

# EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITÉ DE FEGERSHEIM

## Un projet innovant pour le développement durable et l'économie locale.

Le site du projet d'extension de la zone d'activité de Fegersheim a été identifié comme un des secteurs stratégiques du développement économique de l'Eurométropole de Strasbourg. Le projet a pour objectif de répondre principalement au développement provenant des entreprises du territoire tout en intégrant des démarches ambitieuses de transition écologique, d'innovation et de qualité de vie. L'objectif est de créer un modèle d'urbanisme favorisant la santé et respectueux de l'environnement.

### Les principaux objectifs du projet :

- **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 ».
- **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.
- **Qualité de vie et bien-être** : créer un quartier d'activités intégré, connecté aux zones urbaines voisines, tout en favorisant les déplacements piétons et vélos pour une appropriation durable de l'espace par les usagers.
- **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 (installation partagée de production énergétique, parkings mutualisés, desserte en transport en commun, covoiturage, etc.).

## Pourquoi Fegersheim ?

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.



# 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.

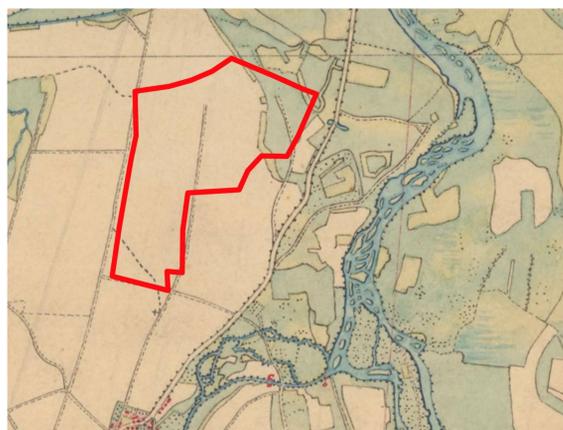
Le périmètre d'étude s'étend sur une superficie approximative de 25 ha.



## Historique du site

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.



1820 - 1866 : Carte de l'état major



1956



1971



1985



1998



2011

EVOLUTION DE L'OCCUPATION DU SITE (SOURCE : GEOPORTAL.FR)

# LES ENJEUX

Le site est quasi-exclusivement occupé par des **cultures agricoles**, telles que du maïs (pour le grain et l'ensilage) et du blé tendre d'hiver. Il y a aussi un petit verger avec un alignement de 9 arbres fruitiers. À l'extrémité nord on trouve une **petite prairie de fauche**, et au nord-est, un **cimetière israélite**, qui couvre une superficie d'environ 0,4 hectare. Le site du projet est entouré d'**axes de circulation** (M83, rues de desserte ou chemins agricoles).

## Enjeux environnementaux

### Inventaire floristique et faunistique

Trois habitats ont été identifiés. Situés au nord du site, ils occupent seulement 1,41 % de la surface totale du périmètre d'étude. Ce sont :

- **Le Verger à hautes tiges :**

il s'agit d'un élément important du paysage qu'il est essentiel de préserver.

- **La Prairie de "fauche planitiaire subatlantique" :**

deux espèces présentant un intérêt écologique y ont été trouvées en petite quantité :

- **La sanguisorbe officinale** (représentée à gauche sur la carte),
- **L'euphorbe à tête jaune-d'or** (représentée à droite sur la carte).

- **Le cimetière :**

il 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 actions seront mises en place pour éviter de nuire à l'environnement en protégeant les espèces et leurs habitats.

Carte des habitats biologiques



Carte de l'inventaire floristique et faunistique



Espèces naturelles : Creative Commons Attribution Share Alike

## Enjeux économiques

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**.

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 est faible. 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**. 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 suite au 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.

## 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. Le projet a été abandonné en 2014 notamment en raison d'un impact trop important sur l'agriculture.

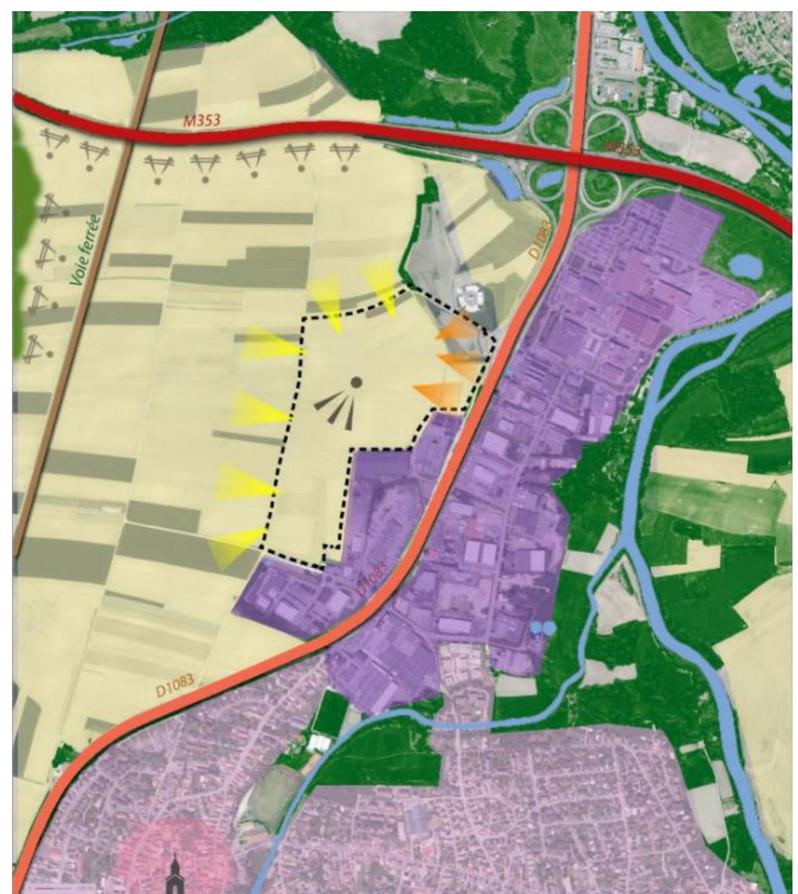
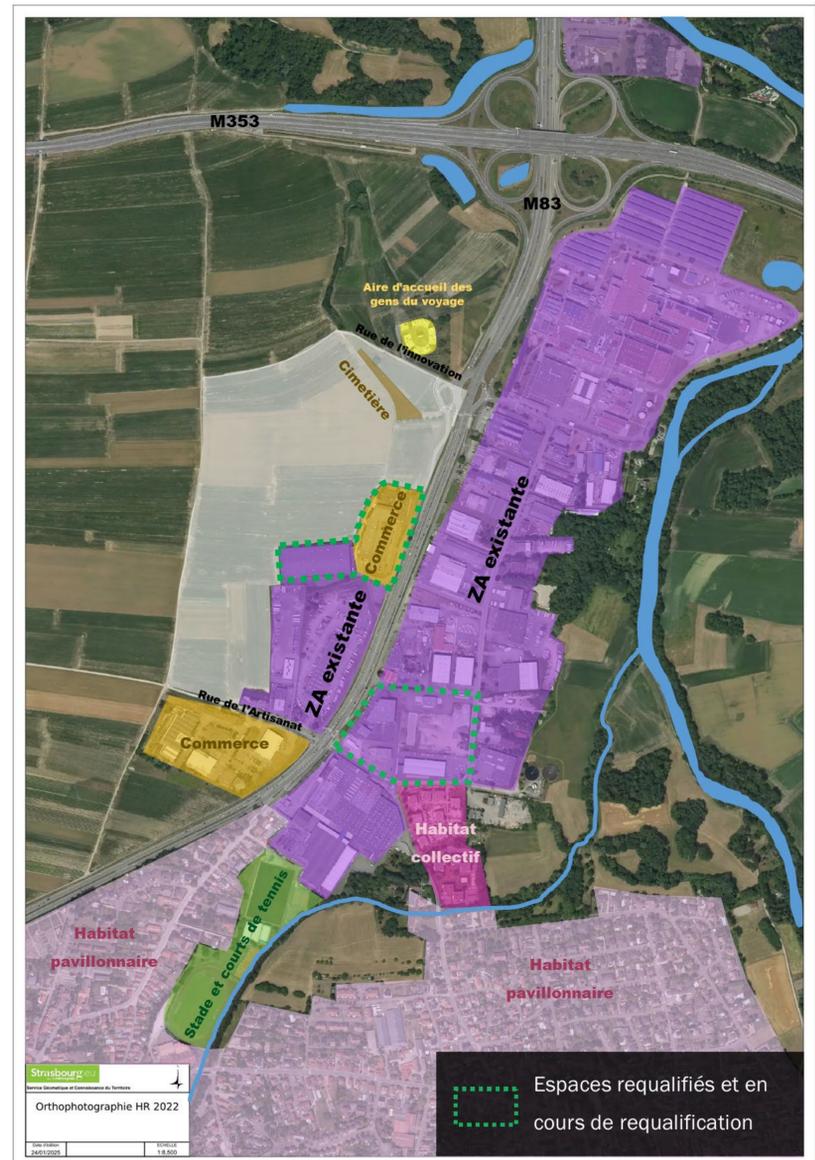
Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de l'Eurométropole de Strasbourg, adopté en décembre 2016, a décidé de maintenir **25 hectares** pour un projet d'urbanisation futur destiné aux activités économiques. Cette réduction permet de **limiter** considérablement les impacts sur l'agriculture. Une **étude agricole** sera lancée au **2<sup>e</sup> trimestre 2025** pour évaluer précisément les effets du projet sur les exploitations 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).

Les futurs bâtiments seront partiellement visibles depuis la M83, et très peu visibles depuis les habitations environnantes. Un travail particulier sera réalisé sur la partie est du projet, car cette zone, en plus d'être l'une des **entrées du site**, sera l'un des premiers éléments paysagers visibles dès **l'entrée dans l'agglomération**.



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

# 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.

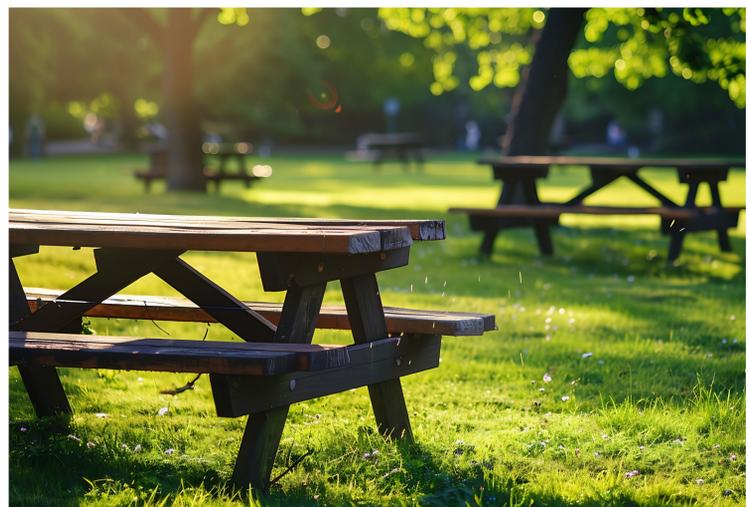
L'Eurométropole innove en repensant la conception des zones d'activités à travers les principes de l'urbanisme favorable à la santé. Ce nouveau modèle rompt avec l'approche traditionnelle, où la fonctionnalité primait, pour créer des **espaces qui allient dynamisme économique et bien-être**.

Les objectifs et enjeux du projet ont conduit à la définition des grands principes d'aménagement suivants :

- **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.

# LES GRANDS PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

## 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-es 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 pour 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 afin de favoriser l'autoconsommation d'énergies renouvelables.



# CONSULTEZ LE DOSSIER ET PARTICIPEZ EN LIGNE



Adressez vos observations  
et propositions ou toute remarque  
sur le déroulement de la concertation

[conduitedesprojetsamenagement@strasbourg.eu](mailto:conduitedesprojetsamenagement@strasbourg.eu)

## 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 juge 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 pour conserver le principe de compatibilité entre les documents d'urbanisme.

## Calendrier prévisionnel

### Fin du 2<sup>e</sup> trimestre 2025

Bilan de la concertation

### Entre le 4<sup>e</sup> trimestre 2025 et le 4<sup>e</sup> 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 1<sup>er</sup> et le 2<sup>e</sup> trimestre 2027

Arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique

### Entre le 3<sup>e</sup> et le 4<sup>e</sup> trimestre 2027

Début des travaux d'aménagement