre le Nord et le Sud de la place pourrait favoriser une animation visuelle mais aussi humaine de la place.

La caserne Sud

Restaurée et transformée elle abrite des logements sociaux et des locaux associatifs et sociaux.

Le bâtiment est imposant, environ 150 mètres de long, il offre une façade austère faite de moellons de grès des Vosges assez sombres à l'appareillage irrégulier. Un toit très pentu accentue encore le caractère monumental et sévère de l'ensemble.

Par sa masse, elle constitue l'élément le plus présent du passé militaire de la ville, d'autant plus qu'elle ferme très vigoureusement le dispositif urbain, car située dans l'axe du plan orthogonal de la ville elle est constamment présente.

En l'état actuel, on peut regretter une « utilisation » du bâtiment peu en rapport avec le caractère historique du bâti, les antennes paraboliques, les dépôts de marchandises sont peu compatibles avec l'histoire du bâtiment ni d'ailleurs avec son architecture. Il faut tracer des limites, le respect de cet ensemble s'impose, quelque soit les autres raisons. Des contraintes de respect des abords immédiats doivent être édictées et appliquées, il doit être possible de remplacer les antennes individuelles par une distribution câblée, il s'agit d'un bâtiment classé.

L'espace à l'arrière de la caserne

Cet espace était initialement occupé par des éléments de fortification, courtine, fossé et demi-lune. Le terrain a été en partie aplani, la dépression qui subsiste de l'ancien fossé est occupée par des bâtiments en ruine qui doivent être impérativement détruits, car ils constituent un facteur de dévalorisation de l'ensemble de cet espace.

Par ailleurs la demi-lune a été remblayée pour permettre l'aménagement du terrain de sport de la gendarmerie.

A l'Est se trouve le bastion du château, encore entier mais envahi par la végétation, à ses pieds la trace très nette du fossé qui le borde, et qui est relié aux dispositifs subsistants de la Porte d'Allemagne. Dans l'ensemble cette partie est à aménager en parc, elle peut constituer un élément significatif d'un itinéraire de découverte des fortifications de Vauban.

A l'Ouest, le bastion du Dauphin conserve d'anciens magasins, par contre les murs se sont en partie écroulés et sont envahis par la végétation, si bien qu'aujourd'hui il se présente sous l'apparence d'une butte à la pente régulière qui forme désormais un agréable lieu de détente, malheureusement peu pratiqué. Il est vrai que son environnement n'est pas en rapport avec cet espace.

La rue du commandant Taillant

Elle va d'un bastion à l'autre, en logeant sur sa plus grande partie la caserne de cavalerie. A l'Est, elle se heurte au bastion du château, l'Ouest elle borde la butte du bastion du Dauphin.

Si ce dernier espace ne manque pas de qualités, par contre son environnement est critiquable. Tout d'abord le bâtiment paroissial qui laisse une désagréable impression d'abandon, en face, dans la rue de l'hôpital, les anciens ateliers municipaux ne contribuent en rien à la qualité du paysage urbain. Ces deux objets doivent recouvrer une nouvelle jeunesse, car ils hypothèquent tout le développement du quartier par leur très médiocre apparence. Il n'est pas évident que les anciens ateliers municipaux doivent rester dans le patrimoine de la ville, même s'ils sont occupés en partie par des locaux à

caractères sociaux. Quant à la salle paroissiale, elle doit être rénovée, d'autant plus que l'on peut douter sérieusement de sa conformité aux règles visant les locaux accueillant du public. En cas d'accident, la responsabilité de la mairie pourrait être recherchée.

Le côté Nord de la rue du commandant Taillant

De la rue de l'Hôpital jusque vers la rue de la Tour Foissac, le paysage est très imprécis, composé d'espace vert plus ou moins entretenu et de bâti, il évoque plutôt un espace rural. Dans cette aire se situe cependant une entrée de l'ancienne caserne Taillant composée de deux pavillons qui méritent une mise en valeur, d'autant que le bâtiment bien qu'inoccupé actuellement présente une réelle qualité architecturale, inspirée de la Renaissance italienne. Une ré-affectation du bâtiment devra conduire à remettre en valeur le jardin qui l'entoure, cela sera sûrement un facteur de recomposition de la rue, qui en a bien besoin.

Entre la rue de la Tour Foissac et la rue de la Manutention, limite Est de la rue du commandant Taillant, le bâti est d'une manière générale plutôt médiocre, non seulement par la qualité des maisons mais de plus l'incohérence et les irrégularités de la ligne des façades laissent un effet peu gratifiant. Il va de soi que la solution ne tient pas au seul traitement de cette rue mais qu'elle s'inscrit dans une approche plus globale pour Phalsbourg, qui conduit à recommander l'établissement d'un dossier type pour l'ensemble des rues, une charte dont on verra le contenu possible dans le chapitre modernisation.

La rue de l'Hôpital

Elle présente encore un caractère décousu, surtout dans sa partie entre la rue Poincaré et la rue des Glacis, avec des bâtiments peu structurés qui agissent sur l'environnement immédiat. Ils laissent un sentiment d'imprécision, aussi a-t-on beaucoup de peine à qualifier l'espace, qui oscille entre ville et campagne. Ici une politique de densification de l'habitat pourrait renforcer ce secteur qui bien restructuré présenterait un aspect agréable, avec des équipements sociaux comme urbains de bonne qualité. Le lieu souffre d'un manque de cohérence, qui le rend assez rébarbatif, alors qu'un simple renforcement de l'habitat lui donnerait très vite sa personnalité. Cela est d'autant plus regrettable qu'il est directement lié au centre de la ville.

La partie de la rue de l'hôpital qui rejoint la rue de la Gare, relève du large carrefour constitué avec la rue de l'Eglise, de fait ce lieu peut se lire comme une place.

Constituée par les trois rues et une contre-allée, ce qui est désigné comme rue de la Gare est une place dont il y a lieu de confirmer le statut. Il rassemble suffisamment d'éléments pour conduire une

recomposition efficace. Celle-ci peut passer au stade de réalisation, si l'on considère que cette place peut devenir un espace de stationnement automobile, qui dégagerait la Place d'Armes. Cette démarche s'inscrirait dans la piétonisation de la rue Foch et des règles plus contraignantes du stationnement sur la Place d'Armes. L'actuelle caserne de pompiers offre quant à elle une possibilité de création d'un parc auto.

Ainsi on pourrait conserver la place avec ses arbres, tout en recomposant ses autres parties. Ici il faut favoriser des constructions neuves qui doivent améliorer la qualité architecturale de l'espace et le caractère urbain du lieu. Il ne faudrait pas hésiter à aller jusqu'à une hauteur de douze mètres à la corniche, afin de participer à la monumentalité du bâtiment de l'hôpital et de la Poste. Pour cette dernière, l'aménagement d'un parvis nettement affirmé favoriserait la relation avec l'ensemble de l'espace. On regrette aussi l'aspect de l'immeuble occupé par la Trésorerie et la Caisse d'épargne, un simple retraitement de la façade serait déjà un élément appréciable dans ce contexte imprécis. A terme, des interventions plus profondes pourraient favoriser une requalification qui, si elle n'est pas absolument utile, resterait souhaitable.

La rue de l'Eglise

Il s'agit d'une courte rue qui donne sur la Place d'Armes, d'un côté quelques maisons souvent occupées par des activités professionnelles, notamment médecins, avec quelques restaurations de bonne qualité (angle rue Alexandre Weill) et des immeubles moins soignés. Il y a là un noyau qui devrait favoriser le renforcement du caractère professions libérales de cet espace, qui est particulièrement intéressant. Cependant à l'arrière de l'église, on découvre un immeuble du XVIII^e siècle, avec une toiture très typée. Il participe, par son état, à la qualité médiocre de la rue. Encore une fois, on remarque que des volumes architectoniques séduisants ne manquent pas, mais leurs apparences sont peu prises en compte, et dégradent ainsi la composition urbaine.

L'église a été reconstruite en 1876 après que l'ancienne eut été détruite pendant le siège de 1870. Il faut le regretter car, si l'ancienne église répondait bien à son environnement architectural, l'actuelle ne présente pas le même caractère, elle semble plutôt maladroite et emporte difficilement l'adhésion. Il est clair que l'on ne peut rien changer à cet état de choses, de plus il est difficile d'égayer ou d'intégrer cette masse sombre à l'architecture de la ville, qui est plutôt faite de maisons discrètes.

La rue de la Tour Foissac.

La rue reste très dépendante du sort de l'ancienne caserne Taillant qui est un monument à part entière. Il est prévu de le restaurer pour lui donner une nouvelle affectation, il sera alors nécessaire de veiller sur la manière dont il sera réinséré dans le tissu urbain. Un traitement de l'environnement doit permettre de rendre le bâtiment à nouveau visible et de participer ainsi à la liaison entre la Place d'Armes et la rue.

Quant à la rue, elle connaît, comme les autres rues, quelques maisons qui laissent une sensation de médiocrité.

Le côté de la Porte d'Allemagne.

Les rues.

La rue de la Manutention.

Appuyée contre la rampe qui mène au bastion du château, elle est de qualité moyenne, et composée de peu de maisons. La rampe présente un charme indéniable qui offre une « terminaison » cohérente à la Porte d'Allemagne.

La rue Hollender.

Dans le prolongement de la rue du collège, elle est très caractéristique de l'architecture Phalsbourgeoise. Seule restriction, la maison à arcades, s'agissant d'un passage couvert on pourrait souhaiter une plus grande attention à cet espace un peu confiné, de plus son éclairage est plutôt déficitaire.

Il faut souligner la qualité de la maison à l'angle de la rue Micheler, vigoureux exemplaire de l'architecture militaire du début du XVIII^e siècle.

A noter l'élégante fermeture de la rue par l'implantation en biais de la Porte d'Allemagne.

La rue Micheler

La première partie de la rue se confond avec la Place d'Armes, et il faut s'en féliciter.

La seconde partie, courte, débouche sur la rue de l'Arsenal, elle ne provoque pas de commentaire particulier au niveau du bâti, quant à l'aménagement, il en sera fait mention dans les considérations générales.

La rue de l'Arsenal

Rue en impasse où se trouve l'entrée de la cité scolaire, le lycée et le collège. Cet accès ne paraît pas être des plus satisfaisants pour les transports en commun. Cette question devra être examinée à l'occasion du redéploiement de l'ensemble scolaire.

Les bâtiments récents rendent peu lisibles les rapports entre l'habitat et la zone scolaire. Dans tous les cas une intervention dans la rue suppose une nouvelle définition des différentes fonctions de la rue.

La rue du général De Gaulle.

Elle est en fait le prolongement visuel de la partie Sud Est de la Place d'Armes et probablement le meilleur aménagement de la ville, avec une mise scène claire de la Porte d'Allemagne, une bonne délimitation de l'ensemble, un bon traitement des voies. Elle offre ainsi un environnement juste pour cette porte qui présente de vraies qualités architecturales. On souhaiterait une disposition aussi aisée pour la Porte de France, qui malheureusement ne profite pas d'un environnement aussi favorable. Par cette heureuse mise en scène, la Porte d'Allemagne est devenue le vrai symbole de Phalsbourg, avant 1975, entrée principale de la RN4, avec l'ouverture de l'autoroute, elle a perdu ce caractère de référence absolue.

La rue de Saverne.

C'est la voie qui forme l'entrée Est de la ville. Elle profite incontestablement de certains avantages :

Un fossé devant la Porte d'Allemagne

La présence d'un restaurant de prestige

Un environnement paysager

Le château de Einartzhausen

Le bâtiment du tribunal d'instance

Un square (Michel Boulanger)

Une maison témoin

A cet ensemble manque cependant le lien ; la principale raison est l'absence de visibilité des fortifications, elles existent, mais on ne les voit pas. Comme le lieu a été conçu en fonction des fortifications leur absence fait perdre au lieu son caractère prégnant.

A cela s'ajoute l'environnement imprécis du tribunal dont on ne perçoit pas la fonction, enfin le château de Einartzhause n offre une silhouette trop discrète alors qu'il pourrait contribuer au renforcement de cette entrée, qui garde encore toutes les composantes principales de l'ancienne place forte, c'est le seul lieu qui offre une composition juste de ce que fut Phalsbourg au XVIII^e siècle.

Ici plus qu'ailleurs la ré-appropriation du dispositif de Vauban est essentielle, la Porte d'Allemagne doit être le point de départ de restauration des fossés, comme du circuit qui doit à terme conduire le visiteur dans la découverte de la citadelle.

Le château d'Einartzhause n.

C'est probablement le lieu qui mérite le travail le plus important, car toute la richesse du château et du bastion reste inexploitée, alors qu'il offre le plus de possibilités.

Une remise en valeur du château doit s'accompagner de la restauration du bastion, le seul qui semble encore intact. Les bâtiments pourraient devenir le point de présentation idéal du patrimoine Phalsbourgeois, et constituer un circuit avec comme point de départ la Porte d'Allemagne, le fossé et le pont d'accès à la porte, le contournement du bastion en passant par le Sud près de la caserne de cavalerie, puis remonter par la rampe de la rue de la Manutention vers le château et la vue à partir de la terrasse du bastion sur le dispositif militaire.

Cet équipement se définirait, de même, comme lieu pour accueillir des manifestations du festival de théâtre, la qualité du lieu par sa composition offre une scène naturelle trop ignorée aujourd'hui.

Le contournement Sud de la ville ancienne.

Les rues des Glacis, du général Rottenbourg et du comte Palatin forment le contournement Sud de la ville, il relie le côté Ouest de la RD 604 (ex RN 4) au côté Est de celle-ci vers Danne Quatre-vents et le col de Saverne.

Il faut s'interroger sur la pertinence de ce contournement. Ce qui apparaît immédiatement, c'est le caractère de limite, de séparation de cette voie, qui marque une rupture entre la vieille ville et l'importante aire d'habitation de Trois Maisons et de Bois de Chênes Haut. Cette cassure est

éminemment regrettable, car elle tend à créer pratiquement deux villes différentes, qui n'ont que peu de liens. De plus, ce n'est pas sans menacer le paysage du Sud de la commune, qui, comme cela a déjà été dit, reste un élément essentiel de l'histoire de la ville.

Une autre liaison vers la RD 604 pourrait-elle favoriser la soudure entre les deux entités ? Ce n'est pas sûr, car la seule déviation de la circulation n'est pas suffisante. Il faudrait pour cela considérer que les abords de cette voie sont constructibles, ce qui demande une réflexion approfondie sur la lisibilité de la ville ancienne. Néanmoins, en l'état actuel, la voie côté Nord (ville ancienne) est bordée par une série de bâtiments (Bâtiments militaires) qui interdisent toute vue sur les dispositifs fortifiés du vieux Phalsbourg. De même une densification du côté Sud resterait problématique, car elle pourrait porter atteinte à la zone de vues lointaines sur la vieille ville.

Par contre, en l'état actuel, on peut accepter d'épaissir, en termes d'habitat, les voies qui mènent à Trois Maisons et Bois de Chêne Haut.

Il serait souhaitable de décourager toute initiative de création de zone commerciale, il est préférable de ne pas « arrêter » les habitants de cette partie Sud à l'entrée de la ville. Le Champ de Mars remplira la fonction commerciale et cela est suffisant. En cas d'installation d'activités, elles devraient se limiter à des activités tertiaires plutôt à caractère « profession libérale ».

Conclusion

La vieille ville possède un riche patrimoine qui n'est pas toujours lisible, dans une stratégie de développement durable, ce patrimoine doit revivre, sans chercher à « muséifier » la ville, qui serait alors un facteur de dépeuplement. Cette démarche constitue une gageure car elle doit concilier modernisation et restauration, ce qui demande une stratégie bien établie.

L'absence de monuments spectaculaires, comme une économie fondée sur une activité de bourg, a conduit progressivement à la dégradation de l'habitat et de son environnement, qui confère à la ville ancienne un statut de zone d'habitation dégradée, et de fait n'attire que peu une population jeune. Pourtant la dynamique de la ville passe par un regain d'intérêt d'une population avec des projets pour redonner à la ville une nouvelle image.

Un travail profond sur la physionomie du centre apportera, seul, la réponse aux préoccupations de développement et de bien être de ses habitants.

LES FONCTIONS DE LA VILLE ANCIENNE

Cette démarche a pour but de croiser méthodologiquement l'approche par secteur, en cherchant à mettre en relief les fonctions que ces deux secteurs de la ville remplissent

Les différentes fonctions examinées :

- A. L'habitat
- B. La fonction commerciale
- C. L'enseignement
- D. Les services publics
- E. L'activité de tertiaire supérieur
- F. Le plan de circulation
- G. Les loisirs
- H. Le patrimoine

A. L'habitat

L'habitat est en général de qualité moyenne, dans un environnement lui-même assez austère.

Cet état de choses est dû à plusieurs raisons :

- La ville est tenue par des contraintes de conservation du patrimoine liée à son passé de citadelle.
- Lors de la construction de la citadelle, Vauban avait exigé que la hauteur maximale des maisons soit limitée à la ligne des fortifications, ce qui a conduit à des maisons basses, rarement plus de R+2.
- Ville militaire, la population civile vivait du commerce et de la production agricole, elle restait soumise aux variations des effectifs de la garnison, facteur principal des revenus, d'où un développement économique tardif, de fait après 1970. Ce qui a conduit à peu d'investissement immobilier de qualité, les risques de récession et de destruction, liées à la présence militaire, décourageant facilement les investisseurs.
- Les environs immédiats, notamment le Sud de la commune, offrent des possibilités de réalisation de maisons individuelles dans un cadre agréable, ce qui attire les investisseurs immobiliers aisés

vers ce secteur au détriment du centre ville, qui reste réservé à une population aux revenus plus modestes.

- La faible densité de l'habitat lié à la hauteur des immeubles, occupés par une population moins aisée, réduit les initiatives d'aménagement de l'environnement immédiat, comme les abords des maisons, les espaces verts.
- La caserne Nord crée un cul-de-sac, de plus elle offre un aspect lourdement dégradé qui s'apparente presque à une friche industrielle, elle freine ainsi tout projet de réhabilitation dans le secteur Nord.
- Les installations scolaires sont elles-mêmes obsolètes.

Cet ensemble constitue un lourd handicap qui exige une action forte pour requalifier en particulier le secteur Nord. Seule une aide publique peut initier le processus de restauration, celui-ci devrait se faire à travers un contrat avec les différents partenaires publics pour faciliter les initiatives privées, souvent rebutées par la complexité des dossiers à établir. Ce projet doit s'accompagner d'une charte spatiale et architectonique pour rendre sa cohérence au quartier.

L'objectif principal reste de faire venir une population relativement jeune qui pourra pleinement profiter des nombreux équipements et services qui se trouvent à proximité immédiate ; écoles, équipements sportifs, commerces, ou qui pourront y être développés.

B. La fonction commerciale

Le secteur Nord

La rue du maréchal Foch de la Place d'Armes jusqu'à la rue de France connaît une activité commerciale classique d'une ville de 5.000 habitants, après la rue de France vers le Nord se sont installées dans le bâtiment de la caserne Nord quelques activités commerciales ainsi qu'un centre de fitness. Le développement du Champ de Mars et la nécessaire liaison de celui-ci avec la vieille ville doit être à l'origine du développement commercial du secteur.

L'espace de la caserne Nord une fois revivifié peut accueillir des espaces de convivialités comme le centre de fitness, un espace multimédia, des commerces spécialisés qui peuvent constituer un complément à l'espace commercial du Champ de Mars.

La place de la Porte de France peut voir s'installer des cafés avec terrasses et un restaurant touristique, qui viserait une population de passage.

Le secteur Sud

C'est la partie la plus dynamique du commerce actuellement, avec la prédominance de la Place d'Armes qui rassemble les principales fonctions commerciales, dont notamment les entreprises de services, les organismes financiers, cafés, restaurants. Il faut cependant souligner que les agences bancaires et d'assurances ne sont pas un facteur d'animation commerciale. Cela ne contribue pas à une bonne animation de la place, d'autant que l'aménagement physique de la place crée une séparation visuelle entre le centre de la place et les commerces. La place perd ainsi une cohérence, ou plutôt donne une impression d'obstacle qui affaiblit l'attractivité de cette aire commerciale.

Cela d'autant plus que les rues adjacentes n'ont pas d'impact visuel sur cet espace commercial. La proposition de piétonisation de la rue Foch et un réaménagement de l'espace situé entre la rue de l'église et la rue Castelnau devrait permettre de créer un pôle commercial plus dynamique avec une offre plus élevée. Ces aménagements seront d'autant plus nécessaires si les implantations dans les zones d'activité attirent une clientèle régionale. D'autant plus efficace si le principe d'une piétonisation vers la rue Leclerc est retenue, les liaisons s'opérant dans ce cas à travers toute la place.

C. L'enseignement

Actuellement l'essentiel des équipements scolaires se situe autour de la rue du collège. Comme cela a déjà été écrit une partie des locaux sont obsolètes et des décisions doivent être prises.

Le besoin scolaire est en principe en augmentation, dû à une augmentation régulière de la population, mouvement qui ne doit pas faiblir dans les prochaines années. Cependant la ville se trouve entre deux autres villes qui disposent d'équipements scolaires importants et qui peuvent déterminer le Département ou la Région à réduire l'espace scolaire de la ville. Cela vise plus particulièrement le lycée qui connaît une fréquentation assez faible (350 élèves). Cette situation est gênante car elle hypothèque toute décision sur l'avenir des autres équipements. Or le collège a un besoin de restructuration et le sort du lycée ne peut pas constituer en permanence un frein à sa modernisation. Ce point est d'autant plus préoccupant que l'ensemble pèse sur la restructuration de l'ensemble du secteur, car les bâtiments constituent rien qu'en soi un poids visuel, sans prendre en compte d'autres problèmes.

Par ailleurs le lycée occupe une zone qui fait partie du dispositif de défense de Vauban, et dans l'enceinte se trouve une demi-lune plutôt à l'abandon. Enfin les terrains appartiennent à la ville et l'espace occupé actuellement par l'ensemble scolaire dépasse largement ses besoins.

Il paraît évident qu'une restructuration de ces bâtiments s'impose. Comment ? pour l'instant personne n'a voulu ou pu le définir. Dans le cadre de la réflexion présente on peut se tenir aux points suivants :

- Le besoin scolaire augmentera avec la progression régulière de la population, qui peut dans les cinq années à venir atteindre 5.000 habitants, cette population est surtout composée de personnes actives entre 20 et 50 ans, qui suppose donc des enfants en âge d'être scolarisés.
- La zone de la rue du Collège doit être un élément actif dans la transformation de l'ancienne ville, pour cela les bâtiments doivent être modernisés ou reconstruits.
- L'espace occupé est excessif et bloque le développement de l'habitat dans le secteur de la rue Vauban, or ce lieu est stratégique dans la politique de densification de la ville.
- Enfin la nécessité de refaire vivre les vestiges des fortifications de Vauban passe par une récupération d'éléments actuellement dans l'enceinte scolaire.

Tous ces éléments contribuent à entreprendre rapidement une action auprès du Département et de la Région pour clarifier les rapports et les projets dans ce secteur. Le choix le plus satisfaisant serait une exploitation des terrains le long de la rue du collège, un espace limité en bordure des fossés, une récupération par la ville du bastion royal, la qualité des bâtiments du lycée ne correspondant plus aux critères développés en cette matière.

Enfin on peut s'interroger sur une accentuation de la spécialisation du lycée, la base militaire offrant la possibilité de former des élèves aux technologies de l'aéronautique et de ses activités dérivées, cela d'autant plus que des actions dans ce sens sont déjà engagées. Cela justifierait encore plus la réalisation d'un bâtiment plus adapté à ce type de besoin.

A proximité directe, la ville réalise une médiathèque qui constitue un complément efficace avec ce bloc d'enseignement. Il faut par ailleurs prendre en considération le déplacement d'une partie de l'ensemble scolaire situé près de la Porte de France pour l'implanter à côté de la caserne Nord, une telle opération renforcerait encore le pôle « éducation » de cette zone. Cela pourrait peut-être justifier la création dans l'espace de la caserne Nord d'un centre de documentation et d'information (CDI).

Dans tous les cas cet ensemble scolaire doit rester une priorité dans le redéploiement de la politique urbaine.

D. Les services publics

Secteur Nord

En dehors de la fonction « enseignement », la présence de services publics y est pratiquement inexistante. Les besoins ici sont relativement peu importants dans la mesure où la taille de la ville n'impose pas des bureaux annexes pour cause d'éloignement.

On peut relever cependant que les services fiscaux sont installés dans un immeuble peu représentatif, qu'ils partagent avec la Caisse d'Épargne. Dans le cadre du projet de la caserne Nord on verrait bien la présence de ces services dans de nouveaux locaux. L'un ou l'autre service municipal pourrait de même y trouver sa place.

Cependant, ce qui paraît le plus essentiel est la création d'un espace paysager sur le Champ de Mars, notamment par l'accès au fossé du bastion Sainte-Thérèse et la création d'un jardin public dans les alentours immédiats de la caserne Nord. La création de ces espaces doit s'inscrire dans la ZAC en cours de constitution.

Secteur Sud

Ce secteur est le plus pourvu en services publics, avec notamment les services communaux. On pourrait souhaiter voir la salle des fêtes réaménagée pour offrir une prestation plus en phase avec les exigences actuelles.

E. Le tertiaire supérieur

La restructuration du Champ de Mars doit aussi être l'occasion d'installer des activités privées tertiaires, principalement de chercher à développer des surfaces de bureaux qui manquent à la ville. L'opération de la caserne Nord doit permettre de dégager des surfaces qui doivent avoir un caractère suffisamment représentatif pour inciter les entreprises les plus dynamiques de la ville à y installer des directions techniques ou mieux encore des directions générales, sensibles à leur image de marque. Une telle présence peut jouer d'une manière très significative non seulement sur la transformation du secteur mais sur toute l'évolution du centre ville qui trouverait là une opportunité de modifier son image et pour une part, certains comportements liés à la présence d'une population active aux besoins assez différents de ceux satisfaits actuellement. Sur ce point, il paraît utile de chercher à rendre sensible les principaux décideurs économiques de la ville pour qu'ils se sentent concernés par ce projet.

F. Le plan de circulation

Le plan de circulation actuel converge vers la Place d'Armes qui se définit comme le principal lieu de stationnement de la ville.

L'aménagement du Champ de Mars doit modifier cet état de chose. Si l'accès principal au Champ de Mars doit se faire à l'avenir par le Nord, (la rue du Champ de Mars), les accès au centre de la ville doivent être améliorés, cela peut se faire par :

- L'ouverture d'une voie à partir de la rue Vauban à l'Est.
- L'ouverture d'une voie qui contourne la Porte de France au nord et permet ainsi un accès rapide à la RD 604.
- Le réaménagement de la partie de la rue Uhrich qui longe à l'Ouest la caserne avec un accès au Champ de Mars.

La modification de la circulation avec la piétonisation de la rue Foch dans sa partie haute qui se ferait principalement par l'axe rue Parmentier, rue Alexandre Weill qui deviendrait la voie d'accès privilégiée au cœur de la ville.

Le sort de la rue du Collège reste à définir, l'ouverture de la voie « rue Vauban / rue Uhrich » doit permettre une limitation de l'accès à la rue du Collège, en effet l'accès au Collège/Lycée pourrait alors se faire pour les bus notamment par la rue du Champ de Mars et la rue Vauban ou par le Sud avec l'actuel contournement Sud de la ville. Si on venait à créer la voie entre autoroute et TGV, l'accès pourrait se faire par la rue de Bitche. Dans tous les cas, l'accès des bus devra se faire par l'arrière de l'établissement et non par la rue du Collège.

La pénétrante à double sens pourra être limitée à l'angle de la rue de France et de la rue Alexandre Weill, la partie restante étant dans le sens sortie de la ville uniquement. Cela permettrait un meilleur aménagement de l'accès au triangle de la place de la Porte de France (rue du Tour de France).

Les rues Castelnau et Lobau restent les voies de sortie de la Place d'Armes pour quitter le centre ville.

Le rôle de la rue Uhrich reste imprécis dans la mesure où il dépend du sort qui sera réservé à la caserne Nord, par contre à ses deux extrémités, elle doit participer au désenclavement de ce secteur.

Parc de stationnement

La rue du maréchal Foch piétonnisée dans sa partie centrale, entre la rue de France et la Place d'Armes, permettra un retraitement de la placette derrière la mairie, la neutralisation à la circulation automobile d'une partie de la Place d'Armes.

La circulation pourra être détournée par la rue Alexandre Weill et la rue de l'Eglise, la principale aire de stationnement pourra se développer près de la Poste. La création d'une zone piétonne donnera une autre image de la ville, désenclavera la Place d'Armes, créera un courant vers le Nord de la ville qui est absent actuellement. Ce dispositif a pour but d'augmenter l'espace commercial traditionnel de la ville, ainsi d'accentuer la fonction commerçante de Phalsbourg.

G. Les loisirs

Il s'agit ici de loisirs organisés sous l'égide d'associations. Elles sont particulièrement nombreuses et actives, ce qui est une caractéristique de la région Est de la France.

On distinguera les loisirs situés dans la ville ancienne et ceux qui demandent des équipements situés hors les murs. On abordera surtout les activités hors les murs à l'occasion de l'étude sur les quartiers extérieurs, plus particulièrement le Sud de la commune.

Le centre ville.

Les équipements sont en nombre suffisants, cependant un certain nombre sont peu adaptés aux critères actuels, il en est ainsi tout d'abord de la salle des fêtes comme du centre Paroissial Catholique. La médiathèque devrait contribuer à améliorer cette situation sans pour cela parer à toutes les carences, notamment pour tout ce qui touche le spectacle.

Dans le cadre de l'animation de la vieille ville, on examinera les actions permanentes puis celles plus ponctuelles.

Les actions permanentes

Sur le plan humain, la ville est dotée d'une belle structure associative qui regroupe autant des intérêts très spécialisés comme les apiculteurs ou arboriculteurs, la communauté turque qui dispose d'un local au-dessus de la Porte d'Allemagne, que des besoins plus généraux comme Phalsbourg-loisirs.

L'humanitaire est bien représenté avec les œuvres classiques comme la Croix-Rouge, la SPA ou les Secouristes. Le patrimoine a lui aussi ses défenseurs qui savent intéresser les visiteurs aux richesses historiques comme naturelles de la ville et de ses environs.

Les activités culturelles sont tenues elles aussi en réelle estime, on voit ainsi la musique occupée une place de choix avec quatre chorales, une école de musique municipale et une harmonie. Trois associations, dont l'Office de Tourisme, se donnent pour mission de promouvoir les manifestations artistiques, expositions, concerts, contact avec d'autres associations locales ou externes. Une médiathèque et un musée complètent cette structure.

Sur le plan de la santé et du maintien en forme l'offre est de même soutenue : judo, arts martiaux, gymnastiques, relaxations permettent de garder la forme même pendant des hivers rigoureux. La salle Vauban et un court couvert autorisent la pratique du tennis pendant toute l'année.

D'une manière générale, les espaces d'accueils existent et les Phalsbourgeois savent en profiter.

Les activités occasionnelles

En tête, il faut placer le Festival de Théâtre fin juillet, il s'agit sûrement de la manifestation qui attire le plus de monde à Phalsbourg, sur une durée de 10 jours environ et donne l'occasion à des spectateurs extérieurs de découvrir la ville. De plus l'image de la ville en est grandement modifiée. Mais c'est aussi pour la population l'occasion de voir leur ville en fête à une époque où traditionnellement l'Est de la France se caractérise par une apathie vacancière. Cette initiative doit être non seulement encouragée, mais il faut dès maintenant voir les conditions dans lesquelles le festival peut devenir pérenne sans qu'il dépende d'une seule personne, car des acquis de cette nature sont difficiles à construire et peuvent par contre très vite disparaître si une structure n'existe pas.

Il est aussi clair qu'il faut à terme examiner dans quelle condition la ville peut se doter d'équipements qui pourraient permettre un meilleur accueil de la manifestation et des spectateurs.

Les autres manifestations visent plus des journées festives qui s'inscrivent dans le cadre de l'animation de la ville, il en est ainsi de la fête du foie gras, assez surprenante dans une ville qui ne jouit pas de réputation particulière dans ce domaine, mais puisqu'on constate un réel intérêt du public, il faut la soutenir. Une fête de l'âne a eu lieu pour la première fois cette année, qui a de même suscité l'intérêt du public pour cet animal sympathique, qui retrouve une certaine faveur auprès des citoyens. Cette réussite montre qu'une ville comme Phalsbourg peut être un catalyseur pour accueillir des manifestations populaires de qualité. La Place d'Armes en tout cas se prête sûrement à ce type de projet.

D'une manière générale, la ville offre l'image d'une communauté active qui favorise de nombreuses initiatives pour apporter une animation de qualité. La création de la médiathèque apportera un équipement supplémentaire surtout pour une population jeune qui, à l'analyse, est peut-être la moins favorisée dans des loisirs qui lui sont propres. Celle-ci sera de même un facteur d'animation d'une rue assez délaissée.

H. Le patrimoine

Cet aspect n'est pas examiné exhaustivement ici, en effet la ville ancienne est partout marquée par son passé de citadelle, dès lors on est conduit à en parler à l'occasion d'autres thèmes, le patrimoine est donc une thématique transversale dans le PADD de Phalsbourg.

A ce propos, les aspects spécifiques du patrimoine à prendre en compte sont :

La caserne Nord et son traitement

La restitution des fortifications de Vauban

La mise en valeur de la Porte de France

Les autres aspects relèvent de la structure de la ville qui dans son existence journalière est régie quant au patrimoine par la ZPPAUP en place depuis 1986. C'est à travers le PADD que peuvent apparaître des sujets qui concernent de même la ZPPAUP, et ils sont à traiter selon les règles édictées par cette dernière.

Il est difficile cependant de concilier un PADD dont le caractère a été voulu flexible par le législateur face à une ZPPAUP qui par contre est conçue comme un cadre relativement rigide. Cela explique que certains aujourd'hui, au niveau gouvernemental, souhaitent voir le PADD et la ZPPAUP intimement liés.

Dans l'étude, on est resté attentif à cet aspect et on a développé uniquement les points qui posent vraiment problème, dont particulièrement la caserne Nord.

LA MODERNISATION DE LA VILLE ANCIENNE

Le propos est d'examiner quelles sont les possibilités et les recommandations qui peuvent être faites pour la modernisation de la ville

On examinera les rubriques suivantes :

- A. Le traitement de la voirie
- B. Les espaces publics
- C. Les espaces intermédiaires
- D. Les énergies
- E. La réglementation en matière de construction

A. Le traitement de la voirie

La démarche passe par une proposition qui peut constituer une base pour une typologie d'aménagement de la voirie des rues adjacentes, c'est-à-dire qui ne sont pas des axes de circulation, mais uniquement des voies d'accès aux habitations. Ces propositions ne concernent que la vieille ville

- Organiser le stationnement de préférence en épi sur un seul côté de la rue.
- Créer régulièrement, par exemple tous les trois emplacements, une séparation végétalisée, dont le contenu est à définir selon l'environnement.
- Délimiter la voie piéton de la voie de circulation par le traitement du caniveau qui doit constituer la séparation, sans bordure de trottoir.
- Installer des systèmes de ralentissement par l'élargissement d'espace piéton borduré, par exemple devant l'entrée de la médiathèque, du collège etc.
- Conserver des parcelles d'anciens revêtements de trottoir, comme des pavages ou des pavements de grès en l'état et les intégrer dans l'aménagement actuel.
- Garder pour la partie circulation le revêtement bitume classique sauf cas particulier.

L'éclairage

Il faut engager une réflexion sur cette question, car les rues de la ville sont illuminées dans des conditions minimales, ce qui ne correspond pas aux exigences d'une ville moderne, une étude sur la consommation et la fiabilité des produits les plus récents peut faire ressortir des gains en énergie et en coûts directs et indirects par rapport à la prestation actuelle. D'une manière générale, l'éclairage est insuffisant, seule la Place d'Armes répond à des critères d'éclairage actuel. Il faut rappeler que cela joue sur l'image de la ville. On compte environ 30 lanternes dans le secteur Nord, et en-dehors de la Place d'Armes, la densité n'est pas plus satisfaisante au Sud. La partie vers la rue de la Manutention de la rue du commandant Taillant laisse carrément une impression de « coupe-gorge » tellement l'éclairage est parcimonieux.

Des techniques d'éclairage qui consomment moins d'énergie et qui éclaire plus avec des lumières plus vives, par effet de réverbération, sont mises en œuvre depuis peu, elles permettraient de ne pas augmenter les points d'éclairage mais de diffuser une lumière bien plus efficace. Dans tous les cas il est souhaitable que cette question soit prise en compte lors de toute réflexion sur divers aménagements qui pourraient être réalisés au Centre.

B. Les espaces publics

Le problème pour la ville est le dispositif défensif de Vauban qui doit être redécouvert. Il constitue un système potentiel de zone verte qui permet toute une série de variations sur une ceinture verte à l'Est et Sud de la ville. En effet à l'occasion de la remise en état de certains éléments des fortifications dont notamment les bastions Sainte-Thérèse, Royal et du Château et la demi-lune Sainte-Thérèse, on peut développer autour de ces témoignages des espaces qui accueillent des jardins, des parcs, des allées, des zones de loisirs ou même des équipements pour les spectacles. Cet espace est un élément très important de la conservation du patrimoine Phalsbourgeois, mais il doit aussi être un lieu où des initiatives plus personnelles trouvent leurs épanouissements. Il a déjà été évoqué la possibilité de créer des jardins familiaux dans les fossés, l'intérêt d'un tel projet ne réside pas seulement dans la présence de ce type d'installation, mais surtout dans la prise en charge par la population d'un espace public et son implication pour le protéger et le faire vivre. Cette démarche est importante dans l'idée d'une lisibilité pérenne des fortifications et de l'accès aux fossés.

Le projet d'aménagement du Champ de Mars réserve une large place aux espaces publics, ceux-ci seront surtout concentrés devant la caserne Nord selon l'emplacement qui sera alloué à une nouvelle école maternelle. Cet espace doit organiser le passage entre la vieille ville et le Champ de Mars.

Enfin il faut porter une attention sur l'espace situé à la hauteur du bastion du Dauphin, qui pourrait trouver un aménagement dans une réflexion générale sur ce quartier à l'occasion du réaménagement de l'ancienne caserne Taillant, dont le sort reste pour l'instant imprécis.

C. Les espaces intermédiaires

L'espace intermédiaire est l'espace qui se situe entre la propriété privée inaccessible et la propriété publique. Cette notion est relativement peu acceptée en France, car le sentiment de propriété privée est suffisamment fort pour que l'on n'imagine pas qu'il puisse être partagé. Dans les pays de tradition septentrionale, comme le monde germanique ou anglo-saxon, on accepte facilement de ne pas clôturer l'espace privé, ce qui le rend accessible à chacun, il va de soi que ce n'est pas l'absence de barrière qui favorise une occupation indue, mais visuellement l'ensemble donne une image plus sereine. Ce type de démarche peut être développé à l'occasion d'aménagements d'espaces publics où l'on inciterait les riverains à prendre en charge l'entretien de cet espace par une occupation « personnalisé », comme favoriser la création d'un petit jardin dans le cadre de règles assez strictes, des parterres aux cultures définies d'avance.

De même la prise de conscience qu'un stationnement privé d'un commerce peut aussi être de bonne qualité, soigné et agréable pour le voisinage, sans clôture disgracieuse qui est de toute manière inutile.

D. Les énergies

Il n'est pas possible d'imaginer que l'ancienne ville apporte des modifications immédiates à son alimentation en énergie, cependant il est utile de conduire déjà une réflexion sur les différents modes qui pourraient participer partiellement à la politique énergétique. Le caractère protégé patrimonial de la vieille ville limite toute intervention voyante dans ce domaine.

E. La réglementation de la construction.

La hauteur

La situation est un peu particulière du fait du patrimoine urbain. En effet, cela a déjà été dit, Vauban avait interdit pour d'évidentes raisons militaires que la hauteur des maisons soit supérieure à celle de la ligne des fortifications, de fait cette règle est un peu contournée dans la mesure où on constate des dépassements mais peu importants.

Cela a conduit à une ville aux maisons plutôt basses, qui dépassent rarement R + 2. Ces dimensions correspondent aussi à l'échelle du lieu. Néanmoins il n'est pas souhaitable que la silhouette de la ville s'aplatisse trop. La limite maximale qui peut être retenue est la structure de la caserne Sud, on peut fixer la limite à l'acrotère sur celle de la caserne, et considérer que la hauteur maximale hors tout est le faite du toit de la caserne.

La question la plus délicate est celle de la nécessaire déclinaison des hauteurs en bordure de la ville ancienne. C'est le cas notamment du projet de logements sur le Champ de Mars, où il est souhaitable de décliner des hauteurs dégressives en s'éloignant de la caserne.

Charte

La configuration de la ville, les contraintes qu'impose son patrimoine doivent inciter à élaborer une charte qui prend en compte plusieurs critères lors de la construction ou de la rénovation de maisons dans la ville ancienne. Cette charte devrait s'accompagner d'un système incitatif sur le plan financier, afin d'encourager les investisseurs à s'inscrire dans un plan de restauration de la ville ancienne selon un principe de concertation pour rendre le paysage urbain plus cohérent et attractif. Il est à remarquer qu'une telle démarche favoriserait de même la valeur du patrimoine immobilier.

Cette charte pourrait traiter des aspects visuels, couleurs, traitement des ouvertures, rythme des façades en fonction de l'organisation de la rue.

Elle pourrait de même définir les règles qui régissent les aménagements des trottoirs qui gardent des traces du passé.

Il serait souhaitable de travailler notamment sur les couleurs des façades, qui pour l'instant se fondent toutes dans un blanc cassé ou un beige qui ne rythme en rien ces rues tirées au cordeau, selon un logique plan orthogonal, tout militaire.

D'une manière générale, il faut tenter de faire prendre conscience aux habitants de l'intérêt d'une politique de cohérence architecturale qui ne pourra que favoriser la valeur de leur bien dans une ville agréable et attrayante.

LES QUARTIERS HORS DE LA CITADELLE

LE SECTEUR NORD DE LA VILLE

L'espace concerné se situe au nord du Champ de Mars, avec une partie entre le Champ de Mars et l'autoroute et la seconde au-delà de l'autoroute qui est une sorte d'appendice qui s'avance vers la forêt.

Les limites sont :

Au Nord la forêt

A l'Ouest la route de Sarreguemines

Au Sud la rue du Champ de Mars

A l'Est la rue de Bitche et le côté impair de la route de Saverne.

La zone est nettement divisée en deux parties, coupée par l'autoroute, cette coupure s'accroîtra avec le passage du TGV et isolera encore plus la partie extrême nord, le secteur de Buchelberg.

La partie entre le Champ de Mars et l'autoroute a connu un développement réel dans les dernières années avec la création de petits lotissements en bordure de la vieille ville.

Typologie et morphologie.

On peut délimiter quatre zones

La zone activité

La première s'étend à l'Ouest entre la route de Sarreguemines au sud le Champ de Mars à l'Est l'impasse du Marsfeld, elle constitue surtout un espace d'activité avec la zone artisanale, notamment occupée par un important commerce de matériaux de construction, ainsi que les ateliers municipaux. La fonction est évidente, elle est en cohérence avec le côté Ouest du Champ de Mars et elle doit dès lors constituer un espace destiné à offrir des espaces aux activités artisanales à venir ou existantes qui veulent trouver une implantation plus adaptée.

Cependant comme signalée dans l'étude économique, la partie du terrain à l'Ouest de l'impasse du cimetière militaire, au lieu dit de l'arbre vert, est incluse dans le projet de ZAC et par sa position, le long de l'autoroute doit connaître un sort différent ; un caractère spécifique qui doit jouer sur le caractère « enseigne » visible à partir de l'autoroute.

La seconde zone

Elle se situe à l'Est de la zone artisanale et trouve sa limite au bord du vallon qui la sépare des installations de l'usine Depalor. Elle est composée de maisons d'habitations, pour la plupart individuelle. Un important lotissement, la Résidence des Chasseurs en marque la limite Est. C'est dans cet espace que se trouve l'essentiel de la population de ce secteur Nord, on peut l'estimer à 500 habitants.

Buchelberg

Ce lieu-dit constitue la troisième zone, elle se situe au-delà de l'autoroute et semble un peu isolée de l'ensemble communal. Elle est surtout constituée de terrains agricoles, et seule une zone d'habitat de maisons individuelles s'est développée le long de la rue des Vosges qui est de fait une petite route départementale qui mène vers la Petite Pierre et Graufthal. Son caractère rural est très affirmé, cela tient aussi à la topographie, puisque le Buchelberg est une forte colline à la pente accentuée qui ne rend pas aisée son occupation par de l'habitat. Celui-ci se situe uniquement sur le flanc Ouest de cette colline. Cette configuration laisse un espace « neutre » qui permet d'envisager une occupation industrielle (Depalor) du côté Est de Buchelberg sans inconvénient pour les habitants de l'autre versant. Cette solution est d'autant plus envisageable qu'il existe déjà un pont au-dessus de l'autoroute qui relie les installations actuelles de Depalor à ces terrains. Il faudra veiller à ce que ce pont passe de même au-dessus de la future ligne TGV, ce qui n'apparaît pas clairement dans les documents de l'enquête publique. Les questions liées aux nuisances sonores de la ligne TGV sont examinées à part. D'une manière générale, il n'y a pas lieu de favoriser une quelconque implantation d'habitat en dessous de la limite actuelle des habitats situés au plus près de l'autoroute.

La forêt

Elle constitue la partie la plus au Nord de la commune et occupe une surface de l'ordre de cent hectares. Elle constitue un élément d'un ensemble bien plus vaste et il ne saurait être question de modifier en quoique ce soit son statut pas plus que son espace, elle doit être protégée. On peut cependant s'interroger sur la découverte par le public, surtout non Phalsbourgeois de la richesse de ce site. On connaît à ce sujet le travail fait par l'association *Sauvegarde du Patrimoine Naturel de*

Phalsbourg et Environ et l'intérêt que cela suscite, mais met-on assez l'accent sur l'accès aisé par Phalsbourg à cette forêt, et l'accompagnement que les visiteurs peuvent trouver ?

En dehors de l'aspect touristique de la forêt, il y a lieu de s'interroger sur l'exploitation énergétique qui peut en être faite. Elle représente une biomasse qui peut contribuer à la création de source d'énergie durable. Il apparaît clairement que l'on est qu'au tout début du processus de valorisation des énergies renouvelables, cependant il paraît utile qu'une commune comme Phalsbourg, en contact avec des industriels et opérateurs du bois, cherche à créer un noyau de concrétisation de la biomasse et la forêt peut y participer grandement.

Le rôle du secteur nord de la ville.

Le secteur pour une grande partie peu habité, portant les contraintes les plus fortes (autoroute et TGV), cet espace offre néanmoins dans sa partie la plus au Nord des opportunités.

Il permet une la constitution d'une réelle réserve foncière, dont le rôle doit être multiple.

Depalor

Bien que proche des voies de communication, l'extension de l'usine Depalor peut se faire là, cela répond aux préoccupations de l'entreprise comme de la commune, en effet l'entreprise est un partenaire clef de la stratégie urbaine de Phalsbourg, et cela pour plusieurs raisons. Bien évidemment quant à l'emploi, mais aussi pour les finances de la commune, puisqu'elle constitue son contribuable le plus important. Cependant son savoir faire est encore plus attrayant, puisque cela touche à la filière-bois qui est très probablement un des vecteurs qui a le plus d'avenir dans une économie moderne. Ce savoir faire doit « sortir » de l'usine pour influencer sur le développement de technologies écologiques dans l'activité Phalsbourgeoise. Enfin le projet de la création éventuelle d'une seconde unité de production constitue une chance pour la commune, car elle renforce l'ancrage de la société à Phalsbourg, mais surtout elle devrait aussi être l'occasion d'approfondir le partenariat entre l'usine, la ville et l'enseignement. Rappelons que l'ancrage de la population active dans les emplois offerts à Phalsbourg est relativement faible. Une structure industrielle est toujours un facteur de création d'activités liées qui permettent de « remonter » les niveaux de compétence en général, encore faut-il rester très attentif au processus.

Voirie

Le rôle de voie de passage créé par la construction de l'autoroute doit de même, être prise en compte pour les questions de circulation purement locale.

La construction à terme du TGV conduit à s'interroger sur l'opportunité de créer une voie de communication qui partirait de la route de Sarreguemines qui s'insérerait dans le couloir « autoroute TGV » pour rejoindre la route de Buechelberg et par la rue de Bitche desservir le côté Est de la ville, rejoindre la route vers Saverne. Cette voie pourrait de même être prolongée pour rejoindre l'éventuelle seconde usine Depalor.

Une telle voirie ne paraît pas en première analyse représenter des coûts importants, sa longueur ne devant pas excéder 1.500 mètres et elle pourrait probablement être réalisée sur des soubassements réalisés pour l'entretien du TGV.

Dans tous les cas cette question doit faire l'objet d'une approche technique plus approfondie pour en étudier la faisabilité.

Zone verte

La situation de Phalsbourg ne nécessite pas à priori la création d'espaces « verts », cependant on peut imaginer que la fonction « campagne » peut prendre différents sens. Ainsi l'espace le long du couloir « autoroute TGV » ne pourra jamais acquérir le même statut que par exemple des zones agricoles de Bois de Chênes.

Quel sort réservé à cet espace « couloir », il est important d'engager une réflexion dès maintenant afin de se donner les moyens de négocier avec les réalisateurs du TGV. Il serait dommage que ces abords ne connaissent aucun traitement qualitatif, espace naturellement inoccupé notamment pour des raisons de nuisances sonores, il peut aussi devenir un lieu d'expérience, dont il faudra encore déterminer les termes (par exemple un terrain d'expérience de cultures anciennes, ou de découverte de produits de la nature).

Réserve foncière

Le coteau ouest de Buchelberg permet encore le développement de l'habitat, il paraît judicieux de « geler » cet espace pour créer une réserve foncière qui doit servir à se donner une certaine maîtrise du développement immobilier dans la commune. D'autres parties de cet espace peuvent aussi s'avérer

utiles pour développer des activités dont aujourd'hui les contours paraissent indéfinis, qui n'ont pas encore émergées. Le lieu présente un espace relativement protégé qui peut offrir des avantages que l'on ne mesure pas dans la conjoncture actuelle.

Sur le plan du montage, on peut imaginer que les terrains seront classés non constructibles. On peut aussi rendre public que la ville se portera acquéreur de terrains dans l'intention de maîtriser pour une longue durée ces terrains, et éviter ainsi des démarches spéculatives.

La zone artisanale

Celle-ci se trouve en liaison directe avec le futur espace commercial du Champ de Mars, qui devrait devenir à un terme assez rapproché un centre économique actif. La présence d'une zone artisanale ne peut qu'être souhaitable. Il peut paraître utile que la commune maîtrise cette zone pour permettre une affectation juste de ces terrains. Par sa topographie assez tourmentée, elle devra connaître un aménagement qui doit gérer dès maintenant la forte déclivité.

Pour l'instant le caractère artisanal est peu affirmé, la présence des ateliers municipaux s'imposant. De plus le développement prochain des ZAC et la restructuration de la zone Maisons Rouges ne favorisent pas particulièrement son démarrage, mais cela n'est pas vraiment un handicap car il faut le considérer comme une éventuelle réserve pour les prochaines décennies.

L'habitat

Ici on constate, plus encore qu'ailleurs, l'organisation en bande orientée Nord Sud de la ville. Ainsi au milieu, entre Maisons Rouges, la zone artisanale, l'espace commercial du Champ de Mars et la zone industrielle de Depalor, se situent la zone d'habitat.

Composé de maisons individuelles, cet espace est limité, et son développement est pratiquement achevé, dans la mesure où son expansion vers l'Est est arrêtée géographiquement par un profond vallon et les installations de l'usine Depalor dont les émanations, même contrôlées, ne sont pas compatibles avec des conditions d'habitat optimales.

Aussi est-il désormais souhaitable de neutraliser pratiquement toute construction de maison dans ce secteur, ou au moins de la limiter au strict minimum.

Conclusion

Le secteur Nord constitue une réserve naturelle pour la ville, cependant les évolutions que l'on peut prévoir dans les prochaines années risquent de transformer sensiblement ce paysage, le passage du TGV y contribuera inévitablement. C'est pourquoi il faut prendre les dispositions nécessaires pour éviter une gestion hâtive d'un espace aujourd'hui peu sollicité, mais qui peut devenir brusquement un enjeu important pour l'avenir de la ville.

Quatre points paraissent devoir être retenus :

- La réserve pour une extension de Depalor, partenaire privilégié de la commune.
- La maîtrise des terrains pour éviter une réaction foncière difficile à prévoir aujourd'hui, mais qui peut se modifier d'une manière impromptue, le passage du TGV peut avoir des effets difficiles à mesurer.
- Une restriction marquée du droit de construire dans le périmètre de Depalor.
- Une mise en valeur de la forêt, autant sous son aspect d'exploitation forestière que touristique et de détente.

LE SECTEUR SUD DE LA VILLE

C'est le secteur qui a connu dans les dernières décennies le plus grand développement. Il constitue encore aujourd'hui le principal attrait de la ville pour les nouveaux habitants.

Le périmètre

Assez vaste, les limites retenues pour l'étude sont les suivantes

A l'Ouest la rue du Terrain d'Exercice

Au Nord la rue des Glacis, la rue du général Rottenburg, la route de Saverne

A l'Est la route de Bois de Chênes Bas, la rue du Wolfsloch, la rue de la Roche

Au Sud, rue des Cerfs côté Bois de Chênes Haut, rue du Schaffeneck côté Trois Maisons

Cet espace représente une superficie qui avoisine la moitié du ban communal.

Histoire

Le secteur est à l'origine de la ville de Phalsbourg, tout d'abord en tant que village initial du château de Einartzhausen. Il a disparu avec la construction de la citadelle. Les lieux dits de Trois Maisons et de Bois de Chênes sont aussi liés à la construction de la citadelle, puisqu'ils furent les logements des ouvriers, ce qui explique leurs anciennetés et la présence d'une église à Trois Maisons.

Le choix de la position de la citadelle est aussi lié à la spécificité de ce secteur, en effet c'est un espace militairement difficile, exposé, inconfortable et n'offrant que peu de ressources alimentaires. Il fut cependant la position occupée par les assiégés de 1870,

La géographie

L'ensemble du terrain est fortement vallonné, avec des pentes assez marquées.

A l'Ouest, la route de Lutzelbourg s'enfonce progressivement dans un vallon resserré entre les coteaux à l'Est des Meulières et les coteaux de Trois Maisons à l'Ouest.

Un second vallon, Bois de Chênes Bas, est formé entre les coteaux Est de Trois Maisons et le coteau de Bois de Chênes Haut, il est occupé dans sa partie la plus au Sud par un bois communal.

Enfin vers l'Est un coteau en pente plus douce rejoint les bords de la route de Saverne.

Il se dégage ainsi deux crêtes très marquées, celle Trois Maisons à l'Ouest et de Bois de Chênes Haut à l'Est.

Il s'agit donc d'un terrain plutôt accidenté, qui présente des coteaux bien dégagés, assez venteux dont deux sont orientés nettement vers l'Ouest, et profitent d'une exposition particulièrement favorable et bien ventilée. Cela est important dans un lieu où les conditions climatiques sont quelquefois rigoureuses.

Ainsi le secteur connaît une répartition assez nette entre principalement deux fonctions, l'habitat et l'agriculture.

Typologie et morphologie

L'agriculture

Elle occupe un espace important, une large part est consacrée à la pâture et la culture de fourrage pour bétail. Dans ce sens, elle reste marquée par une tradition d'élevage et de production laitière qui est en rapport immédiat avec la fonction militaire de la ville. En effet il est plus efficace de faire entrer du bétail dans une ville assiégée que de détruire d'éventuelles récoltes encore sur pied. Il est important de laisser à l'adversaire un terrain qui ne pourra pas le nourrir.

Historiquement des arbres fruitiers ont parsemés ces collines, principalement de la mirabelle, mais cette culture a disparu, probablement peu adaptée aux exigences de l'exploitation agricole moderne et l'occupation par l'habitat de ces espaces.

La situation actuelle, avec l'exploitation des terrains par des agriculteurs professionnels est une excellente chose, car elle protège considérablement le site et cela sur plusieurs plans.

- Tout d'abord en matière de gestion de sols, qui sont ainsi entretenus, autant pour ce qui est de la culture des sols, que de la gestion des eaux.
- Par la présence d'une activité ancienne qui reste rentable à proximité immédiate de la ville, elle participe sans conteste à la conservation du site, il faut donc souligner son caractère patrimonial,

auquel il faut rester attentif. L'un des agriculteurs se définissait comme le jardinier du site, la revendication n'est pas usurpée.

- Par la mixité qui est ainsi introduite dans un espace marqué par l'habitat, car cela maintient une rentabilité et une affectation des sols qui sont économiquement justifiés.

Malgré le développement de l'habitat, les exploitants agricoles ne sont pas incités à mener une politique de vente des terres constructibles pour arrêter leur activité, ils investissent tous sur un avenir agricole à Phalsbourg. De même ils n'envisagent pas de rentabiliser par des opérations de lotissements les parcelles les mieux placées. Ils ont tous souhaité que l'espace agricole actuel reste disponible. Comme dans nos propres recommandations, ils voient dans la zone de Trois Maisons un espace de développement de l'habitat, mais ne souhaitent pas voir Bois de Chênes devenir trop résidentiel, que quelques rares espaces soient encore urbanisés, mais que l'essentiel reste agricole.

Quant à la route de Saverne, pour Monsieur Moritz, de la ferme Lobau, il ne souhaite pas voir le long de la route occupée par l'habitat, il pense d'ailleurs que les héritiers du Maréchal, (les De Grandmaison) propriétaires des terrains au Sud de la route ne le souhaitent pas non plus.

Située à la limite du col de Saverne, la géologie de la commune est celle de la montagne, avec un important socle rocheux, qui affleure dans les parties les plus pentues. Par ailleurs le sol est essentiellement argileux, avec quelques zones où la terre arable est plus riche. C'est notamment le cas autour de la citadelle. La conséquence de cette géologie est un régime de l'eau particulièrement difficile. En effet, le sol est pour une bonne partie imperméable à faible profondeur. Cela explique que la ville était aisément alimentée en eau, qui se trouve enfouie à quelques mètres dans la ville ancienne, dotée de nombreux puits dans le passé cela a favorisé la création de la citadelle. Cependant aujourd'hui apparaissent des difficultés pour gérer cette eau, qui avec le développement des constructions apparaissent les problèmes d'évacuation. Ce point préoccupe particulièrement les agriculteurs, qui se plaignent d'une gestion peu satisfaisante, avec un réseau qu'ils considèrent comme obsolète. Dans le même esprit, ils considèrent que les réseaux enterrés sont mal identifiés et posent problème.

Enfin dernière préoccupation pour les propriétaires de parcelles situées dans les zones d'activités, ils se considèrent comme mal informés et expriment des craintes sur la manière dont ils pourraient être indemnisés. C'est le cas notamment des terrains des Hauts de Maisons Rouges.

En résumé on peut voir dans les exploitants agricoles des partenaires attentifs à leurs intérêts, soucieux de conserver un caractère naturel au site de la ville et se sentant entièrement impliqués dans la vie Phalsbourgeoise. Il ne fait aucun doute qu'ils participent à la qualité environnementale de la ville.

En matière d'énergies nouvelles, ils voient dans les éoliennes un segment de développement, le vent étant semble-t-il, un compagnon, de presque tous les jours. Quant à la biomasse, l'importance de l'élevage et de la production laitière offre une réelle possibilité de matière première, la production étant très importante, à tel point que ces agriculteurs n'ont pas recours à des engrais chimiques pour amender leurs terres, les engrais naturels produits par leurs exploitations y pourvoient largement.

L'habitat.

Le secteur est le principal pôle de développement de l'habitat à Phalsbourg. Le logement y est pour une large part représenté par des maisons individuelles.

L'espace habité est bien délimité, cela principalement en raison de la topologie qui est contraignante.

L'habitat s'est regroupé essentiellement sur les lignes de crêtes, avec cependant quelques zones plus denses.

On étudiera successivement ces différentes zones à l'intérieur des deux secteurs :

Le secteur de Trois Maisons.

Le secteur de Bois de Chênes.

Trois Maisons :

Les différentes zones :

On en retiendra quatre :

- La route de Trois Maisons.
- Le lotissement Longchamp.
- Le lieu-dit de Trois Maisons.
- Le quartier de la rue du Schaffeneck.

La route de Trois Maisons :

Elle est constituée par la route de Trois Maisons et la cité Clark en excluant le lotissement Longchamp. Elle se caractérise par une occupation en longueur de la voie et souvent très peu en profondeur, habituellement sur un seul rang. Il s'agit de maisons individuelles, en général de bon

standing, sinon de standing supérieur, qui disposent de terrain important. Par sa longueur, il s'y concentre une population assez importante, la route comporte 136 numéros, on peut ainsi estimer la population à environ 350 habitants. La Cité Clark, héritage de la base américaine aéronautique est composé d'un habitat plus modeste.

Comme c'est le cas pour la plupart des espaces habités dans ce secteur, la faveur va au côté Ouest de la route, où se concentrent le plus grand nombre de maisons. Cela se confirme par l'extension du lotissement Longchamp. Néanmoins, dans une politique d'occupation des sols, il faut prendre en compte le côté Est, où peut se réaliser une occupation en seconde ligne, sauf les terrains autour de la ferme Klein, pour des raisons d'exploitation classée.

Le lotissement Longchamp :

La seconde zone est le lotissement Longchamp en tant que tel. Il s'agit d'un important lotissement, déjà ancien qui a pris ses caractéristiques, sa population s'élève à plus de 630 habitants. Il se poursuit actuellement par la zone résidentielle du Dr Matheus. Il s'agit donc d'un ensemble significatif. Il offre un habitat de bonne qualité avec un urbanisme classique de lotissement bien maîtrisé. Il propose ainsi une base pour le développement, sur les terrains situés au Sud, d'un nouveau lotissement qui devrait sans difficulté s'intégrer à l'existant. On peut s'interroger si la commune n'aurait pas intérêt à chercher à maîtriser une partie des terrains, afin de mener une action bien concertée sur un espace qui peut répondre à la nécessité d'un développement harmonieux de l'habitat dans le Sud de la ville. Cette opération aurait pour intérêt de rejoindre l'ancienne agglomération de Trois Maisons.

Le lieu-dit Trois Maisons :

La troisième zone est constituée par Trois Maisons proprement dit, pour la commodité de l'exposé, on séparera cette zone de l'extrême Sud de la commune autour de la rue du Schaffeneck. Il s'agit en fait d'un village qui en a gardé les caractéristiques, l'église, l'école primaire et élémentaire, le stade, le cimetière. Il existe un noyau ancien, constitué par les rues autour de l'église, c'est autour de ce noyau ou à l'intérieur même où il faut favoriser une densification ainsi qu'une restauration de l'habitat le plus ancien, qui mérite un traitement semblable à celui du centre ville. Par ailleurs l'espace autour du stade peut faire l'objet d'un développement urbain, qui ne doit pas se limiter uniquement à la maison individuelle. En tout cas, le caractère d'agglomération de Trois Maisons, doit conduire à en augmenter la densité, d'autant que cela conduirait à relier le lotissement de Longchamp au centre de Trois Maisons, ce qui reste dans la logique d'un développement urbain, sans subir un effet de mitage. Avec la zone de la rue du Schaffeneck, la population s'élève à 600 habitants et continue à progresser.

Le quartier de la rue du Schaffeneck :

A l'extrême Sud, qui est composé de la rue de Schaffeneck, du Beau Soleil, du Burgwald, des Sapins, du Château, du Krappenfels, de la Fontaine, on se trouve dans un des lieux les plus séduisants de la commune, où la nature et l'habitat se confondent harmonieusement. Sur ce terrain assez abrupt, les maisons sont exposées Ouest et jouissent d'une vue remarquable, ainsi que d'un environnement particulièrement agréable. Cette zone est désormais largement occupée par l'homme et la nature y est totalement marquée par la présence humaine. On ne voit pas pourquoi il faudrait désormais arrêter ce mouvement, par contre il faudrait donner une autre orientation à la zone que celle d'un lotissement, où les maisons sont un peu posées au hasard de l'inspiration ou des cessions des terrains.

Il semble que c'est un lieu idéal pour proposer un mode d'organisation spatial différent, qui permettrait une densification de l'espace sans pour cela renier la présence prégnante de la nature. Il vient inévitablement à l'esprit les systèmes de maisons en bande avec une large part de « nature » qui permet une véritable urbanisation et en même temps le respect de la présence de la nature. On peut imaginer la réalisation d'environ 50 logements pour ce type d'occupation des sols. Dans tous les cas, ce lieu mérite une réflexion quant à son développement futur, qui implique au moins une suspension provisoire de la délivrance des permis et un travail sur le mode d'habitat qu'il y a lieu d'y développer. Une telle démarche conduira à offrir un modèle un peu moins déstructurant et architecturalement plus contemporain que les « ça me suffit », qui mitent non seulement Phalsbourg mais une bonne partie de la France.

Synthèse

Trois Maisons constitue une part importante de la politique d'aménagement et de développement durable de la commune, elle représente au recensement de mars 2004, mille huit cent habitants soit près de 40 % de la population. Cela montre l'attrait qu'exerce ce secteur sur les habitants, notamment pour les nouveaux venus, qui se laissent convaincre par le site et probablement aussi pour une part, du coût du foncier plus favorable que dans l'Alsace toute proche. La qualité des maisons montre que le lieu attire surtout une population disposant de moyens financiers significatifs.

L'occupation surtout en longueur de l'espace mérite désormais que l'on pratique à une densification sans pour cela dénaturer le site, puisque de toute manière c'est la crête qui est occupée, les versants et vallons étant très peu peuplés.

Bois de Chênes :

Ce secteur est beaucoup moins peuplé que celui de Trois Maisons, au total 486 habitants d'après le recensement de 2004, soit 10,70 %.

Les différentes zones.

La route de Bois de Chênes Bas.

Bois de Chênes Haut.

La zone du chemin Paul Calmé.

La route de Bois de Chênes Bas :

Elle part de la rue du général Rottembourg, pour s'enfoncer dans les champs, ponctués par des groupements de maisons, notamment au Brunnenthal, qui confère au lieu un charme indéniable. Puis elle s'élève vers Bois de Chênes Bas avec encore une zone habitée dans la vallée, avant d'arriver à la lisière du bois. Sur la partie la plus élevée se trouve une petite concentration de maisons individuelles, orientées vers l'Ouest au-dessus du vallon occupé par un bois communal de 20 hectares environ. Il s'agit d'un habitat peu concentré d'une façon générale et dont la qualité constructive n'égale pas ce que l'on peut trouver à Trois Maisons. La sensation d'un lieu plus « intime » plus près de la nature domine. Le caractère urbain est totalement absent, pour faire place à un habitat dispersé, situé agréablement dans un espace un peu isolé. La qualité de l'espace, avec une topologie très marquée par la forêt et les rudes pentes vers le vallon donne un incontestable caractère rural à ce lieu, qu'il faut protéger.

Cette zone ne peut donc pas représenter un espace de développement de la trame urbaine en général et la délivrance de permis de construire doit être très restreinte, assortie de contraintes sévères, autant en matière d'implantation que de mode de construction. La seule exception doit porter sur la requalification des maisons existantes.

Nous recommandons de maintenir ce lieu en l'état actuel sans favoriser en quoique ce soit une quelconque occupation humaine supplémentaire.

Bois de Chênes Haut :

C'est un ancien hameau comme Trois Maisons, mais qui s'est beaucoup moins développé, il possède encore le bâtiment d'une école, qui n'est plus en activité. Le lieu regroupe un habitat plutôt dispersé, sauf dans la zone de la rue de la Roche, de la rue du Pilsfels et rue Des Cerfs, où les maisons sont plus

regroupées, sans pour cela constituer un tissu dense. Dans sa limite Sud, la rue des Cerfs est partiellement construite, mais un espace assez important reste vide dans un carré constitué par la rue des Cerfs au Sud, la rue de la Roche à l'Est, et au Nord et la rue du Pilsfels à l'Ouest. Cet espace peut s'avérer intéressant pour organiser un lotissement dense avec des îlots de petits collectifs.

La partie de la route qui descend vers la ville ancienne est peu peuplée et il n'est pas souhaitable que cela change. Elle offre un espace naturel de qualité avec des vues sur le site de Phalsbourg, qui méritent d'être protégées, comme doit être protégé le caractère campagnard de ce lieu. Aussi la délivrance de permis doit-elle rester très parcimonieuse. On ne peut que conseiller de constituer ici une réserve foncière à très long terme qui permettra aux générations futures de rester maître du sort de la ville.

La zone du chemin Paul Calmé :

Il s'agit de l'espace qui se situe entre la route de Saverne et le départ des routes pour Bois de Chênes Bas et Bois de Chênes Haut. Cette zone n'est pratiquement pas urbanisée, elle offre pourtant une opportunité de développement de l'habitat, sans porter atteinte à la qualité du paysage, si l'on accepte cependant que l'espace situé en bas entre la route de Trois Maisons jusqu'à la route de Bois de Chênes Bas soit interdite de toute construction ou intervention en dehors de l'activité agricole. Il resterait à définir l'emprise précise de ces terrains constructibles, certains sont assez humides, et à prendre en compte les contraintes de la ZPPAUP en matière de vue d'une manière générale. Avec une réorganisation de la circulation de transit, qui passerait par le Nord de la ville, il serait aisé de relier ce lieu à l'ancienne ville dont il est peu éloigné, cette opération s'inscrivant dans le devenir du côté Sud de la route de Saverne.

La route de Saverne :

Bien que cet espace ne fasse pas partie du Sud de la ville, il y participe d'une certaine manière. On peut recommander une urbanisation en bordure de route sur une profondeur de l'ordre de 150 mètres au Nord de la route comme au Sud. Si la formule du lotissement convient à ce type de secteur, il faut néanmoins imposer une certaine densité, ce qui conduit à recommander aussi de petits collectifs. Si des intérêts privés poussent à la réalisation d'un lotissement autour de la ferme Barbara, il faut rester particulièrement attentif, à ne pas créer de problèmes avec la présence de Depalor dont les intérêts de productions doivent être strictement préservés. Dans ce sens, l'entreprise doit avoir le pas sur toute autre considération d'ordre privée, car elle est facteur d'emplois qui doit être impérativement protégés.

Quant au côté Sud de la route de Saverne, on peut considérer que cet espace n'est à urbaniser que partiellement dans l'immédiat, d'ailleurs les propriétaires actuels y semblent peu favorables

Conclusion:

Le secteur de Bois de Chênes a gardé un caractère plus rural que Trois Maisons. Il faut le préserver par une politique assez restrictive en matière d'autorisation de construction. De même il faut favoriser le départ de l'entreprise de transport de grumes située près de la rue du Wolfsloch, ne serait ce que pour des raisons de protection de la voirie. Par contre au bas du secteur, près de la route de Saverne on doit développer un habitat en lotissement, qui se justifie par la proximité du centre de la ville.

La route de Lutzelbourg

Cet espace reste essentiellement agricole, en limite de commune, une carrière qui peut offrir à terme un espace pour des loisirs ou un camping, il ne semble pas qu'il y ait là une urgence quelconque, le lieu est occupé, et donc entretenu, seule une réelle opportunité doit conduire à réexaminer les conditions de son occupation. En face une autre carrière est installée en terrain de paint-ball qui, dans l'immédiat, satisfait à la demande et constitue de même un facteur d'entretien du lieu.

LE SUD DE LA VILLE ET LA POLITIQUE DE L'HABITAT

Principal centre résidentiel, il est nécessaire d'aborder spécifiquement certains aspects qui sont les suivants :

La mixité

Les équipements

La mixité

La mixité ne doit pas être simplement vue à partir de la mixité des catégories socioprofessionnelles dans l'habitat, mais d'autres facteurs doivent être pris en compte, comme la mixité liée à l'âge, cela dans les deux sens, soit quant aux plus jeunes soit pour les plus âgés. De même il faut considérer que la question de proximité se traite autrement que dans un tissu urbain classique. Enfin si des logements à caractère sociaux existent, peut-on encore continuer à en produire, de plus vu la typologie de l'habitat n'existe-t-il pas un risque de création de ghetto ?

- La mixité socioprofessionnelle, elle existe réellement, notamment à travers les différents lotissements, cité Clark et Longchamp, cependant du fait de l'ancienneté de ces lotissements, Longchamp au moins s'est « embourgeoisée » et rend l'accès à des catégories moins aisées plus difficile.
- La mixité liée à l'âge semble par contre devenir plus problématique, en effet une partie non négligeable de la tranche d'âge entre 25 et 40 ans est constituée de militaires et d'une population nouvelle qui cherchent des logements à des coûts limités, or le Sud offre essentiellement des logements aux loyers relativement élevés ainsi que des prix d'acquisition hors de portée d'un revenu « jeune » aussi voit-on la population se « figer ». De plus la taille des logements peut favoriser une moindre représentation de la population âgée dans ce secteur, ne trouvant pas des logements plus petits adaptés à leur besoin.

Il existe donc un risque à terme de créer des espaces « spécialisés » qui peuvent progressivement se fermer à certaines catégories de citoyens. On peut voir des quartiers, comme le centre ancien de Trois Maisons, Longchamp, le quartier de la rue du Schaffeneck prendre un profil social très marqué. Il faut dès lors conduire une réflexion pour introduire différentes formes de mixité, afin d'assurer une évolution normale de ce secteur. Il en est de même pour Bois de Chênes Haut où le risque d'un certain isolement avec une population très typée se pose aussi. La réponse tient dans une diversification des modes d'habitat. Il est clair que la maison individuelle à outrance attire et développe le même type de population, dans des espaces aussi éloignées du centre de la ville comme l'orée du bois au Sud, le

risque de voir se créer des sortes d'espaces privilégiés n'est pas négligeable. Cela d'autant que ces zones ne sont pas desservies par des transports en commun, ce qui conditionnent encore plus l'accès à ces espaces d'habitations.

La réponse existe dans la destination même des sols, qui peut dans certains lieux être restreinte, sinon interdite aux maisons individuelles. Il est de même évident que ces préoccupations n'apparaîtront que progressivement, au fur et à mesure de l'évolution du mode d'habitation, il ne faut pas perdre de vue que la tendance à la ghettoïsation des espaces devient une réalité journalière en France et c'est bien contre ce type de phénomènes qu'il faut lutter en rendant plus difficile la constitution de groupe d'habitat réservé à une certaine catégorie de population.

Les équipements

La voirie

La limitation des espaces construits réduit le besoin en voirie, qui devrait en général rester en l'état quant à ses dimensions et son nombre. Seules seraient à créer les voiries spécifiques aux lotissements qui pourraient être réalisés.

Cependant certains axes méritent une réflexion supplémentaire :

La rue de Trois Maisons

Elle présente un axe tiré au cordeau qui monte droit vers Trois Maisons, sans aucune interruption, si bien que le regard se perd très vite vers un lieu assez indéfini. Par ailleurs il paraît assez évident qu'une telle voie incite à un respect très relatif de la vitesse. Cela est d'autant plus préoccupant que la voie est bordée en permanence d'habitations, ce qui rend ce tracé plutôt exposé. Pour remédier à cet état, on peut imaginer des systèmes de ralentissement. En tout premier lieu, il serait efficace de créer un giratoire à la hauteur du lotissement Longchamp ou un dispositif approchant, cela présenterait un triple avantage :

- Créer un accès plus aisé vers le lotissement.
- Ralentir la vitesse
- Créer un signal visuel dans cette ennuyeuse montée, sans qualité visuelle.

Par ailleurs à la hauteur de la ferme Klein il y a lieu de créer un accès à la ferme plus sécurisé notamment en rectifiant le tracé pour qu'il constitue un ralentisseur, sans imposer un ralentisseur en dos d'âne.

L'accès à Bois de Chênes

Les voies qui mènent à Bois de Chênes autant Bas que Haut sont modestement dimensionnées, il est souhaitable que l'on maintienne ce gabarit afin de limiter le développement de l'habitat qui ne doit pas être soutenu. Par contre on pourra à terme étudier les conditions d'accès au centre ville, une restructuration du chemin Paul Calmé et le débouché sur la rue du Comte Palatin devrait être retraité en liaison peut être avec la route de Bois de Chênes Bas, cela suppose que l'actuel contournement par le Sud soit supprimé.

Les équipements sociaux

Trois Maisons est équipé d'un stade, d'une école maternelle et primaire, ce qui convient pour une agglomération de ce niveau, par contre il semble manquer un magasin général, ce qui oblige les habitants à se rendre vers la ville ancienne notamment au centre commercial de la rue des Glacis.

Ce qui semble aussi absent c'est un transport en commun, ce qui favorise les déplacements en automobile, il faudra examiner dans quelle condition un service de bus peut fonctionner et comment il peut être, sinon rentabilisé du moins se justifier par le nombre d'usagers.

Dans ce sens ne faut-il pas créer des équipements qui réduiraient les déplacements, crèches, permanence de services sociaux etc ?

Il va de soi que ce secteur n'a pas vocation à accueillir des équipements permanents mais des services ponctuels peuvent peut-être faciliter la vie des habitants.

Conclusion

Le secteur Sud de Phalsbourg est le plus dynamique en termes d'habitat, cela s'explique aisément par la qualité du site en général. Il attire inévitablement une population aisée, qui d'ailleurs ne s'établit pas ici que pour des raisons professionnelles, mais aussi pour des raisons personnelles, coût du logement, agrément de l'environnement, facilité d'accès au lieu de travail grâce à l'autoroute ou à la proximité de Sarrebourg ou Saverne.

Son développement en tant que quartier d'habitation est inéluctable, cependant faut-il encore le maîtriser. Cela passe par une délimitation des espaces constructibles. On peut retenir le principe suivant : la zone de Trois Maisons peut encore se développer, et la zone de Bois de Chênes doit voir son expansion en logement très réduite.

Pour Trois Maisons, la rue de Trois Maisons offre un espace qui peut être « épaissi » et même renforcé dans les espaces creux, comme l'espace entre la villa Faure et Longchamp. De même une occupation complète du Daubenfeld entre Longchamp et le vieux Trois Maisons est recommandée, l'ancien village doit être densifié notamment vers le stade, comme au Sud de la rue Belle-vue. Enfin la zone de la rue du Schaffneck doit aussi se renforcer, il serait souhaitable que l'on examine les conditions de la création de logements à des coûts modérés, pour faire venir une population plus jeune, un urbanisme créatif serait un choix intéressant pour l'image de la ville.

Pour Bois de Chênes, seule la partie en bordure de forêt à Bois de Chênes Haut doit être l'objet d'une urbanisation légère, dont on pourrait chercher à proposer une appropriation différente du classique lotissement.

Enfin près de la route de Saverne autour du chemin Paul Calmé s'offre une opportunité pour rendre constructible ces terrains. Dans son prolongement des opérations de lotissements peuvent être envisagées, en veillant toutefois aux intérêts prioritaires de production de Depalor. Le côté Sud de la route peut constituer une réserve pour un développement de l'habitat à terme.

L'ensemble de ces dispositions ne doivent pas porter atteinte aux prescriptions de l'actuelle ZPPAUP, en matière de vues lointaines.

L'ENERGIE.

La France présente en général une certaine résistance à l'introduction de mode de production de l'énergie renouvelable ou qualifiée d'écologique. Cela s'explique plus particulièrement par le coût du kW qui est nettement plus faible que dans les autres pays de l'Union Européenne. Même si c'est le cas cela ne doit pas exclure le développement des énergies renouvelables.

Le Sud de la ville présente du fait de sa géographie autant humaine que physique de réels avantages pour promouvoir les nouvelles techniques d'énergies renouvelables. Tout d'abord par le fait que l'habitat est regroupé sur des axes, ce qui permet des installations aisées, d'autre part parce que l'espace est libre et bien exposé à la lumière, enfin parce que le type d'habitat permet l'installation d'équipements qui peuvent demander de la place.

Tout contribue à réfléchir sérieusement sur une politique énergétique fondée sur le principe de renouvellement.

Trois possibilités s'offrent à la ville :

La biomasse

Le solaire

L'éolienne

Accessoirement on peut conduire une réflexion sur la géothermie, la ville connaît un important régime des eaux souterraines.

La biomasse

Celle-ci se fonde sur la production des résidus organiques de l'agriculture et de la filière bois. A Phalsbourg et dans les proches communes, la production agricole est pour une bonne part de l'élevage en partie en stabulation, ce qui produit un fumier qui peut être récupéré pour la production de gaz ou d'énergie pour une turbine électrique. Par ailleurs la forêt autour de la ville représente une surface importante, les déchets peuvent de même faire l'objet de récupération pour la production de combustible ou participer à la production d'énergie. Enfin la présence déjà signalée de Depalor est aussi un motif de réflexion pour développer la filière bois.

La structure de l'habitat au Sud permet de mettre en place ce type d'équipement. De même le procédé développé dans le Tyrol avec la fabrication de boulettes de bois destinés à être consommé dans une chaudière du même type que les chaudières au fioul doit retenir l'attention. On ne peut pas espérer que l'on obtienne une adhésion immédiate de la population pour ce type d'installation, les réticences plus que la technique sont les facteurs de refus, cependant il faut rendre présent à tout moment de la vie

citoyenne cette exigence qui a pour but de protéger le futur monde de leurs enfants. Sûrement cela suppose un long travail d'information et de formation qui ne verra pas les résultats immédiatement.

Le solaire

C'est actuellement la technologie la mieux développée sous forme de cellules photovoltaïque et peut-être la mieux acceptée par le public, le quartier Sud présente un emplacement idéal pour le développer, grâce au large dégagement et la faible pollution dont profite le site.

Dans l'état actuel, une mise en place de relations suivies avec l'EDF paraît nécessaire, afin d'entreprendre une campagne de communication sur les avantages du solaire. Il paraît utile que la ville envisage de même quels équipements collectifs qui pourraient faire l'objet d'installation de « solaire ».

Les éoliennes

La situation de la ville est favorable à l'énergie éolienne, cela en raison de sa situation sur un plateau, avec un relief qui suscite des courants d'air, en effet les éoliennes n'ont pas besoin de vents violents pour fonctionner.

Cependant si la géographie milite en faveur de telles installations, il y a deux aspects qui paraissent moins attrayants. Tout d'abord le côté esthétique, le site est assez sensible et l'on peut s'interroger sur l'opportunité de rythmer le paysage de mats de 60 mètres de haut qui incontestablement auront un impact sur le paysage. Une installation dans la partie Sud comporterait peut-être plus d'inconvénients que d'avantages, cependant la lisière ou dans la forêt près de Buchelberg pourrait s'avérer acceptable au moins sur le plan esthétique, dans la mesure où le paysage serait peu dénaturé dans cette zone.

Mais se pose une seconde question qui est celle de la présence d'une base aéronautique, si à priori on peut penser qu'un tel projet sera rejeté par l'armée, il serait cependant utile de la consulter sur ce point afin de connaître plus exactement sa position. De toute manière il ne s'agit pas d'un dossier urgent. De plus cela peut conduire à une réflexion avec l'armée sur les questions d'énergie.

La géothermie

A priori étant donné la situation de la ville, sur un promontoire, cette technique paraît difficile à rentabiliser. Cependant étant donné que la ville se situe près de la faille de la vallée du Rhin, il se peut que le régime des eaux souterraines soit tel que cela peut devenir une filière exploitable. Néanmoins on ne peut sûrement pas considérer qu'il s'agit là d'une filière qui peut voir une mise en œuvre dans les proches années.

Conclusion

La mise en œuvre d'une politique énergétique fondée sur le principe du développement durable doit être un des chantiers à mettre en route dans le cadre du PLU, par son caractère innovant il y a lieu d'en examiner la chronologie. Il est plus que probable que l'idée de basculer vers des énergies nouvelles, si elle est admise dans son principe, ne s'impose pas d'elle-même lorsqu'il s'agit de passer à la pratique. Aussi faut-il instituer une stratégie à travers le temps pour introduire auprès de la population le principe du recours à des énergies nouvelles.

Cela peut se concevoir ainsi :

Tout d'abord retenir l'énergie la plus accessible et celle qui est la plus éprouvée, en l'occurrence le solaire dont EDF a déjà une bonne maîtrise. La Région Lorraine marque un réel intérêt pour son développement et les Français la connaissent déjà par des installations existantes, notamment dans des sites qui reçoivent du public, comme quelques expériences dans l'habitat, malheureusement souvent limitées à des initiatives privées très restreintes.

On peut imaginer que dans certains espaces de la commune, comme le haut de Trois Maisons, les permis de construire dans deux ans seront soumis à l'obligation d'équiper la maison d'une installation au moins partielle d'énergie solaire. Une telle exigence cependant n'est peut-être pas tout à fait légale, et peut faire l'objet d'un recours judiciaire, ce point reste à examiner. De toute manière si on veut obtenir un résultat il faut que le maître d'ouvrage soit lui-même intéressé. On peut de même imaginer que la commune promeuve une opération « solaire » qui viserait une population « arrivante » dont le niveau culturel serait suffisant pour adhérer à une telle offre. Bref il serait utile en un premier temps de promouvoir une opération phare pour provoquer l'intérêt auprès d'un public plus large, pas seulement celui résidant actuellement à Phalsbourg, mais celui qui y travaille aussi.

Quant à la biomasse, les choses sont probablement plus difficiles, cela prendra plus de temps, c'est aussi lié à la présence souhaitée ou non d'agriculteurs, dont le rôle structurant surtout dans le Sud de la commune est déterminant dans la vision que l'on peut avoir du futur « urbain » de Phalsbourg.

Il faut souligner les nouvelles dispositions que le gouvernement entend prendre pour ces énergies, dont 40 % des investissements devraient être fiscalement déductibles des impôts à partir de 2005, dans une limite de 16.000€ par ménage..

LA POPULATION

La démographie

La ville connaît une évolution démographique de l'ordre de 0,25% par an jusqu'au dernier recensement de 1999, ce qui est supérieur à l'évolution française qui se situe environ à 0,04 % soit nettement plus bas.

Un recensement partiel a eu lieu en 2004 qui confirme la progression régulière de la population, avec une tendance à l'accélération. Bien qu'il s'agisse d'une donnée brute, 4630 habitants en mars 2004 contre 4499 en 1999, soit une progression annuelle de 0,60 %, il ne fait pas de doute que le développement démographique se poursuit pour Phalsbourg.

Les raisons qui peuvent permettre de penser que cette progression se maintiendra sinon qu'elle s'accroîtra sont entre autres les suivantes :

- La ville entre progressivement dans l'aire d'influence de Strasbourg, cela en raison d'une disponibilité de plus en plus limitée de terrains en Alsace. De plus avec le développement de zones d'activités à l'ouest de Strasbourg en bordure d'autoroute, l'accessibilité augmente et favorise un éloignement relatif de la population. Ce phénomène se combine avec une augmentation de l'immobilier qui rend l'équation relativement avantageuse, même avec des frais de transport plus lourds.
- La présence d'activités à fort développement, comme les services, favorise une progression des emplois de bon niveau qui doivent à terme fixer une population nouvelle.
- Les conditions d'accessibilité favorables, comme l'autoroute et la modernisation de la RN4 vers Nancy, sont encore un facteur de développement.
- Enfin le coût du foncier et la possibilité de disposer de terrains bien situés dans un environnement moins pollué que Saverne constitue aussi un attrait pour une population essentiellement de ménages plutôt jeunes, donc porteurs de développement démographique.

Cet aspect montre aussi le rattachement progressif de la ville à la zone alsacienne, ce qui est normal étant donné que c'est le département du Bas-Rhin qui connaît la dynamique démographique la plus forte dans l'Est.

Typologie

La ville a gardé la particularité d'une ville de garnison, bien que le rôle militaire de la ville ait totalement disparu, mais la présence de la base d'Hélicoptères à Mittelbronn, avec environ 2100 militaires, fausse la vision de la structure urbaine.

Il faut, en fait, distinguer trois groupes dont les comportements sont différents :

- Les Anciens ; la population typiquement Phalsbourgeoise
- Les « désurbanisés », la population qui quitte la grande ville pour venir s'installer à la « campagne » sans perdre le confort urbain.
- Les militaires, qui constituent la population la plus mobile.

Il est difficile de cerner avec précision le nombre de chaque groupe, cependant pour les besoins de l'étude, ce n'est pas vraiment nécessaire, il ne s'agit que d'en apprécier les comportements.

Les anciens sont les héritiers directs de la tradition Phalsbourgeoise avec sa structure principalement d'activités de services et artisanales traditionnelles, soit une adaptation forte aux modes et compétences simples. Cette population doit constituer entre 2800 et 3000 personnes.

Le second groupe, qui s'est surtout installé dans la commune pour profiter d'un site paysager agréable, peu pollué et moins cher qu'en ville, peut être estimé à environ 1000 personnes, il constitue l'élément dynamique de la structure urbaine, dans la mesure où il est plutôt jeune (entre 30 et 50 ans) dispose de moyens financiers supérieurs aux anciens et pèse ainsi sur le prix de l'immobilier. Ses besoins en matière de services favorisent le développement des activités de services à la personne. Son degré de stabilité est relatif, il est lié au marché immobilier comme à l'évolution de ses enfants, et peut devenir mobile pour des raisons de mutations et de départ des enfants, donc vers 50 ans.

Les militaires sont le groupe le plus mobile, dans la mesure où la durée de présence est en moyenne de 5 ans. Il est en général assez jeune, Phalsbourg attire la population la plus « installée » dans la mesure où elle a des enfants en bas âge, une ancienneté dans la carrière et un grade élevé, plutôt des officiers. Cependant la durée de leur présence n'est guère plus longue, carrière oblige. Cette population représente environ 250 ménages soit 600 personnes environ.

En termes de mobilité, cela explique un net mouvement de la population âgée entre 20 et 40 ans, accompagné d'un ralentissement très sensible, avec des déménagements nettement inférieurs à ceux de Saverne ou Sarrebourg pour des ménages plus vieux.

Si ce comportement garantit à la ville une population relativement jeune, par contre il ne favorise pas des actions de capitalisation privée, notamment immobilière, ce qui peut expliquer l'état moyen de l'habitat en ville, celui-ci est souvent l'objet de rénovation par une population jeune, car plus « débrouillarde » et entreprenante.

Evolution

La situation actuelle montre toute l'importance des facteurs exogènes dans l'évolution de la population. Même au niveau des naissances, on doit constater qu'une partie non négligeable est le fait de ménages qui n'ont pas vocation de rester à Phalsbourg. La conséquence est une situation très contradictoire ; une population très jeune, qui remplit les écoles primaires et les collèges et qui déserte les lycées car elle est partie notamment avec le mouvement de mutation des parents. L'autre difficulté est liée à la composition des compétences et des savoirs, la modernité ainsi que l'élévation des niveaux de compétences est liée à la jeunesse, or lorsque celle-ci atteint l'âge où elle commence à acquérir une compétence « supérieure » c'est alors qu'elle quitte la ville. Ce phénomène est très lisible dans la pyramide des âges, où la population de 15 à 25 ans est très réduite, pour augmenter nettement après. Cela mérite une analyse précise. Ce qui est certain ce n'est pas un phénomène de retour au bercail, cette augmentation est due à l'arrivée de jeunes ménages la plupart étranger à la ville sinon à la région. La tranche de population entre 15 et 25 ans n'est revenue que partiellement, une bonne partie s'est cherchée un autre lieu pour exercer ses compétences, en général la population la plus formée. Enfin la dernière partie a quitté la région accompagnant le départ des parents.

Il en résulte une stagnation des niveaux de compétences, alors que sur place se trouvent des emplois de niveau supérieur, ils sont en bonne partie occupés par des personnes n'habitant pas la ville. Ainsi sur les 314 emplois cadre et profession intellectuelle offerts par la commune, la population résidente de ce profil ne s'élève qu'à 180 personnes soit 57,64 %, cette proportion passe à 72% pour les professions intermédiaires et les employés, quant aux ouvriers résidents, le taux dépasse les 100% des emplois offerts dans la commune. Si de plus, l'on sait que seulement 59% des résidents travaillent à Phalsbourg ou directement dans la zone d'influence on peut mesurer le déséquilibre qui existe et qui risque de s'accroître.

L'emploi

La ville offre 2940 emplois selon le recensement de l'INSEE en 1999, alors que la ville compte 1762 actifs, soit un taux de 59,93 % ce qui peut se comparer à Sarrebourg (58%) mais pas à Saverne dont le taux est de 64%, à titre de comparaison avec les deux grandes villes de la Région où la mobilité est par nature forte, Metz occupe 65% de ses résidents et Strasbourg 69%.

Lorsque le taux des actifs par rapport aux emplois est bas, cela montre la difficulté de la ville à retenir les personnes qui y travaillent.

Lorsque le taux des actifs résidents, c'est-à-dire ceux qui ont leur emploi dans la commune est bas cela montre une inadéquation entre l'offre et les compétences demandées. Pour cette approche, on a exclu les emplois qu'offre la base la Horie, ainsi lissée, pour qu'ils n'influent pas sur l'analyse.

Enfin si le taux des actifs résidents (c'est-à-dire qui travaillent sur place) dans le tertiaire est faible, cela conforte l'image d'une ville qui manque en compétences de bon niveau, prête à affronter les défis de la modernité.

Or cela est d'autant plus préoccupant que l'activité tertiaire de la ville est de 82%, ce qui est plutôt un chiffre d'une grande ville (Metz 88%, Strasbourg 86%) alors que Saverne (68%) et Sarrebourg, chef-lieu de canton se contente de 74% avec 67% des postes occupés par des résidents.

Cela montre que le problème se pose au niveau de la population et non des emplois, situation paradoxale dans un pays où le manque d'emplois tertiaires dans les petites villes est un des problèmes.

Les forces vives

Le critère que l'on retient généralement est celui de la structure des emplois, en privilégiant ceux qui sont les plus créateurs de richesses, autrement ceux qui capitalisent le plus, soit les trois suivants

Artisans et Chef d'entreprise (A.C.E.)

Cadre et professions intellectuelles (C.P.I.)

Profession intermédiaire (P.I.)

Tableau en pourcentage

Secteurs	Phalsb.	Sarreb.	Saverne	Metz	Strasb.	Moselle	Bas Rhin	Paris
A.C.E.	2,8	5,3	4,2	3,9	4	5,1	5,2	5,3
C.P.I.	11,7	10	11,2	15	17,8	9,6	12,6	27,1
P.I.	20,2	19,1	23,9	27	26	27	23,2	24,4
Total	34,7	34,4	39,3	45,9	47,8	41,7	41	56,8

On constate donc que ces chiffres ne sont pas très satisfaisants. Cela corrobore encore une fois le profil d'une population dont le niveau de formation n'est pas en phase avec les activités économiques présentes.

Il ne faut pas conclure que les Phalsbourgeois sont moins intelligents que les autres, mais que la population que la ville retient, est la moins formée, et cela doit être directement lié surtout à sa structure urbaine et dans une moindre mesure à son offre de loisir et détente.

L'ensemble de ces remarques conduit au problème de la formation

Le niveau de formation

72 % de la population non scolarisée a un niveau de formation inférieure au Baccalauréat. Les bacheliers et plus représentent 28% de la population, 13,5 % de cette population possède un diplôme équivalent à Bac + 2 ou supérieur. Ce chiffre est loin d'être médiocre, il se compare aisément à la moyenne nationale qui est de 29,8%, il est vrai que la part de diplômés supérieurs est plus importante dans la moyenne nationale (9,1%) qu'à Phalsbourg (5,69 %). Cependant si l'on retient les emplois qui requièrent nécessairement une formation supérieure à Bac + 2 environ, les deux tiers de ces emplois pourrait être satisfait par les résidents, ce qui est une bonne moyenne.

Cela montre le rôle des structures d'enseignement ainsi que celui des entreprises marquées par leur caractère tertiaire.

La scolarisation

Comme déjà dit l'équipement scolaire est important, avec le point d'interrogation que constitue le lycée public peu fréquenté, dû probablement aux lycées environnants, mais peut être aussi des lycées du lieu de travail d'un parent.

Rappelons les principaux commentaires fait dans le diagnostic initial.

La ville possède un ensemble scolaire respectable, deux maternelles, trois écoles primaires, deux collèges et deux lycées, chiffre impressionnant pour une ville de 4.500 habitants, de plus située à 10 kms de deux agglomérations elles mêmes équipées en structure d'enseignement primaire et secondaire non négligeable.

A noter la présence d'un établissement privé conventionné, Saint Antoine.

L'ensemble scolaire regroupe 2170 élèves en 2003, école maternelle comprise, en progression régulière. Les effectifs des collèges, public et privé (Saint Antoine) s'élève à 1019 personnes soit près de la moitié de l'effectif total. Si le nombre de lycéens est normal (556), mais concerne deux établissements, le faible nombre d'élèves en primaire surprend (376). Cela peut s'expliquer pour deux raisons :

- Saint Antoine gonfle en partie la population scolaire des collèges par un recrutement externe, notamment en complément de l'internat de Walbourg.
- Les enfants de la Base La Horie sont apparemment plus des « collégiens » que des enfants très jeunes. Cela peut s'expliquer par un niveau de qualification du personnel de la base. Lors de l'entretien avec le colonel de la Base, celui-ci nous confirmait cette particularité en parlants de « grands enfants » et indiquait que 450 enfants de militaires étaient scolarisés à Phalsbourg.

Il est frappant de constater que les enfants scolarisés représentent 47% de la population, ce qui ne correspond absolument pas à la pyramide des âges. La population Phalsbourgeoise entre 6 et 19 ans s'élève à 808 personnes, (18%) au recensement de 1999, soit 42 % de la population scolarisée à partir de l'école primaire, pour un total de 1950 élèves, ce qui induit un apport extérieur important.

On retrouve ici une des principales caractéristiques de la ville, un apport externe très significatif, cela est d'autant plus surprenant que la ville est située entre deux agglomérations elles mêmes très bien équipées en structure d'enseignement.

Conclusion

La ville offre une image contrastée, disposant d'une capacité d'emploi réelle, elle n'arrive cependant pas à fixer une bonne partie des actifs sur leur lieu de travail, par ailleurs elle attire une population qui cherche des conditions de vie paisibles, et travaille ailleurs, d'où une sensible migration, au-dessus de la moyenne, non seulement nationale, mais même locale.

Dans l'étude sur la structure de la ville, de ses quartiers, il a été remarqué plusieurs fois que l'environnement urbain manquait cruellement de qualité. Seuls les quartiers sud offrent un cadre de vie répondant aux critères actuels de logement, cet aspect doit être un des éléments fondamentaux de la stratégie future de la ville.

Il ne faut pas douter un seul instant qu'aujourd'hui le niveau intellectuel s'accompagne d'un cadre de vie de qualité tout d'abord, bien avant les loisirs ou les équipements culturels, c'est un aspect qui semble assez mal compris d'une manière générale en France. Seul un cadre urbain qui privilégie l'esthétique et la qualité immobilière convainc les populations les plus aisées.

Les autres besoins peuvent être, au moins partiellement, satisfaits à l'extérieur. Cette conception de la ville est en phase avec les tendances les plus avancées en matière d'urbanisme, non pas bâtir mais bien bâtir, telle est la règle d'une ville qui accueille bien ses habitants. Pour l'instant Phalsbourg n'est pas bien bâtie.

Il y a à cela des raisons nombreuses souvent profondément ancrées dans un passé séculaire. Cela signifie aussi que les modifications ne se feront pas facilement. La modernité est un état d'esprit, à laquelle la population doit contribuer et pas seulement accepter.

LES ASPECTS ECONOMIQUES

A- Préambule

La démographie des communes a évolué longtemps en fonction de la tendance de la fécondité sur le plan national ou même régional, comme d'une émigration extra française. Ce schéma est entrain d'être remis en cause et l'évolution est désormais fonction du pouvoir d'attraction de la commune.

Cela signifie que certaines zones résidentielles connaîtront une progression démographique largement au-dessus de la moyenne nationale et d'autres verront des pans entiers de zones d'habitation disparaître progressivement.

Cette analyse vise le long terme, cependant on constate déjà aujourd'hui des phénomènes démographiques qui montrent que dans l'Est de la France les zones les plus proches du Rhin et des frontières allemande et luxembourgeoise connaissent un accroissement de la population au détriment des zones plus éloignées. De même, l'effet d'attraction joue surtout en faveur des agglomérations importantes, ainsi plus 23.000 habitants pour l'agglomération de Metz entre 1982 et 1999 et plus 60.000 pour le grand Strasbourg, alors que l'accroissement de la population dans les trois départements, Moselle Bas-Rhin Haut-Rhin, est au total de 184.000 et pour le seul département du Bas-Rhin 110.000.

Phalsbourg par sa position subit plus l'attraction de Strasbourg que de Metz. Cependant elle participe au même titre que les secteurs environnants de Saverne et de Sarreguemines au dynamisme frontalier.

La ville en fait se trouve à la limite de l'ellipse Strasbourg Saverne qui compte 740.000 habitants, elle est dans cette dynamique et offre un espace de choix pour le développement économique.

Quel développement ?

Traditionnellement le cycle économique s'initie par l'industrie, puis est suivi par le développement du commerce, des services et finalement du tertiaire supérieur.

Sur le plan industriel, il existe à Phalsbourg une usine de panneau de bois qui dispose de capacité de développement. La ville ne possède pas d'autre implantation industrielle significative.

En matière de services, l'activité est dominée par FM LOGISTIC qui développe de plus en plus avec une orientation logistique, du tertiaire supérieur. On a vu par ailleurs émerger récemment des entreprises de services dynamiques. Quant au commerce, la structure actuelle satisfait les besoins locaux. Par sa situation à la jonction de la RN 4, qui dans quelques années sera entièrement à quatre voies et l'autoroute A 4, la ville a vocation à recevoir des équipements commerciaux au moins régionaux sinon interrégionaux.

Dans l'esprit d'une approche PADD il y a lieu de prendre en compte principalement deux axes du développement économique :

Le commerce à vocation régionale et interrégionale.

Les espaces non concertés

A. Le commerce à vocation régionale.

Il s'agit principalement d'enseignes françaises ou européennes qui pratiquent le succursalisme ou la franchise. Ce type de commerce se pratique sous deux formes :

- Dans les lotissements commerciaux, où chaque enseigne dispose d'un bâtiment ou le partage avec une ou deux autres enseignes
- Dans les centres commerciaux, avec une enseigne dominante. Celle-ci étant spécialisée soit dans les besoins de la personne soit dans l'équipement du foyer.

Il n'est pas souhaitable dans la stratégie de développement de la ville que se crée un lotissement commercial, et cela pour plusieurs raisons :

- Sur le plan économique, ces lotissements supposent des espaces importants avec des enseignes dont la qualité de l'offre peut être médiocre, ce qui peut dégrader l'attractivité de la zone. Par ailleurs ce type d'implantation est consommateur d'espaces, qui se fait alors au détriment d'autres opportunités économiques
- Sur le plan de la qualité du site. Ces lotissements font l'objet de sévères critiques quant à la qualité visuelle et architectonique. Or la ville possède un patrimoine architectural qui ne peut tolérer le développement de ce type de lotissements
- Sur le plan environnemental. L'environnement de la ville est assez sensible avec des espaces paysagers qui doivent, au moins partiellement, être protégés

- Sur le plan de la politique des sols. Il faut pratiquer une politique de contrôle foncier pour pouvoir répondre à d'autres demandes de création ou d'implantation d'entreprises dans les dix prochaines années. De là naît la nécessité de gérer avec attention les sols. Or le lotissement commercial ne répond pas à ce type de préoccupation.

C'est pourquoi il faut recommander la seconde solution, celle d'un centre commercial de moyenne dimension.

- Sur le plan économique, ces centres favorisent un autre type de développement d'offre, qui tend à créer sur place des métiers plus diversifiés. L'attractivité du centre n'est pas menacée par des enseignes peu adaptées. Par ailleurs la présence d'une enseigne leader autorise un dialogue entre les différents partenaires publics et privés plus aisé, ce qui doit favoriser aussi une promotion plus dynamique des salariés occupés sur le site.
- Sur le plan de la qualité du site, on peut en garder une bonne maîtrise, non seulement quant à l'architecture mais aussi quant aux qualités spatiales du lieu, notamment en maintenant une relation claire entre ces espaces aménagés et la présence d'un site urbain protégé. En effet, le bâti ainsi que toute modification externe reste sous le contrôle des instances publiques, ce qui limite les risques de dérapage.
- Sur le plan environnemental, ce type d'implantation permet de maîtriser l'occupation des sols, surtout avec les exigences paysagères du site de Phalsbourg. Elle autorise de même le développement autour de ce centre d'activités de nature différente, sans mettre en péril les caractéristiques du site. Cette démarche évite ainsi une utilisation trop « laxiste » des sols.

Les espaces réservés

Le développement économique de la ville doit se faire dans des espaces bien délimités.

Les critères retenus pour cette délimitation sont les suivants :

- Proximité des principaux axes de communication
- Extension de la zone existante
- Utilisation des espaces neutralisés par l'emprise de l'autoroute et du TGV
- Maintien d'espaces interstitiels entre les différents secteurs occupés pour entretenir une liaison naturelle entre les espaces d'activité et la ville ancienne.

Les secteurs concernés

Le secteur Au-dessus de Maisons rouges :

Il se situe entre le giratoire de la RN4 et la bretelle d'accès au péage de l'autoroute.

D'une contenance de 25 hectares, cet espace doit être traité avec une certaine attention, car il s'agit d'un promontoire avec des vues sur la ville ancienne. Par ailleurs son caractère d'entrée de ville exige un contrôle attentif de ses implantations.

Le secteur peut se diviser en trois zones.

- La première est géographiquement délimitée par les voies suivantes ;

Le giratoire de la RN 4

La bretelle d'accès à la zone d'activité de Maisons Rouges

Le giratoire du Haut de Maisons Rouges

La bretelle de sortie au niveau de ce giratoire vers la RN 4

D'une superficie d'environ 3 hectares, la zone constitue la façade principale du secteur et à ce titre, doit se voir imposer en bordure des voies des contraintes architectoniques et d'occupation spatiale et d'activité. Elle doit être réservée aux activités tertiaires. En second plan pourrait trouver place un pôle spécialisé de services et de commerces, avec cependant de fortes exigences en matière de qualité visuelle, avec la possibilité de contrôle de la politique architecturale, cela peut concerner des marques qui développent des chartes visuelles de qualité, par exemple les concessions automobiles.

- La deuxième zone pourrait recevoir un centre commercial, qui se situerait entre la bretelle d'accès à Maisons Rouges et les bâtiments du péage de l'autoroute. Une telle réalisation impose un traitement de qualité de la bordure de la voie d'accès au péage, autant sur le plan architectural que sur le plan environnemental. La création d'un centre entraîne une importante emprise imperméable des sols du fait de la création de parkings. Il serait souhaitable que sur ce point, on examine les partis qui ont pu être pris ailleurs pour réduire au mieux cet inconvénient.
- La troisième zone se situerait à l'arrière du centre commercial, qui irait jusqu'à la bordure de l'autoroute. Elle devrait en premier lieu constituer un espace en réserve pour le développement futur de l'espace économique. Dans ce sens, elle devrait être tout particulièrement dédiée à des activités tertiaires, bureaux, hôtellerie. Cependant on ne saurait que trop conseiller de lui conférer

un caractère de réserve foncière, afin de donner à la commune l'occasion d'offrir à un demandeur particulièrement intéressant un terrain avantageux pour lui mais aussi pour la commune.

D'une manière générale, le secteur du Haut de Maisons Rouges doit bénéficier d'un traitement de qualité et exclure toute activité qui nécessiterait des entreposages à l'air libre, des utilisations de produits pondéreux ou encore des installations à caractère industriel ou d'industrie artisanale.

La zone d'activités de Maisons Rouges

Cette zone est opérationnelle depuis longtemps. Elle se caractérise par une importante activité de transport routier et de logistique, avec un des leaders français dans ce domaine FM LOGISTIC. L'ancienneté de la zone a entraîné une utilisation assez expansive des sols, ce qui laisse une impression de qualité environnementale assez moyenne. On constate de plus l'existence d'un certain nombre de délaissés.

L'objectif principal de cette zone est d'augmenter sa densité, elle présente aujourd'hui un tissu trop diffus pour répondre aux préoccupations d'occupation efficace des sols. Afin de permettre une gestion plus cohérente il y a lieu probablement d'affecter à l'activité économique des terrains aujourd'hui agricoles. Dans le projet de ZAC actuel, il y a lieu dès lors de réexaminer l'actuelle délimitation.

La situation des parcelles de Maisons Rouges conduit à souligner l'importance qu'il y a à être attentif à la dimension des terrains concédés pour l'installation d'un bâtiment professionnel. Trop souvent on est tenté d'acquérir un terrain trop vaste par rapport à l'activité envisagée, sous le prétexte d'un développement hypothétique futur. Cette pratique est à déconseiller vivement car, dans la plupart des cas, cela conduit à des semi-friches. En effet, soit l'entreprise se développe plus largement que prévu et, dans ce cas, elle repense entièrement son implantation et en général elle recherche un autre terrain, soit elle a atteint sa taille normale par rapport à son activité et dans ce cas se crée un espace inoccupé qui porte atteinte à l'image de la zone. Le troisième cas d'un besoin intermédiaire est assez rare et de plus dans la plupart des cas si le terrain est insuffisant, on trouve une solution locale, pas toujours totalement satisfaisante, mais suffisante pour conserver l'entreprise.

L'extension le long de l'autoroute

Les terrains bordant l'autoroute présentent un intérêt pour certains investisseurs car ils constituent une enseigne par leur situation même. Cela concerne en premier lieu des activités qui visent principalement un public régional ou même international. Aussi est-il important de rester très attentif au choix de l'occupant éventuel, qui ne saurait être qu'un opérateur dont les caractéristiques seraient particulièrement attrayantes. Quels peuvent être ces opérateurs ?

Un magasin d'usine, qui vise une zone d'achalandage de 200 à 300 kilomètres.

Un centre technique d'une marque internationale

Un centre de démonstration (show room) pour une grande entreprise

Ici encore il n'est pas souhaitable de rechercher impérativement des preneurs immédiatement, ces espaces peuvent aussi être considérés comme des éléments d'une stratégie à long terme.

Les terrains de cette zone sont séparés du secteur du Champ de Mars par un espace de prés et de taillis qui doivent être conservés pour maintenir un espace naturel qui maintient le nécessaire équilibre entre le bâti et la nature. Cette préoccupation doit être une constante s'agissant du site de Phalsbourg.

Le Champ de Mars

Cette question est déjà largement abordée à propos du quartier Nord de la ville, dont il est un élément clé pour le développement futur.

On peut cependant retenir que l'équipement commercial tel qu'il est prévu dans le projet d'aménagement du Champ de Mars marque aussi les limites de son extension. Il n'est pas certain qu'il faille favoriser l'implantation d'une surface commerciale spécialisée au Nord de l'Intermarché, il serait préférable de réserver cette aire à un petit centre commercial qui réunirait des commerces installés actuellement soit dans ou autour de la caserne Nord, soit dans la ville ancienne. Cela favoriserait très probablement la relance d'un commerce plus dynamique qui semble pouvoir trouver une place à Phalsbourg.

De plus cette réalisation serait probablement un facteur d'animation qu'assurent mal en général des grandes surfaces spécialisées.

B. Les espaces non concertés

Le centre ville

L'inévitable recomposition de la géographie commerciale de la ville doit conduire à s'interroger sur la nature du commerce en centre ville. Cette approche dépend de la manière dont on imagine l'avenir de la ville. Si l'on considère qu'elle maintient son statut de bourg local, le commerce visera principalement à satisfaire les besoins journaliers de ses habitants. Ce profil est celui que la ville connaît actuellement. Il y a une seconde manière de voir le futur économique de la ville ancienne. D'une part, on peut admettre que le développement des zones économiques modifiera le profil de la population et de plus attirera vers le centre ville une population de passage qui recherchera certains services, dont notamment de l'hôtellerie et de la restauration, auxquels s'ajouteront des besoins de services plus élaborés.

D'autre part, selon le type de structure commerciale qui sera implantée, il peut se développer un flux de clientèle qui pourrait venir d'un périmètre plus large, entre 150 et 250 kilomètres. Cela conduirait vers un commerce du centre ville qui constituerait une offre orientée vers trois axes : Le premier une structure d'accueil restauration, le deuxième des boutiques très spécialisées et le troisième le touristique, qui valoriserait le patrimoine de la ville et celui des environs.

La dernière hypothèse est liée à l'implantation d'un magasin d'usine, elle aurait pour effet de modifier radicalement le développement de la ville, néanmoins un tel projet reste lié à de nombreuses contraintes et la seule volonté d'un opérateur n'y suffit pas. Par contre l'hypothèse d'un développement des zones d'activités est tout à fait réaliste et elle modifiera dans les dix années à venir la structure même de la fonction commerciale de la ville. Elle est de même liée à l'évolution du profil de la population.

Le cas spécifique de Depalor

L'entreprise est implantée dans un secteur de la ville qui n'est pas lié à l'espace d'activité existant ou à venir. De plus son environnement immédiat ne permet pas une extension de ses installations. Enfin le caractère d'activité de transformation de l'entreprise conduit à des émissions de composants polluants, il faut dès lors prendre les dispositions afin que l'entreprise puisse exercer son activité sans gêner les quartiers d'habitation. Cela conduit à recommander de limiter la construction dans ce secteur, et refuser tout permis de construire dans un périmètre déterminé.

Quant à d'éventuelles extensions, ce qui est souhaitable pour l'économie de la commune et de ses habitants, il faut l'envisager pour des raisons topographiques de l'autre côté de l'autoroute. Cela conduit néanmoins à déterminer la zone concernée, car dans la décennie à venir le passage du TGV occupera une partie de cet espace. Il paraît opportun de s'interroger dès maintenant sur l'emprise de l'aire qui pourrait accueillir une seconde usine de Depalor. Cette démarche de plus marquerait clairement la volonté de la commune de se sentir concernée par l'évolution de cette entreprise de qualité.

C. Le tertiaire supérieur

Ce type d'activité caractérise les structures économiques les plus avancées. Le tertiaire supérieur désigne les activités qui relèvent du service, mais qui demande une compétence de haut niveau. Cela ne vise donc pas spécialement les techniques nouvelles, mais les activités qui demandent des mises en œuvre complexes. Il apparaît aisément que ce sont les villes importantes qui développent ce type de profil, principalement le conseil, la finance et la gestion de réseaux mondiaux.

Il va de soi que Phalsbourg est peu concerné par ce type d'activité, si ce n'est la gestion d'un réseau mondial, en l'occurrence par FM LOGISTIC qui dispose d'un réseau logistique extra européen. Autour de ce type de structure, on peut imaginer que des entreprises de sous-traitance se créent à l'ombre de FM LOGISTIC.

Ce n'est pas encore le cas, mais peut-être certaines tâches ne sont pas encore externalisées par FM LOGISTIC. A ce propos, on pourrait souhaiter que la société installe sa structure de gestion dans un bâtiment prestigieux, on peut penser au futur bâtiment de la caserne Nord.

Les nouvelles technologies

Ce qui est visé ici c'est le développement de compétence de conseil et d'élaboration de projet dans ce domaine. Ce qui signifie favoriser la venue d'une structure déjà existante implantée ailleurs à Phalsbourg, en lui offrant des conditions de travail plus confortable dans une grande agglomération. Ce type d'implantation assez banale dans certains pays voisins ne se fait que rarement en France. Cependant dans l'action de prospection que peut conduire la commune pour rechercher de nouvelles entreprises, cet axe doit être pris en compte.

Les services à la personne

Il s'agit là de services qui visent le bien-être des personnes, cela concerne surtout deux aspects :

La santé

Les actions en faveur de l'épanouissement personnel.

La santé

La ville dispose d'un équipement médical satisfaisant pour une ville de cette taille. De plus elle vient de voir s'achever une nouvelle maison de retraite. Enfin le service en matière de médecine libérale correspond aux besoins de la population, On ne constate pas une pénurie particulière en la matière. Reste à examiner si d'autres opportunités peuvent se présenter.

Les actions en faveur de l'épanouissement personnel

Le patrimoine naturel

Cet aspect ne concerne pas seulement les habitants de la ville, mais aussi ses visiteurs. La ville, possède un patrimoine relativement peu exploré, il s'agit de son environnement naturel. En l'état actuel, la découverte de la nature se fait sous la forme de sentiers balisés et de parcours « découverte », ce type d'offre s'adresse à une population bien délimitée, mais il y a le promeneur plus occasionnel qui cherche à découvrir d'une manière plus encadrée la nature, et c'est dans ce domaine qu'il faut orienter la réflexion. L'environnement Phalsbourgeois est suffisamment riche pour proposer une large gamme de possibilité de reprendre contact avec la nature. Une réflexion doit être conduite dans ce sens, en collaboration avec des organismes spécialisés, comme le ministère de l'Environnement.

Les aspects culturels

La ville a développé un festival de théâtre qui a lieu la dernière semaine de juillet. Cette manifestation ne manque pas de caractère et la ville à cette occasion se découvre différemment. Ce que l'on peut regretter c'est qu'en dehors des spectacles eux-mêmes, l'offre reste assez réduite, à part la très sympathique animation sur la Place d'Armes, rien d'autre ne vient animer la ville à cette occasion. Comment peut-on enrichir ce festival qui offre à la base des manifestations attrayantes ? c'est là une réflexion qui doit intégrer les forces que l'on peut mobiliser pour élargir le contenu de la manifestation. Il est clair que l'on ne peut pas systématiquement compter sur le bénévolat, ni peut être sur les seules forces de la ville. La piste d'une coopération avec d'autres partenaires qui trouveraient un intérêt à lier leur propre projet au festival serait à étudier. Dans cet esprit, il n'est pas certain que ce soit la structure voisine qui soit la plus intéressée, mais d'autres. Ainsi comme simple exemple, des initiatives similaires ou proches doivent exister en Europe, ne pourrait-on pas convier chaque année une de ces initiatives pour intervenir dans un sens différent pendant le festival ? Pour être plus concret, on peut prendre quelques exemples : en Allemagne on pratique beaucoup les orchestres de jeunes, un

certain nombre pourraient proposer des manifestations qui mettraient en valeur la recherche actuelle en matière de musique de scène. En Italie, il existe des troupes qui perpétuent l'art de la Comedia del Arte, peu contraint par la compréhension du texte, de tels spectacles peuvent intéresser un public Français qui a très peu d'occasions d'assister à ce type de spectacle. La réflexion sur le théâtre peut aussi être un enrichissement, une rencontre ne suppose pas obligatoirement un nombreux public, elle peut connaître un retentissement si les actes de ces rencontres sont publiés.

Deux axes paraissent devoir être privilégiés :

- La découverte de la nature, avec à terme le développement d'une structure d'accueil de qualité avec une offre de bon niveau.
- Le festival de théâtre qui offre une vraie base pour passer outre la dimension locale de la ville.

AXES

Les axes suivants ont été retenus pour l'élaboration du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.).

L'idée directrice est que la ville est entrée progressivement dans l'espace de l'ensemble socioéconomique de la sphère strasbourgeoise. Cela en raison principalement d'un dynamisme démographique que connaît surtout le Nord 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 faits, et désormais la situation est clarifiée, la stratégie devient lors 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 privilégiés dans une situation somme toute favorable ?

On a choisi de projeter une image de la ville dans dix ans qui aura maîtrisé son développement, préférant une progression démographique raisonnable, en sauvegardant les qualités anciennes de la ville, 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 doivent vivre 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 introduire la ville dans le schéma de la 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 leur besoin 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.

Mais 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 en acceptant que ses futurs habitants doivent vivre dans un cadre qui sait allier tradition et avant-garde, qui exige une ville ancienne qui sait montrer une image contemporaine de son passé d'une part, et proposer des solutions autres que le lotissement indéfiniment rabâché pour entreprendre une démarche architecturale qui refuse l'enfermement dans des quartiers sans partages. 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 toutes nos approches de ce document essentiel qu'est le PADD pour aider chacun à penser Phalsbourg dans les prochaines décennies.

RECOMMANDATIONS

PADD PHALSBOURG

Ce document reprend l'ensemble des recommandations qui ont pu être faites à travers l'étude du PADD. Il se veut donc par nature très synthétique, chaque question ne fera l'objet que d'une brève recommandation, le développement se trouvant dans les rubriques concernées. Par ailleurs on a été conduit à évoquer certaines questions à plusieurs reprises à travers les différents dossiers. Cette démarche de « répétition » s'est fait volontairement afin de replacer dans chaque cas la problématique.

Comme toute approche, celle-ci ne se prétend pas exhaustive, mais elle a cependant cherché à être la plus complète possible. Base des prochains débats sur le PLU, l'étude devra se compléter au fur et à mesure du débat public.

Pour une meilleure clarté, ces recommandations ont été regroupées en six chapitres :

Chapitre I

Vie sociale

Chapitre II

Equipement

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-Chatrian doit être levée ; il faut que la ville 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	SS	<	E	Mesures obligatoires

ROUTIER					
RESEAUX	SS	XX	EE	Mesures obligatoires	
GESTION DES	S	<	0	Mesures obligatoires	
DECHETS					
AMBIANCE	SS	X	E	Mesures volontaires	
LUMINEUSE					
QUALITE DE	S	<	0	Mesures obligatoires	
L'AIR					
BRUIT	SS	<	E	Mesures obligatoires	
SENSIBILITE					
Très forte	SSS				
sensibilité					
Forte sensibilité	SS				
Sensibilité faible	S				
Sensibilité nulle	0				
IMPACT :Positif	XX				
fort					
Positif faible	X				
Négatif fort	<<				
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.