



EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITÉ DE FEGERSHEIM

Concertation préalable à la mise en compatibilité du
PLU de l'Eurométropole de Strasbourg

Dossier de concertation mis à
la disposition du public
[Septembre 2025](#)

SOMMAIRE

COORDONNÉES DU MAÎTRE D'OUVRAGE ET DE LA PERSONNE PUBLIQUE COMPÉTENTE	2
PRÉSENTATION DE LA PROCÉDURE	3
A. Principales étapes de la procédure	3
B. Rappel sur la concertation règlementaire relative à la mise en compatibilité du PLU.....	4
C. Bilan de la concertation règlementaire relative au projet	5
PRÉSENTATION DU PROJET	6
A. Localisation et description du site	6
B. Les grands principes d'aménagement	7
APERÇU DES ENJEUX	10
A. Enjeux environnementaux et paysagers	10
B. Enjeux agricoles	11
C. Enjeux de circulation.....	11
D. Enjeux économiques.....	11
MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....	13
A. Dispositions actuelles du PLU sur le secteur d'extension de la zone d'activité.....	14
B. Proposition de mise en compatibilité du PLU	18

COORDONNÉES DU MAÎTRE D'OUVRAGE ET DE LA PERSONNE PUBLIQUE COMPÉTENTE

Maître d'ouvrage et personne publique responsable de la mise en compatibilité du PLU

Eurométropole de Strasbourg
Service Conduite des projets d'aménagement
1 Parc de l'Etoile
67076 STRASBOURG Cedex
Tél. +33 (0)3 68 98 50 00

PRÉSENTATION DE LA PROCÉDURE

La présente concertation préalable porte sur la mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme (PLU) de l'Eurométropole de Strasbourg qui intervient dans le cadre d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP).

Elle est mise en œuvre afin de permettre l'extension de la zone d'activité de Fegersheim.

A. Principales étapes de la procédure

La procédure est constituée de différentes étapes, régies par le Code de l'urbanisme et le Code de l'environnement :

- *3^{ème} et 4^{ème} trimestre 2025* - **Une phase de concertation préalable :**
 - Délibération définissant les objectifs et modalités de la concertation préalable (Commune de Fegersheim et Eurométropole de Strasbourg) ;
 - Concertation préalable, temps fort de participation du public ;
 - Réalisation d'un bilan de la concertation ;
 - Délibération portant bilan de la concertation préalable.
- *1^{er} et 2^{ème} trimestre 2026* - **Une phase de consultation des autorités :**
 - Constitution du dossier avec évaluation environnementale ;
 - Consultation de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) ;
 - Réalisation d'un examen conjoint avec les Personnes publiques associées (PPA) ;
Le procès-verbal de l'examen conjoint sera annexé au dossier d'enquête publique.
- *3^{ème} trimestre 2026* - **Une phase d'enquête publique :**
 - Arrêté de mise en enquête publique par le préfet ;
 - Saisine du tribunal administratif pour désigner un commissaire enquêteur ;
 - Enquête publique, dernier temps fort de la participation du public ;
 - Rapport et conclusions du commissaire enquêteur ;
 - Modification éventuelle du dossier suite à enquête publique.
- *4^{ème} trimestre 2026 et 2^{ème} trimestre 2027* - **Une phase d'approbation de la mise en compatibilité :**
 - Avis de l'Eurométropole de Strasbourg sur la mise en compatibilité du PLU ;
 - Approbation de la mise en compatibilité par l'arrêté préfectoral de la déclaration d'utilité publique.
- *3^{ème} et 4^{ème} trimestre 2027* - **Début des travaux d'aménagement**

B. Rappel sur la concertation réglementaire relative à la mise en compatibilité du PLU

En application des articles L. 103-2 à L. 103-4 du Code de l'urbanisme, la concertation sera conduite pour permettre au public, sur une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des évolutions du PLU :

- d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis ;
- de formuler des observations et propositions qui seront étudiées par l'Eurométropole de Strasbourg en vue de l'élaboration du dossier de mise en compatibilité du PLU.

Les modalités de la concertation réglementaire ont fait l'objet d'une délibération par le Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg le 27 juin 2025. Elles consistent en la mise à disposition du public :

- d'un dossier de concertation accessible au Centre administratif de la Ville et de l'Eurométropole de Strasbourg, à la mairie de Fegersheim, ainsi qu'en version dématérialisée sur le site internet de participation citoyenne de la Ville et de l'Eurométropole de Strasbourg participer.strasbourg.eu ;
- d'un registre physique d'observations accessible au Centre administratif de la Ville et de l'Eurométropole de Strasbourg, à la mairie de Fegersheim, ainsi qu'en version dématérialisée sur le site internet de participation citoyenne de la Ville et de l'Eurométropole de Strasbourg participer.strasbourg.eu.

Consultez le dossier et participez en ligne :

<https://stras.me/zone-activite-fegersheim>



Bilan de la concertation

À l'issue de la concertation, l'Eurométropole de Strasbourg établira un bilan de la concertation qui sera publié sur le site participer.strasbourg.eu. Ce bilan sera joint au dossier soumis à l'enquête publique.

C. Bilan de la concertation règlementaire relative au projet

Par délibération du 27 juin 2025 le Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg a tiré le bilan de la concertation relative au projet.

Au total, 14 observations ont été recueillies durant la phase de concertation qui s'est déroulée du 25 février au 28 mars 2025, et une centaine de personnes a assisté à la réunion publique organisée par l'Eurométropole de Strasbourg et la commune de Fegersheim le 26 février 2025.

Les observations du public portent principalement sur les questions d'artificialisation des sols et de renaturation, d'accessibilité de la zone et d'augmentation du trafic ainsi que sur les potentiels de renouvellement des friches. Des premiers éléments de réponse ont été apportés dans le cadre du bilan de la concertation et sont d'ores et déjà pris en compte dans les études en cours (par exemple, le projet de réaménagement de la M83, située entre le carrefour Lilly et le pont de l'Andlau à Fegersheim et Lipsheim qui répond en grande partie aux questions d'accessibilité et de gestion des flux).

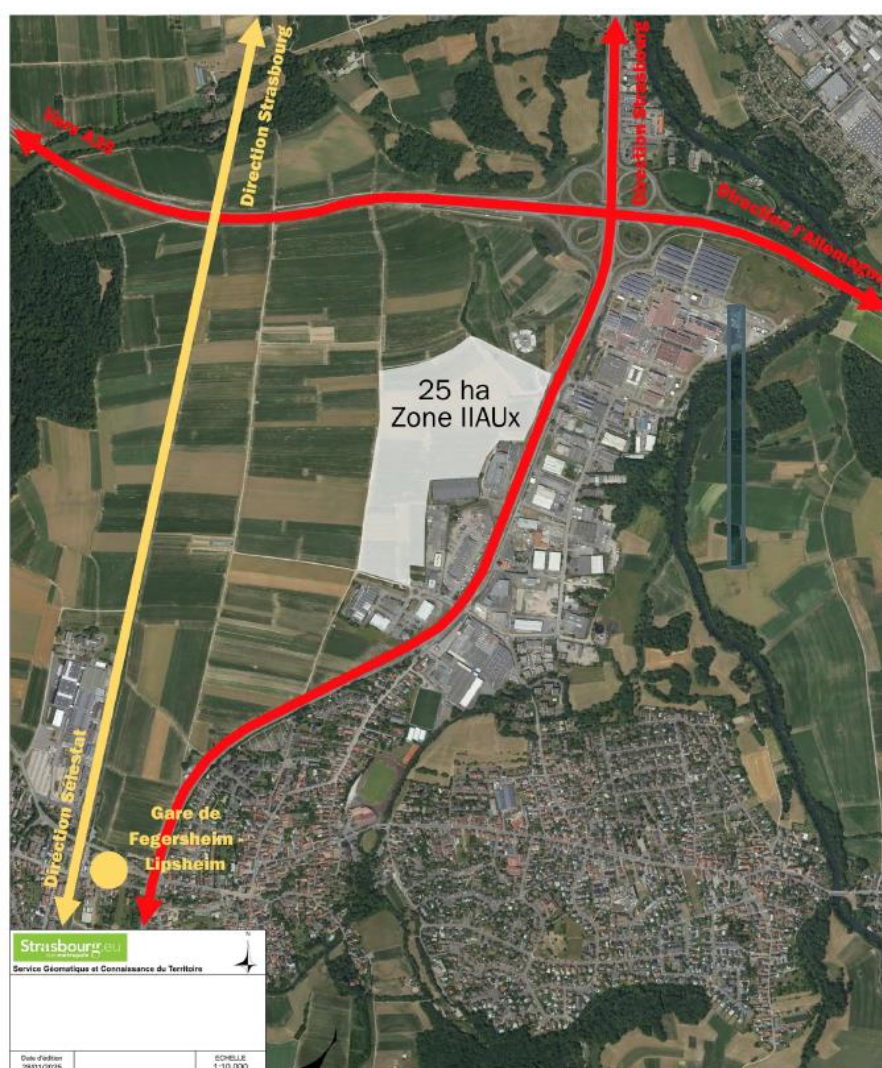
L'évolution du PLU pourraient également permettre d'étudier une éventuelle restitution d'une partie de la zone IIAUx en zone agricole ou l'instauration de coefficients de pleine terre et de biotope.

PRÉSENTATION DU PROJET

A. Localisation et description du site

Le site du projet d'extension de la zone d'activité est situé à l'entrée nord de la commune de Fegersheim. Bordé au nord par la rue de l'Innovation, à l'est par la M83, au sud par la rue de l'Artisanat et à l'ouest par le chemin rural dit Rotherkreuzweg. Il s'inscrit dans la continuité des zones industrielles et commerciales localisées à l'est le long de la M83.

La zone d'étude du projet est majoritairement occupée par des terrains agricoles. Les terrains sont situés en zone « IIAUx » du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg (PLU EMS) correspondant à une zone d'urbanisation future à long terme destinée aux activités économiques. Le périmètre d'étude s'étend sur une superficie approximative de 25 hectares.



Plan de situation du site (Source: EMS)

Située à proximité de Strasbourg et proche de la frontière allemande, la commune bénéficie d'un contexte géographique favorable pour accueillir des entreprises.

Le site est bien situé, avec un accès facile depuis Strasbourg et le sud de l'Alsace, et depuis l'Allemagne et le Port du Rhin. La commune est également desservie par deux lignes de bus et dispose d'une gare située à environ 1,3 km du site du projet.

Dès 1973, le Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (SDAU) avait identifié ce secteur pour du développement industriel et logistique. En 1990, 50 hectares ont été réservés à ce titre dans le Plan d'Occupation des Sols (POS). L'ambition initiale a néanmoins été réduite pour s'adapter au contexte local et répondre prioritairement au développement endogène. En 2016, le Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole, réduit ainsi la zone future à long terme de développement économique à moins de 25 hectares.

B. Les grands principes d'aménagement

Le projet d'extension prévoit des aménagements innovants et respectueux de l'environnement, tout en favorisant la qualité de vie des usagers :

- Préservation du secteur nord, en évitant toute imperméabilisation et en aménageant des espaces favorables au développement de la biodiversité.
- Proposer des terrains de taille variable pour répondre aux besoins des entreprises.
- Limiter l'imperméabilisation des sols grâce à la mutualisation des besoins en stationnement, en production énergétique et des espaces communs.
- Réduction de l'impact environnemental avec une végétalisation importante, la création de bandes prairiales, de haies en périphérie, et la prise en compte des enjeux environnementaux.
- Favoriser la cohésion sociale et le bien-être, en créant des espaces de détente pour les usagers (aires de pique-nique, espaces verts), en minimisant l'impact de la pollution et en aménageant des espaces propices à l'activité physique.
- Encourager la mobilité « active », par la création de liaisons piétonnes et cyclistes intégrées aux réseaux existants.

L'esquisse d'aménagement du projet

L'esquisse d'aménagement du projet joue un rôle essentiel : elle propose une représentation graphique des grands principes d'aménagement, permettant à la population de mieux visualiser l'application concrète de ces objectifs. Cela facilite les réactions et permet aux habitant(e)s de s'exprimer plus facilement, en émettant leur avis sur ce projet. Ce dernier pourra évoluer jusqu'à la Déclaration d'Utilité Publique afin de prendre en compte les observations de la population, des partenaires publics et du rapport du commissaire enquêteur.

Les voiries et accès sont conçus pour faciliter la circulation interne et garantir une accessibilité sécurisée, tout en intégrant des espaces dédiés aux circulations douces. Cela permet de créer des « balades urbaines » reliées aux chemins ruraux environnants. Ces promenades incluront des aires de repos (marquées par des pastilles violettes), équipées pour la détente et de petits exercices physiques.

Sur l'axe principal, des alignements d'arbres seront plantés, avec des essences adaptées pour limiter l'effet barrière qui empêche la dispersion des polluants.

La zone inconstructible au nord, près du cimetière, sera valorisée par l'aménagement d'aires de repos et d'espaces verts pour des pratiques sportives libres (badminton, volley, etc.), tout en préservant les espaces écologiques tels que la prairie et le verger.

Une aire de détente (marquée par une pastille jaune) pourrait être aménagée à l'entrée de la zone, avec une plateforme semi-couverte pour des activités telles que des pique-niques, un food truck, ou des événements festifs.

Des parkings stratégiquement placés permettront de répondre aux besoins des entreprises, tout en réduisant les surfaces imperméabilisées, favorisant l'infiltration des eaux de pluie et minimisant l'effet d'îlot de chaleur.

De plus, des ombrières photovoltaïques et des bornes de recharge pour véhicules électriques pourront être installées pour favoriser l'autoconsommation d'énergies renouvelables.



Esquisse d'aménagement (Source. L'atelier des Territoires)

APERÇU DES ENJEUX

A. Enjeux environnementaux et paysagers

Insertion paysagère

Le site est visible depuis la rocade M353 au nord, la voie ferrée à l'ouest et la M83 à l'est (entrée d'agglomération à améliorer).

La visibilité des futurs bâtiments sera partielle, depuis la M83. La visibilité sera également très faible depuis les habitations environnantes.

Depuis le site, les vues sont ouvertes à l'ouest et au nord, puis sont « bloquées » par le massif boisé et la rocade. On perçoit le clocher de l'église Saint-Maurice de Fegersheim depuis le centre de la zone.

Un travail particulier sera réalisé sur la partie est du projet qui, en plus d'être une des entrées du site, sera l'un des premiers éléments paysagers visibles en entrée d'agglomération.

Trame vert et bleue

La trame verte et bleue vise à préserver et à restaurer un réseau de continuités écologiques pour que les espèces animales et végétales puissent circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer, assurant ainsi leur cycle de vie.

L'extrémité nord du site est concernée par un élément cartographique lié à la trame verte inscrit au Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg. Cet espace est constitué d'une haie sur talus.

Zones humides

Une zone humide a été repérée à l'extrémité nord-est du site du projet, au-dessus du cimetière, au niveau des terrains cultivés et du secteur prairial. Cette zone humide correspond à l'emplacement de la Trame Verte mentionnée précédemment.

Périmètres de protection

Le site du projet n'est pas directement concerné par un des zonages d'inventaire du patrimoine naturel (Natura 2000 et Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique [ZNIEFF]).

Inventaire floristique et faunistique

Trois habitats, présentant un enjeu écologique moyen, ont été identifiés. Ces habitats, qui occupent seulement 1,41 % de la surface totale du périmètre d'étude, se trouvent dans le secteur nord du site. Il s'agit :

- D'un verger à hautes tiges qui constitue un élément important du paysage à préserver,
- D'une prairie de « fauche planitiaire subatlantique » dans laquelle deux espèces présentant un intérêt écologique ont été trouvées en petite quantité :
 - La sanguisorbe officinale (représentée tout en haut à gauche sur la carte),
 - L'euphorbe à tête jaune-d'or (représentée en dessous de la sanguisorbe sur la carte).

- Du cimetière qui abrite une population de lézards des murailles, une espèce protégée. Une autre espèce protégée, le crapaud vert, a été repérée dans les bassins de récupération des eaux pluviales près du magasin Action. Un travail spécifique sera réalisé afin de définir les mesures nécessaires à sa protection.

B. Enjeux agricoles

Le secteur du projet fait partie d'une zone de 100 hectares prévue pour la création d'une plateforme d'activités selon le Schéma de Cohérence Territoriale de la région de Strasbourg (SCOTERS) approuvé en 2006.

En 2013, une étude de faisabilité menée sur cette zone a montré un impact important sur l'activité agricole. Au total, 14 exploitations agricoles étaient concernées, avec une perte moyenne de 14% de leur surface cultivée. Une perte qui s'élevait à presque 40% pour deux exploitants. Le projet a été abandonné en 2014 notamment en raison d'un impact trop important sur l'agriculture.

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de l'Eurométropole de Strasbourg, adopté en décembre 2016, a décidé de maintenir 25 hectares pour un projet d'urbanisation futur destiné aux activités économiques.

Cette réduction permet de limiter considérablement les impacts sur l'agriculture. Une étude agricole a été lancée pour évaluer précisément les effets du projet sur les exploitations agricoles.

C. Enjeux de circulation

Des hypothèses de trafic ont été établies pour estimer le volume de circulation motorisée généré par ce projet.

Des aménagements spécifiques seront mis en place pour limiter l'impact de ce trafic et fluidifier la communication entre les axes existants et les nouvelles voiries. Un carrefour à feux sera notamment aménagé entre la rue des magasins et la rue traversière pour améliorer la connexion entre la zone d'activité à l'est et sa future extension à l'ouest.

D. Enjeux économiques

Constat

L'Eurométropole de Strasbourg soutient ses acteurs économiques et l'emploi en aménageant notamment des lieux de vie pour favoriser l'implantation et le développement des entreprises. Depuis 2000, la consommation foncière moyenne dans les zones d'activité aménagées par l'EMS s'élève à environ 7 hectares par an. Environ 45% des emplois de l'EMS se situent en zone d'activité.

Cependant, aujourd'hui, l'Eurométropole fait face à une pénurie de terrains et n'est plus en mesure de répondre à la demande foncière d'autant plus que l'offre immobilière de locaux d'activités, en baisse depuis 2020, commence à peine en 2024 à rattraper le niveau de la moyenne décennale (seconde main principalement).

Sur Fegersheim en particulier, un premier travail a porté sur des opérations de requalification au sein de la zone existante pour régénérer de l'offre. Il existe une réelle dynamique dans cette zone qui accueille plus de 160 établissements pour un nombre d'emplois estimé à 2 500, majoritairement dans la filière productive. De plus, elle est concernée par une faible vacance (très peu de locaux disponibles).

Pour rester attractive et répondre aux enjeux de l'emploi, l'EMS se doit donc de renouveler son offre foncière, et l'extension de la ZA de Fegersheim est désormais justifiée à la suite du traitement des friches. Elle contribuera en outre à pérenniser les investissements réalisés côté est en les inscrivant dans un pôle d'activités suffisamment dense pour permettre le fonctionnement optimal de ce nouveau lieu de vie économique et éviter de nouvelles friches.

Objectif en matière d'accueil des entreprises

Accueillir des entreprises matures et en croissance, répondant à des objectifs minimums de maintien d'emplois et /ou de création d'emplois et travaillant en synergie avec des entreprises du territoire.

Il sera attendu que ces entreprises s'inscrivent dans une démarche de transition écologique, énergétique et / ou sociétale. C'est-à-dire présentant des synergies avec une démarche EIT (écologie industrielle et territoriale) ou s'inscrivant dans une démarche bas carbone, participant à la production ou à la consommation d'énergies renouvelables, faisant preuve de sobriété dans la gestion des ressources.

Il s'agira notamment d'entreprises répondant en partie aux engagements du Pacte pour une « économie locale et durable » de l'Eurométropole de Strasbourg.

MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le PLU est un document de planification qui permet :

- D'encadrer et organiser le développement urbain ;
- De préserver et de mettre en valeur les espaces naturels et agricoles du territoire ;
- D'accompagner la pérennisation et le développement de l'activité économique ;
- De planifier les infrastructures de mobilités, y compris destinées aux modes actifs.

Le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg a été approuvé le 16 décembre 2016, révisé le 27 septembre 2019 et modifié pour la dernière fois en mai 2024.

Le territoire de l'Eurométropole est divisé en :

- Zones urbaines (zones U) qui couvrent plus de 11 900 hectares (environ 35% du territoire) ;
- Zones à urbaniser (zones AU) qui couvrent plus de 1 500 hectares (environ 4,5% du territoire) ;
- Zones agricoles (zones A) qui couvrent près de 9 300 hectares (environ 27% du territoire) ;
- Zones naturelles et forestières (zones N) qui couvrent près de 11 200 hectares (environ 33% du territoire).

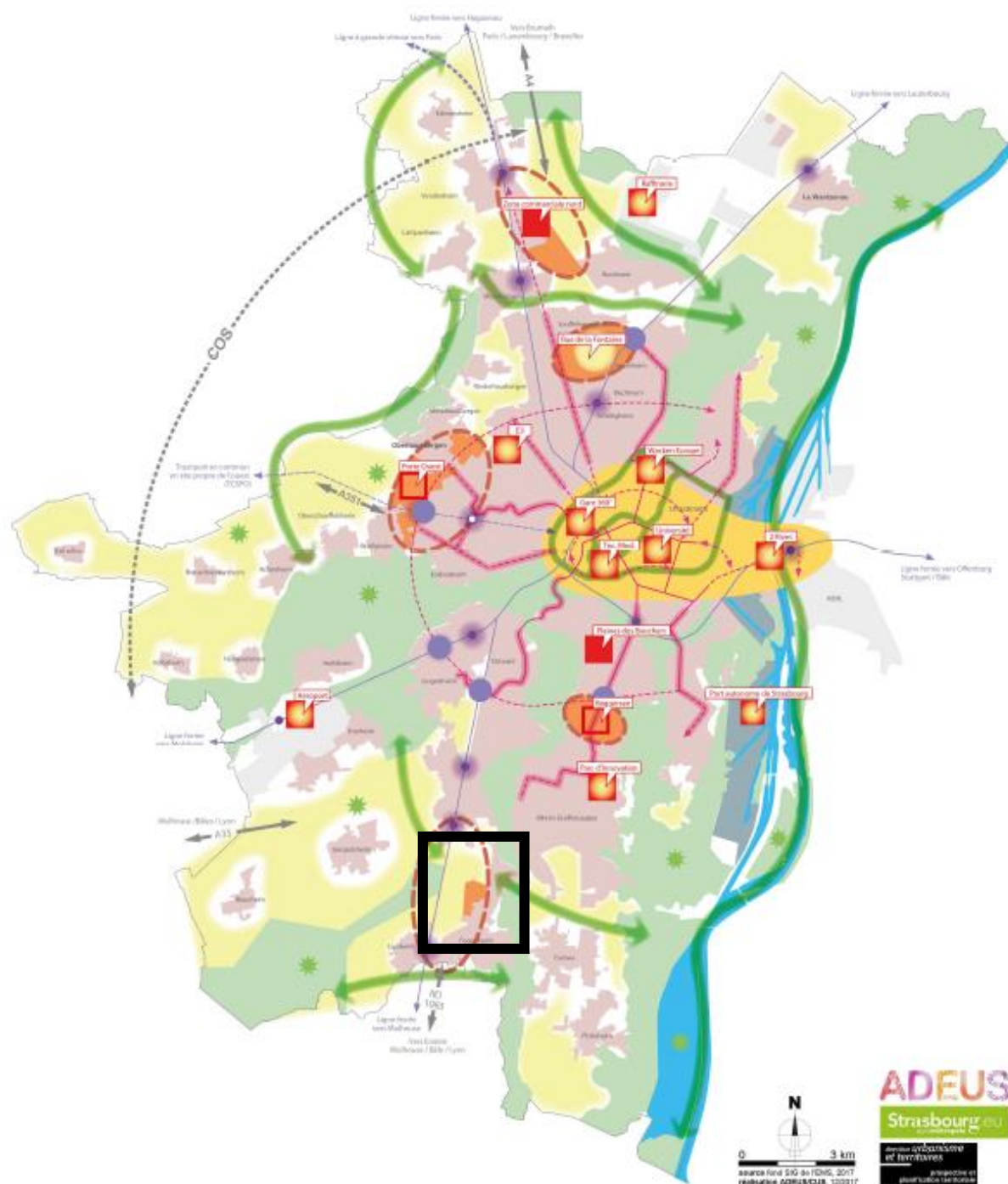
Parmi ces zones, les zones IIAUx du territoire couvrent 548,35 hectares (environ 1,6% du territoire).

Conformément aux articles L. 153-54 à L. 153-59 du Code de l'Urbanisme, lorsque les dispositions du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ne permettent pas la réalisation d'une opération faisant l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique, elles peuvent être modifiées pour être mises en compatibilité avec celle-ci.

À noter que le SCOTERS en vigueur n'est actuellement pas compatible avec l'opération. Ce dernier est en cours de révision et son approbation devrait intervenir entre le 4^{ème} trimestre 2025 et le 1^{er} trimestre 2026. Le projet de révision prend en compte le projet d'extension de la zone d'activités de Fegersheim. L'enquête publique est organisée du 25 août au 30 septembre 2025. Le dossier est disponible sur le site www.scoters.org.

A. Dispositions actuelles du PLU sur le secteur d'extension de la zone d'activité

Le secteur d'extension de la zone d'activité de Fegersheim est actuellement inscrit dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU en tant que secteur d'enjeux d'agglomération.







Carte illustrative des orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (page 24 du PADD)








MÉTROPOLE DURABLE ET DE PROXIMITÉ

 Développement à privilégier dans l'enveloppe urbaine







Trame verte et bleue

-  Milieu écologique majeur à préserver et à mettre en réseau
-  Terres agricoles à protéger / Agriculture de proximité à favoriser
-  Principaux corridors écologiques et paysagères d'agglomération à valoriser et/ou à renforcer
-  Espace à enjeux écologiques et de biodiversité majeurs

Armature des transports en commun

- réseau structurant / tram / TCSP :  réseau existant
 extension en projet
- réseau interurbain :  réseau existant
 réseau à l'étude
- gare / haltes ferroviaires :
existante (●) / projetée ou à l'étude (○)
-  Intensité urbaine à rechercher à proximité des gares / haltes ferroviaires
-  Pôle de services et d'emplois à constituer autour d'un noeud de transport en commun
-  Densification à rechercher autour des axes TCSP

MÉTROPOLE ATTRACTIVE

-  Attractivité du cœur métropolitain à renforcer (secteur d'intensité urbaine à vocation métropolitaine)
-  Site métropolitain
-  Site majeur de développement économique
-  Site susceptible d'accueillir des équipements métropolitains
-  Vocation industrielle et logistique du PAS à pérenniser
-  Secteur d'enjeux d'agglomération

Le secteur d'extension est actuellement inscrit au règlement graphique du PLU en zone d'urbanisation future à long terme destinée aux activités économiques « IIAUx ». La zone IIAUx couvre une superficie de 24,1 hectares. La zone IIAUx admet uniquement :

« l'aménagement, la transformation et l'extension mesurée des constructions existantes, à condition de ne pas exposer les biens et les personnes supplémentaires à un risque technologique ou naturel. »

Article 2, chapitre XXI du règlement écrit du PLU.

Le zone IIAUx n'est donc plus compatible avec l'opération d'extension de la zone d'activité. À noter que sur la partie nord du secteur, la zone IIAUx entoure une zone UE3 d'une superficie de 5 400m² qui fait l'objet d'une marge de recul de 40 m (zone non aedificandi liée au cimetière).

Un emplacement réservé (FEG 6) est également inscrit sur la partie sud-est du secteur IIAUx pour la création de voirie dans le prolongement de la rue de l'Artisanat. Au regard de l'esquisse d'aménagement de la zone d'activité, l'emprise de l'emplacement réservé n'est plus compatible avec l'opération.



B. Propositions de mise en compatibilité du PLU

Une évolution du PLU est nécessaire à la réalisation du projet d'extension de la zone d'activités de Fegersheim.

Au regard des éléments présentés dans le présent dossier, plusieurs modifications du PLU peuvent être envisagées.

L'évolution du zonage de IIAUx à IAUx (zone d'urbanisation future spécifique, destinée aux activités économiques) est indispensable pour permettre l'ouverture à l'urbanisation du secteur.

En complément, d'autres évolutions pourraient être envisagées afin de s'assurer de la dimension qualitative du projet :

- La réalisation d'une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) : cette dernière permettrait, entre autres, d'asseoir les grands principes d'aménagement du secteur en matière d'environnement, d'intégration dans le paysage, de mobilité et d'accessibilité, de fonctionnement, d'organisation et de programmation ;
- La restitution d'une partie de la zone IIAUx en zone agricole, notamment au nord du secteur ;
- L'application d'un coefficient de pleine terre et de biotope ;
- L'inscription sur le patrimoine naturel d'outils de préservation de la nature en ville ;
- La modification de l'emplacement réservé (FEG 6) pour l'ajuster au schéma de circulation du projet.

Ces modifications sont indicatives et pourront faire l'objet d'évolutions tout au long de la période d'élaboration du dossier de mise en compatibilité du PLU.