

## Extension de la zone d'activité de Fegersheim

### Préambule de la concertation préalable

#### Le cadre légal

En application des articles L. 121-15-1 et suivants du Code de l'environnement, les projets susceptibles d'affecter de manière notable l'environnement au sens de l'article L. 122-1 du Code de l'environnement peuvent faire l'objet d'une concertation préalable. L'annexe de l'article R. 122-2 du Code de l'environnement liste l'ensemble des opérations soumises à évaluation environnementale. Le projet prévoit une opération d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur à 10 ha [R. 122-2.39. b)].

#### L'objet de la concertation préalable

Par délibération du 7 février 2025, le Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg (EMS) a approuvé les modalités de la concertation préalable concernant le projet d'extension de la zone d'activité de Fegersheim.

L'emprise d'environ 25 hectares située dans la continuité de la zone d'activité nord de Fegersheim a été identifiée comme un des secteurs stratégiques du développement économique de l'Eurométropole.

L'objectif de la concertation est de permettre au public d'avoir accès aux informations relatives au projet, d'en présenter les enjeux et objectifs, et de recueillir les observations susceptibles de préciser et de faire évoluer le parti d'aménagement, la programmation et le périmètre de la future opération.

### Quels sont les objectifs du projet ?

- 1 Développement économique** : créer un pôle d'activités et lieu de vie économique pourvoyeur d'emplois, permettant le développement et l'implantation d'entreprises s'inscrivant en cohérence avec le Pacte pour une « économie locale et durable ».
- 2 Harmonie avec l'existant** : renforcer la cohérence entre la zone d'activité existante et les nouvelles implantations notamment par la création de synergies inter-entreprises.
- 3 Qualité de vie et bien-être** : créer un quartier d'activités intégré, connecté aux zones urbaines voisines, tout en favorisant les déplacements piétons et à vélo pour une appropriation durable de l'espace par les usagers.
- 4 Ambitions écologiques fortes** : réaliser un aménagement exemplaire en matière de développement durable avec des constructions et des espaces publics optimisés pour l'ensemble des usages, la mutualisation de la production d'énergie et une gestion responsable des ressources.



## SOMMAIRE

### P.1 PRÉAMBULE DE LA CONCERTATION

### P.2 MODALITÉS DE LA CONCERTATION

### P.3 CONTEXTE

### P.4 HISTORIQUE DU SITE

### P.5 ENJEUX PAYSAGERS ET DE CIRCULATION

### P.6 ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

### P.8 ENJEUX ECONOMIQUES ET AGRICILES

### P.10 LE PROJET D'AMÉNAGEMENT

### P. 12 PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

### P. 13 ESQUISSE D'AMÉNAGEMENT

### P.14 BILAN ET SUITES DE LA PROCÉDURE

## Les modalités de la concertation

La concertation est ouverte du 25 février 2025 au 28 mars 2025 inclus.

- Le présent dossier de concertation : disponible dès l'ouverture de la concertation. Il est consultable à la fois en ligne et sur support papier dans les lieux suivants :
  - Sites internet : <https://stras.me/zone-activite-fegersheim> et <https://www.fegersheim.fr/>
  - Mairie de Fegersheim (50 Rue de Lyon 67640 Fegersheim) et Centre administratif de l'Eurométropole (1 Parc de l'Étoile, Strasbourg).
- Réunion publique : mercredi 26 février 2025 à 19h00 – Salle du Caveau, 27 rue de Lyon à Fegersheim
- Registre numérique et papier : le public pourra déposer ses observations et propositions, qui seront publiées sur les sites web mentionnés.
- Publicité du projet :
  - publication dans la presse locale et régionale,
  - affichage au siège de l'Eurométropole et en mairie,
  - encart dans «Eurométropole Magazine».

Consultez le dossier et participez en ligne :

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





## Contexte

### 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.

## Pourquoi Fegersheim ? Un emplacement stratégique

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. En plus, la commune est desservie par deux lignes de bus et dispose d'une gare située à environ 1,3 km du site du projet.

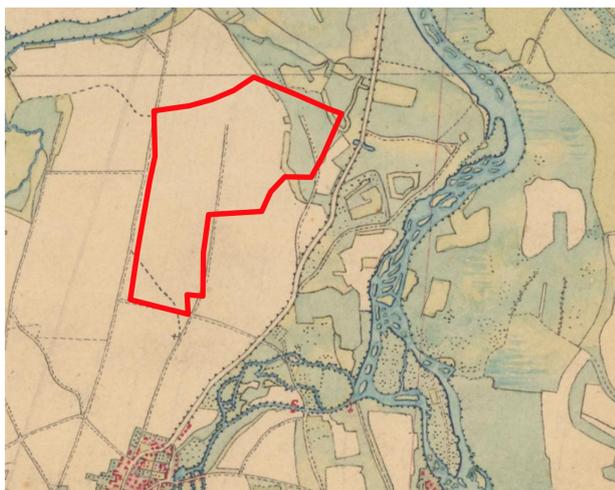
Dès 1973, le Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (SDAU) avait identifié ce secteur pour du développement industriel et logistique. En 1990, **50 hectares** ont été réservés à ce titre dans le Plan d'Occupation des Sols (POS).

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 de développement économique à **25 hectares**.



## Historique du site



1820–1866 : Carte de l'état major



1956



1971



1985



1998



2011

ÉVOLUTION DE L'OCCUPATION DU SITE (SOURCE : GEOPORTAIL.FR)

Le nord de la Commune traditionnellement agricole a connu de nombreuses modifications depuis les années 60. Sous l'impulsion de la municipalité qui a aménagé les premières zones industrielles à l'est de l'actuel M83 et des aménagements routiers, ce secteur n'a cessé de se développer.

Le site du projet n'a connu aucun changement d'usage depuis plus de 200 ans, il a toujours été occupé par des terres agricoles.

## Enjeux paysagers

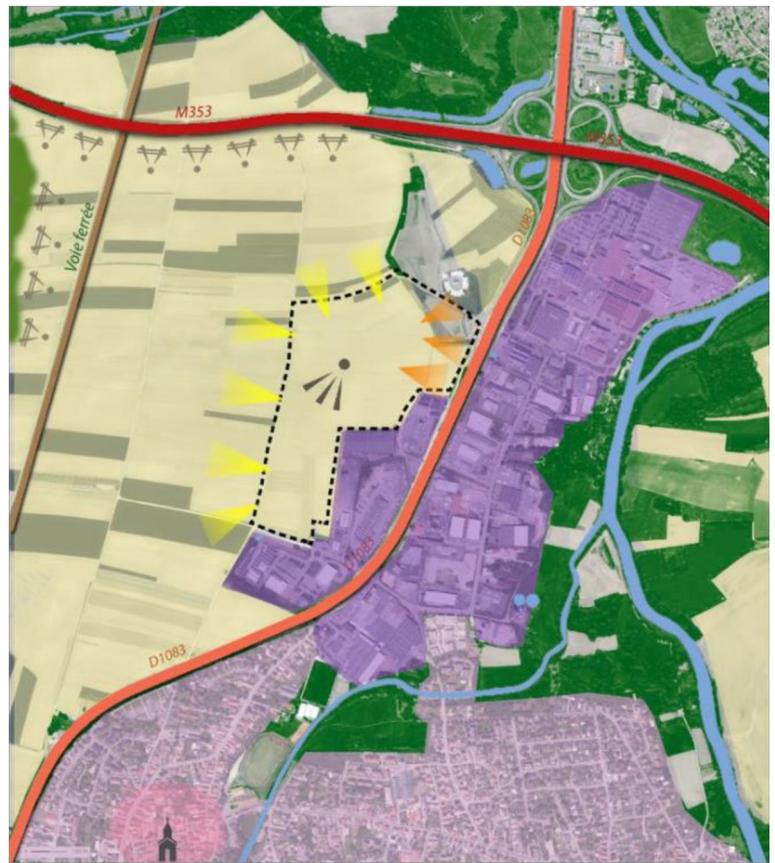
Le site est visible depuis :

- la rocade M353, au nord ;
- la voie ferrée à l'ouest ;
- 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.



PAYSAGE AU SEIN DUQUEL S'INSERE LE PROJET (SOURCE : L'AdT, AVRIL 2024)



Vue vers le clocher de l'église Saint-Maurice de Fegersheim

## Enjeux de circulation

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

Il en ressort qu'environ 190 véhicules supplémentaires circuleraient lors des heures de pointe, avec un flux entrant le matin et un flux sortant le soir.

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.

## Enjeux environnementaux

### 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 pédologique 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**

Ce verger est un élément important du paysage qu'il est essentiel de préserver.

- **d'une prairie de « fauche planitiaire subatlantique »**

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**

Le cimetière 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.

### Démarche de préservation

Le projet respecte la démarche environnementale "éviter, réduire, compenser" (ERC). Cela signifie que des mesures seront prises pour éviter de nuire à l'environnement. De la conception à la construction, tout sera mis en place pour protéger les espèces et leurs habitats.

# Carte de l'inventaire floristique et faunistique



## 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.

Pour en savoir plus sur le Pacte :



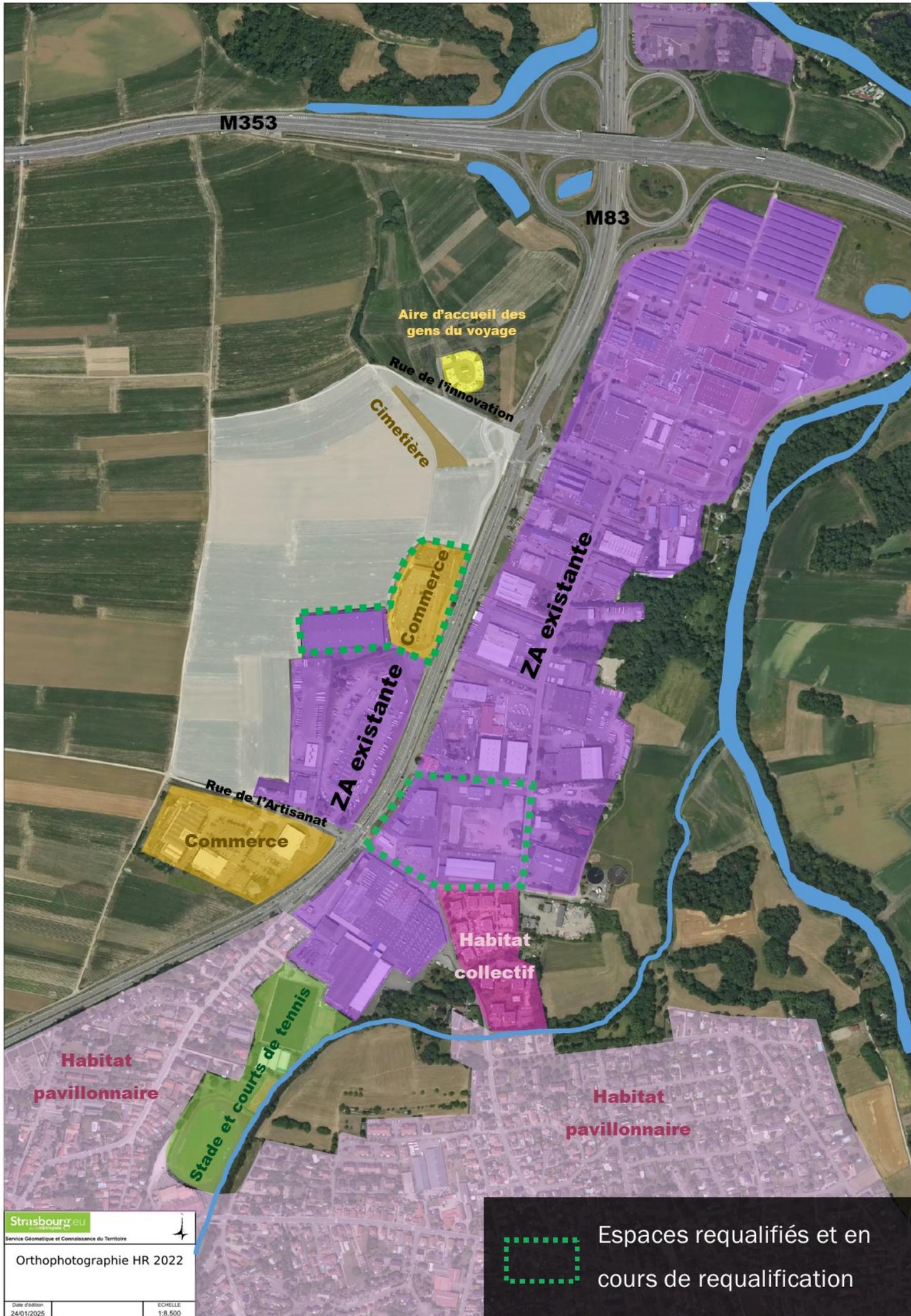
## Enjeux agricoles

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).

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 sera lancée au 2e trimestre 2025 pour évaluer précisément les effets du projet sur les exploitations agricoles.



**Strasbourg.eu**  
 Service Géomatique et Connaissance du Territoire  
 Orthophotographie HR 2022  
 Date d'édition: 24/01/2025  
 Echelle: 1:8.500


 Espaces requalifiés et en cours de requalification

## Le projet d'aménagement

### L'Urbanisme Favorable à la Santé

L'urbanisme favorable à la santé (UFS) consiste à encourager des choix d'aménagement et d'urbanisme qui **minimisent** l'exposition des populations à des facteurs de **risque** (ex : mauvaise qualité de l'air, nuisances sonores, isolement social, etc.) et **maximisent** l'exposition à des facteurs de **protection** (ex : pratique d'activité physique, accès aux soins ou aux espaces verts, etc.), tout en étant vigilant à ne pas aggraver des situations d'inégalités sociales de santé.

L'Eurométropole de Strasbourg s'est saisie de la question de l'UFS dès 2019, par la co-construction d'engagements spécifiques à la santé environnementale avec l'ensemble des acteurs de l'urbanisme réunis au sein du « Pacte : Penser, aménager et construire en transition écologique ». La promotion d'un cadre de vie favorable à la santé constitue par ailleurs un axe majeur du Contrat local de santé III de l'Eurométropole, signé le 4 juillet 2023 pour une période de 4 ans.

Dans cette continuité, elle **innove** en repensant la conception des zones d'activité à travers les principes de l'urbanisme favorable à la santé. Ce nouveau modèle rompt avec l'approche traditionnelle, où la fonctionnalité primait, pour créer des espaces qui allient **dynamisme économique et bien-être**.

Le guide **ISadOrA** « une démarche d'accompagnement à l'intégration de la santé dans les opérations d'aménagement urbain » (voir QR code en bas de page) propose un outil structuré autour de 15 clefs opérationnelles (réparties en cinq catégories) qui sont de grands objectifs à atteindre pour élaborer des opérations d'aménagement favorables à la santé.

Selon les caractéristiques du site et ses relations avec son environnement, la Commune de Fegersheim et l'Eurométropole de Strasbourg ont identifié 6 clefs essentielles (3 catégories) qui constituent les principaux enjeux du projet :

#### **Polluants et nuisances**

**Clef 4** : Proposer une implantation des espaces bâtis et des espaces de vie limitant l'exposition des populations.

**Clef 5** : Travailler sur la qualité des bâtiments, autant du point de vue de leur conception que de l'impact de l'environnement extérieur sur les conditions de vie à l'intérieur des entreprises.

#### **Clefs vertes et bleues**

**Clef 12** : Intégrer une multiplicité d'espaces verts à différentes échelles du projet en préservant et valorisant au maximum les espaces à caractère naturel et les sols de qualité déjà présents sur le site et en assurant une complémentarité et une continuité entre ces espaces.

#### **Cohésion sociale et cadre de vie**

**Clef 8** : Proposer une programmation et une répartition des activités et des espaces publics qui favorisent la cohésion sociale.

**Clef 10** : Valoriser la fonction sociale des espaces d'interface et des espaces communs au sein de l'îlot et du bâtiment.

**Clef 11** : Aménager les espaces publics pour assurer une diversité et une complémentarité des fonctions (sociale, circulaire, stimulation de l'appareil perceptif, environnementale) génératrices de santé et de bien-être.

Pour consulter le guide ISadOrA :



Illustration de la clef n° 4 :

Influence du gabarit sur l'écoulement des masses d'air et la dispersion des polluants.  
Réalisation : CEREMA, d'après Oke T.R. 1987 : Boundary Layer climates, Second Edition 435pp. University Press, Cambridge.

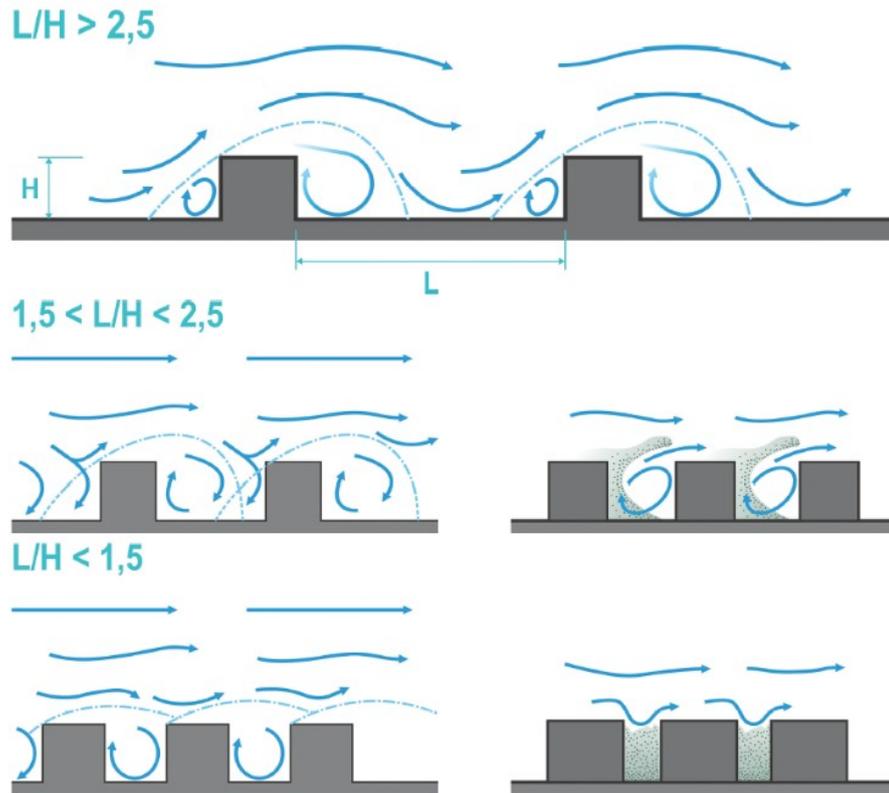
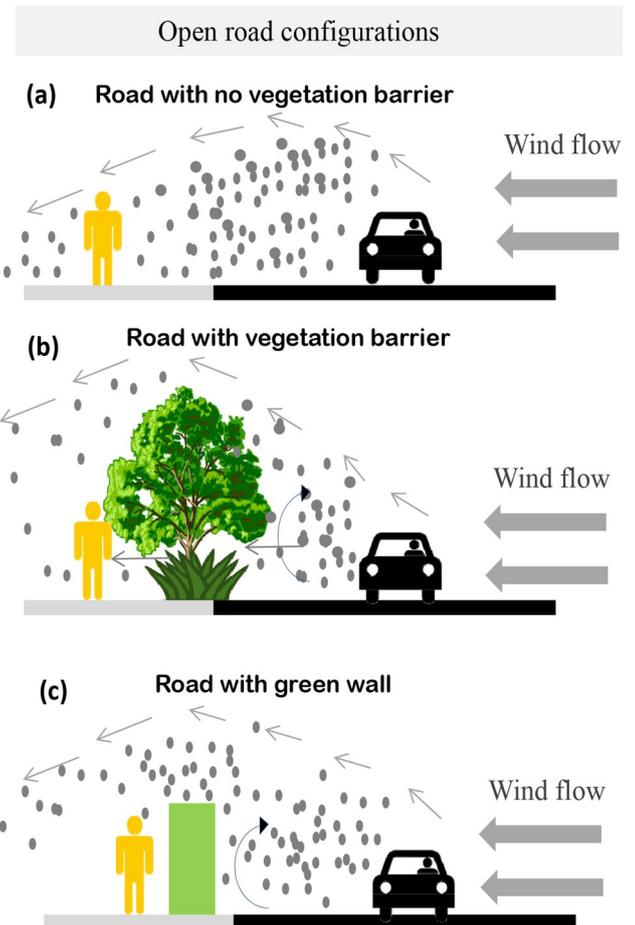
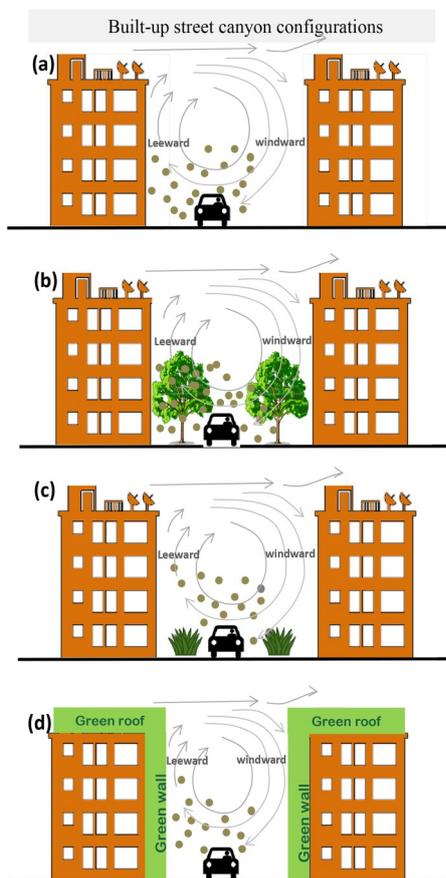


Illustration de la clef n° 12 :

Description de la circulation et de la dispersion des polluants dans une rue canyon avec et sans différents types de végétation : (a) rue canyon sans végétation, (b) rue canyon avec arbres, (c) rue canyon avec haies, et (d) rue canyon avec façade et toiture végétalisées.

Source : extrait de Abhijith et al., 2017



## 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.

### Une esquisse comme outil de représentation et d'expression pour la population

L'**esquisse** 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.

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.

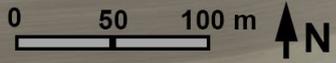
Sur l'axe principal, des **alignements d'arbres** seront plantés, avec des essences adaptées pour limiter l'effet barrière qui empêche la dispersion des polluants.

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**.

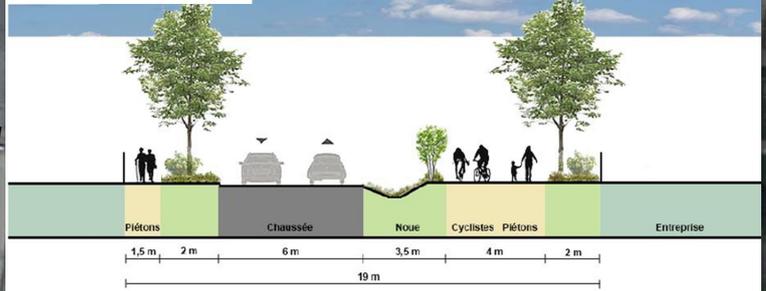
De plus, des **ombrières photovoltaïques** et des **bornes de recharge pour véhicules électriques** pourront être installées pour favoriser l'autoconsommation d'énergies renouvelables.



# Esquisse d'aménagement



Exemple d'aménagement de voirie



Source : L'Atelier des Territoires

## Bilan de la concertation

À l'issue de la concertation, l'Eurométropole de Strasbourg disposera de 3 mois pour publier le bilan ainsi que les éventuelles mesures qu'elle jugera nécessaires de mettre en œuvre pour tenir compte des enseignements tirés de la concertation.

Ainsi, à compter du 29 mars 2025, l'Eurométropole de Strasbourg disposera de 3 mois pour publier le bilan de la concertation sur les sites des deux collectivités (Fegersheim et Eurométropole de Strasbourg).

## Quelle suite ?

La poursuite du projet et son évolution dépendent des résultats de la concertation. Les étapes administratives et opérationnelles nécessaires à sa réalisation sont celles décrites ci-dessous.

Le projet implique que les pouvoirs publics interviennent pour obtenir les terrains nécessaires à sa réalisation. Cela se fait à travers une procédure appelée **Déclaration d'Utilité Publique (DUP)**. Cette procédure permet, en dernier recours, de récupérer des terrains privés, si besoin, en procédant à une expropriation.

Cette étape est aussi importante pour que le **Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg (PLU EMS)** soit modifié et adapté au projet.

### La maîtrise des terrains

Pour que le projet puisse se réaliser, il faut obtenir la propriété de l'ensemble des terrains. La plupart de ces terrains appartiennent à des propriétaires privés. Compte tenu du nombre de propriétaires concernés, la **DUP** est indispensable pour, le cas échéant exproprier certaines parcelles impossibles à acquérir par voie amiable, et ainsi garantir que tous les terrains nécessaires seront disponibles pour le projet.

### Modification du zonage

Pour pouvoir construire sur ces terrains, il est nécessaire de changer leur statut dans le **PLU EMS**. Aujourd'hui, ces terrains sont classés comme « zone d'urbanisation future à long terme destinée aux activités économiques » (IIAUX). Il faudra les reclasser en « zone d'urbanisation future spécifique, destinée aux activités économiques » (IAUX) pour autoriser l'aménagement de cette zone et les constructions.

Il faudra aussi modifier le **Schéma de Cohérence Territoriale de la région de Strasbourg (SCOTERS)** pour conserver le principe de compatibilité entre les documents d'urbanisme.

### Calendrier prévisionnel

Fin du 2ème trimestre 2025 : Bilan de la concertation

Entre le 4ème trimestre 2025 et le 4ème trimestre 2026 : Procédure de déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité du PLU. Cette mise en compatibilité fera l'objet d'une phase de concertation publique.

Entre le 1er et 2ème trimestre 2027 : Arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique

Entre le 3ème et 4ème trimestre 2027 : Début des travaux d'aménagement