

## ARRÊTÉ

Portant mise à jour de l'état de l'occupation des sols des anciennes zones non aedificandi établi au titre de la loi du 5 décembre 1990 relative aux zones non aedificandi de la Ville de Strasbourg

La Maire de la Ville de Strasbourg,

- Vu** le Code de l'urbanisme ;
- Vu** la loi n° 90-1079 du 5 décembre 1990 relative aux zones non-aedificandi de la Ville de Strasbourg, telle que modifiée, par l'article 172 de la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale ;
- Vu** la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement ;
- Vu** l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme ;
- Vu** le Plan local d'urbanisme intercommunal approuvé par délibération du Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg du 16 décembre 2016 ;
- Vu** l'arrêté du 10 février 2023 portant mise à jour de l'état de l'occupation des sols des anciennes zones non aedificandi établi au titre de la loi du 5 décembre 1990 relative aux zones non aedificandi de la Ville de Strasbourg pour l'année 2022.

**Considérant**, l'état de l'occupation des sols des anciennes zones non aedificandi actualisé pour l'année 2022, en date du 31 décembre 2022, ayant fait l'objet d'une erreur matérielle liée à l'extraction informatique des données.

**Considérant**, les dispositions du quatrième alinéa de l'article 1<sup>er</sup> de la loi du 5 décembre 1990 modifié, portant établissement et mise à jour annuels de l'état de l'occupation des sols des anciennes zones non aedificandi.

**Considérant**, ces mêmes dispositions portant précisions et indications dans l'état de l'occupation des sols des anciennes zones non aedificandi :

- Des surfaces restant à construire en application du troisième alinéa de l'article 1<sup>er</sup> de la loi du 5 décembre 1990 : soit les droits à construire résiduels de la surface totale de 20 % de la superficie globale de chacune de ces zones non construites à la date de promulgation de la loi du 5 décembre 1990.
- Du rapport (exprimé en pourcentage) mentionné au même troisième alinéa entre la superficie des constructions implantées après la promulgation de la présente loi et la superficie globale des terrains non aedificandi de chacune de ces zones non construites à la date de promulgation de la présente loi, exprimé en pourcentage : soit le rapport

entre la surface des implantations des constructions réalisées après la promulgation de la loi, fixée à la date du 31 décembre 2022 et la superficie globale de chacune de ces zones non construites à la date de promulgation de la loi du 5 décembre 1990.

- Du rapport (exprimé en pourcentage) entre la surface des constructions implantées après la promulgation de la présente loi et la surface des anciennes zones non aedificandi susmentionnées, exprimé en pourcentage : soit la surface des implantations des constructions réalisées après la promulgation de la loi fixée à la date du 31 décembre 2022 et la surface totale de chacune des anciennes zones non aedificandi délimitées par la loi du 21 juillet 1922 et du 16 juillet 1927.

## CONSTATE

**Article 1<sup>er</sup>** : À la date du 31 décembre 2022, les surfaces restant à construire en application du troisième alinéa de l'article 1<sup>er</sup> de la loi du 5 décembre 1990 sont de : 100,35 ha dans le périmètre la loi du 21 juillet 1922 et 30,4 ha dans le périmètre de la loi du 16 juillet 1927. À la date du 31 décembre 2022, le rapport (exprimé en pourcentage) mentionné au même troisième alinéa entre la superficie des constructions implantées après la promulgation de la présente loi et la superficie globale des terrains non aedificandi de chacune de ces zones non construites à la date de promulgation de la présente loi, exprimé en pourcentage est de : 2,5 % dans le périmètre la loi du 21 juillet 1922 et 2,7 % dans le périmètre de la loi du 16 juillet 1927. À la date du 31 décembre 2022, le rapport (exprimé en pourcentage) entre la surface des constructions implantées après la promulgation de la présente loi et la surface des anciennes zones non aedificandi susmentionnées, exprimé en pourcentage est de : 2,3 % dans le périmètre la loi du 21 juillet 1922 et 2,6 % dans le périmètre de la loi du 16 juillet 1927.

**Article 2** : À la date du 31 décembre 2023, les surfaces restant à construire en application du troisième alinéa de l'article 1<sup>er</sup> de la loi du 5 décembre 1990 sont de : 99,24 ha dans le périmètre la loi du 21 juillet 1922 et 30,16 ha dans le périmètre de la loi du 16 juillet 1927.

**Article 3** : À la date du 31 décembre 2023, le rapport (exprimé en pourcentage) mentionné au même troisième alinéa entre la superficie des constructions implantées après la promulgation de la présente loi et la superficie globale des terrains non aedificandi de chacune de ces zones non construites à la date de promulgation de la présente loi, exprimé en pourcentage est de : 2,7 % dans le périmètre la loi du 21 juillet 1922 et 2,8 % dans le périmètre de la loi du 16 juillet 1927.

**Article 4** : À la date du 31 décembre 2023, le rapport (exprimé en pourcentage) entre la surface des constructions implantées après la promulgation de la présente loi et la surface des anciennes zones non aedificandi susmentionnées, exprimé en pourcentage est de : 2,5 % dans le périmètre la loi du 21 juillet 1922 et 2,7 % dans le périmètre de la loi du 16 juillet 1927.

**Article 5** : Le présent état est communiqué au représentant de l'État dans le département du Bas-Rhin.

**Article 6** : Le présent arrêté est mis à la disposition du public au siège de la Ville de Strasbourg et publié au recueil électronique des actes administratifs au titre des actes ne présentant ni un caractère réglementaire, ni un caractère individuel.

PJ 1 : Cartographies A3 de l'état du bâti au 31 décembre 2023 dans le périmètre la loi du 21 juillet 1922 et du 16 juillet 1927.

PJ 2 : Présentation du bilan 2023 de l'état d'occupation des sols de la ceinture verte de Strasbourg – Anciennes zones non aedificandi émanant des lois de 1922 et de 1927.

PJ 3 : Présentation du bilan 2022 corrigé de l'état d'occupation des sols de la ceinture verte de Strasbourg – Anciennes zones non aedificandi émanant des lois de 1922 et de 1927.

Strasbourg, le **18 JUIN 2024**

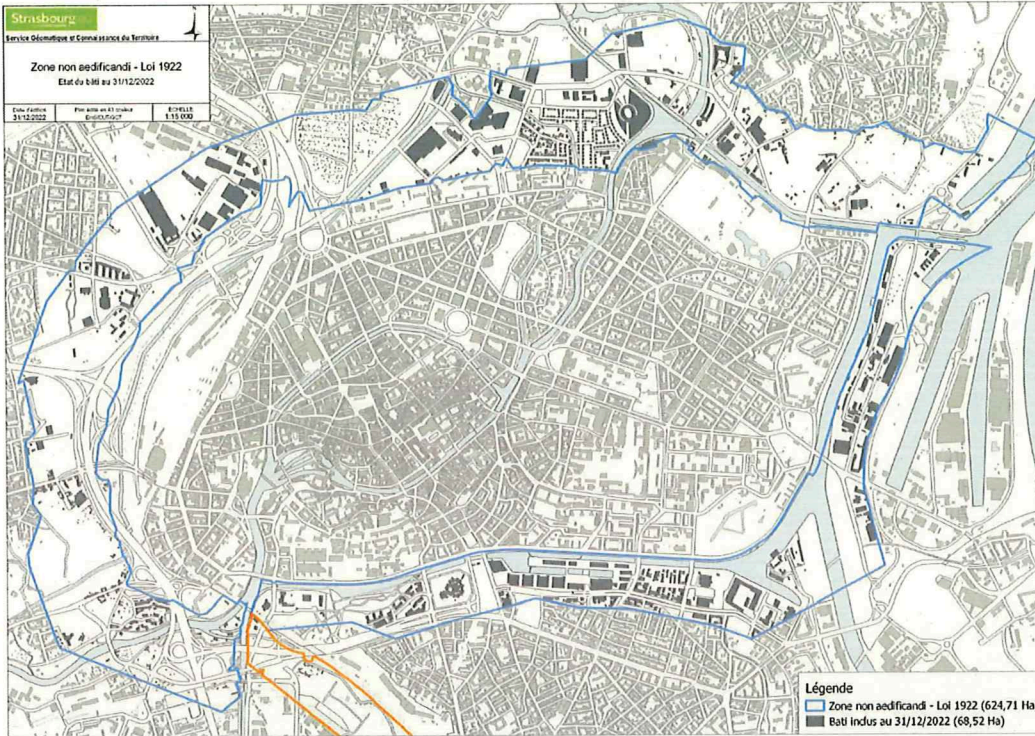
La Maire  
  
Jeanne BARSEGHIAN

Transmis à Mme la Préfète le : 27 juin 2024  
Affiché à compter du : 28 juin 2024

Certifié exécutoire le : 28 juin 2024  
(article L. 2131-1 et 2 du Code général  
des collectivités territoriales)

Pour ampliation,  
Strasbourg le **28** juin 2024

  
  
Sophie SCHUSTER  
Ingénieure territoriale

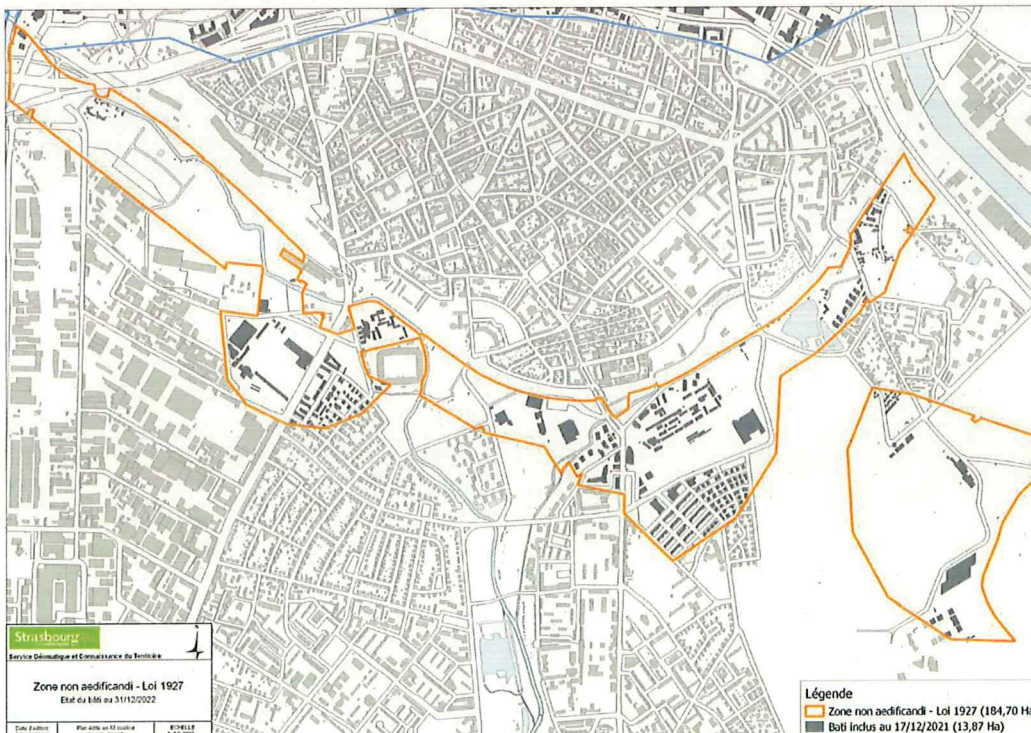


**État annuel 2022 de l'occupation des sols dans le périmètre de la loi de 1922**

Sur la base des constructions relevées, par le service GCT le 31 décembre 2022, la surface bâtie au sol compte 2625 constructions qui représentent 66,14 ha

Entre 1990 et 2022, 14,21 ha ont été construits

La part bâtie en 2022 dans cette zone (pourcentage surface bâtie / zone) représente 10,6%

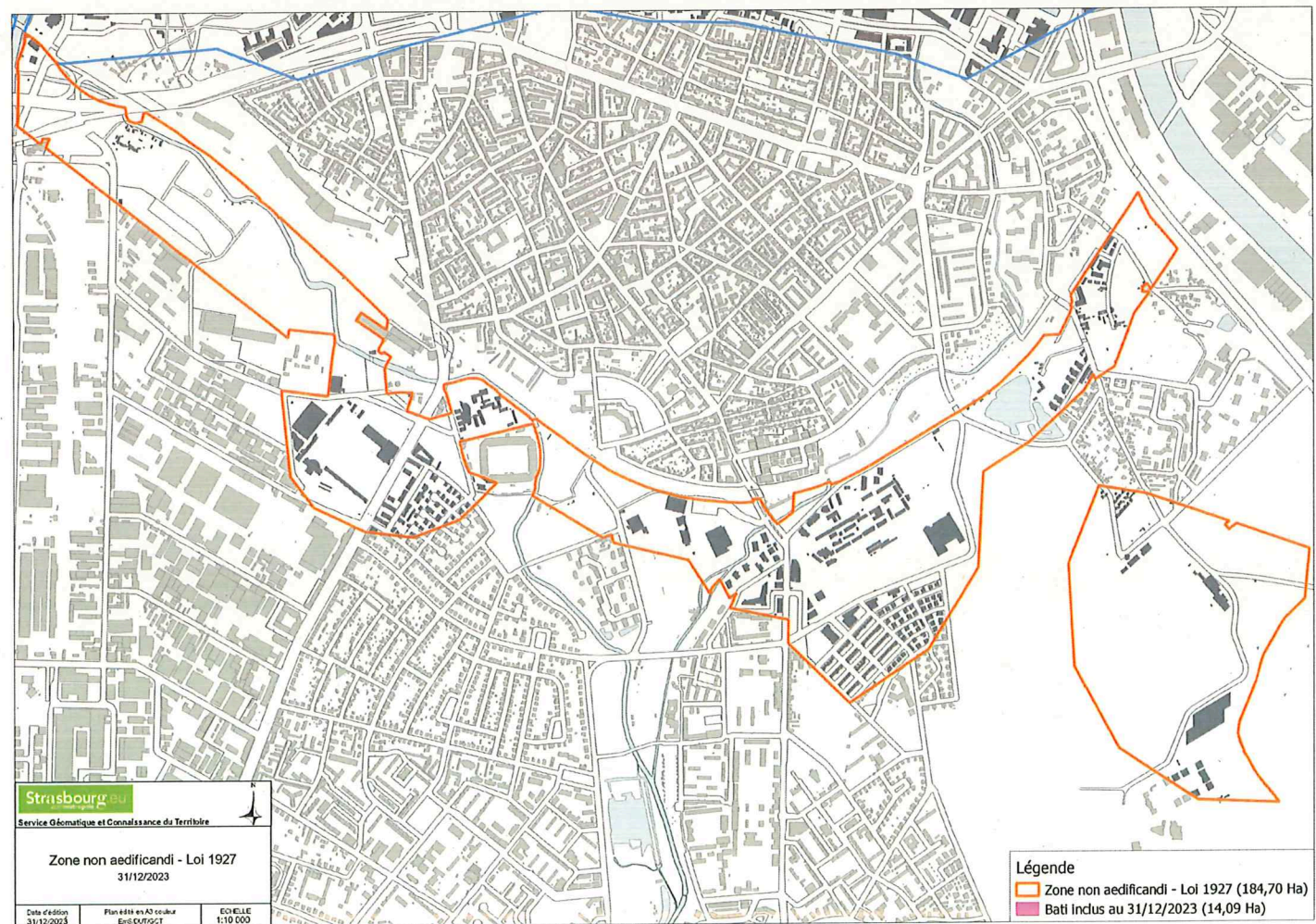
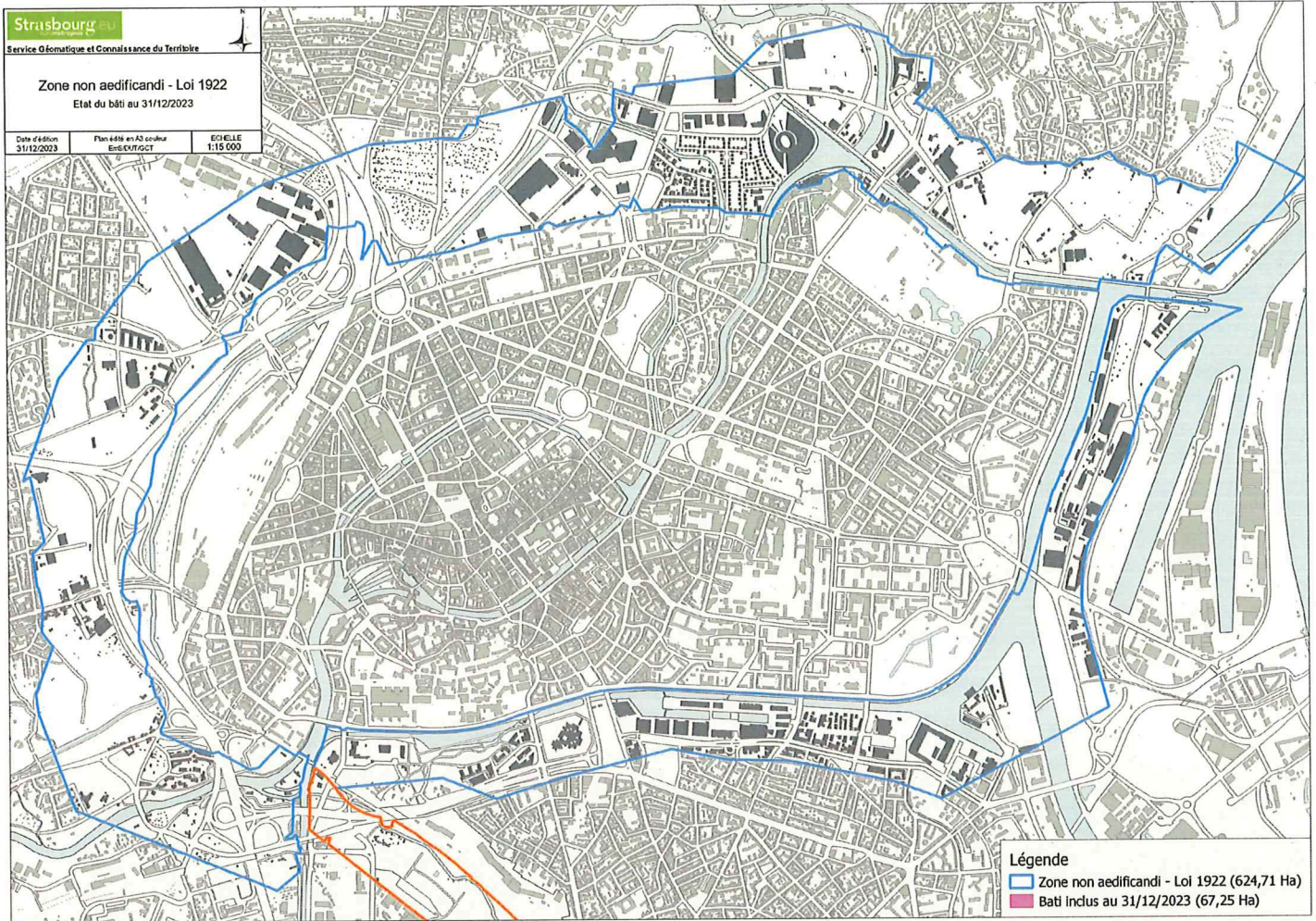


**État annuel 2022 de l'occupation des sols dans le périmètre de la loi de 1927**

Sur la base des constructions relevées, par le service GCT le 31 décembre 2022, la surface bâtie au sol compte 878 constructions qui représentent 13,87 ha

Entre 1990 et 2022, 4,73 ha ont été construits

La part bâtie en 2022 dans cette zone (pourcentage surface bâtie / zone) représente 7,5%

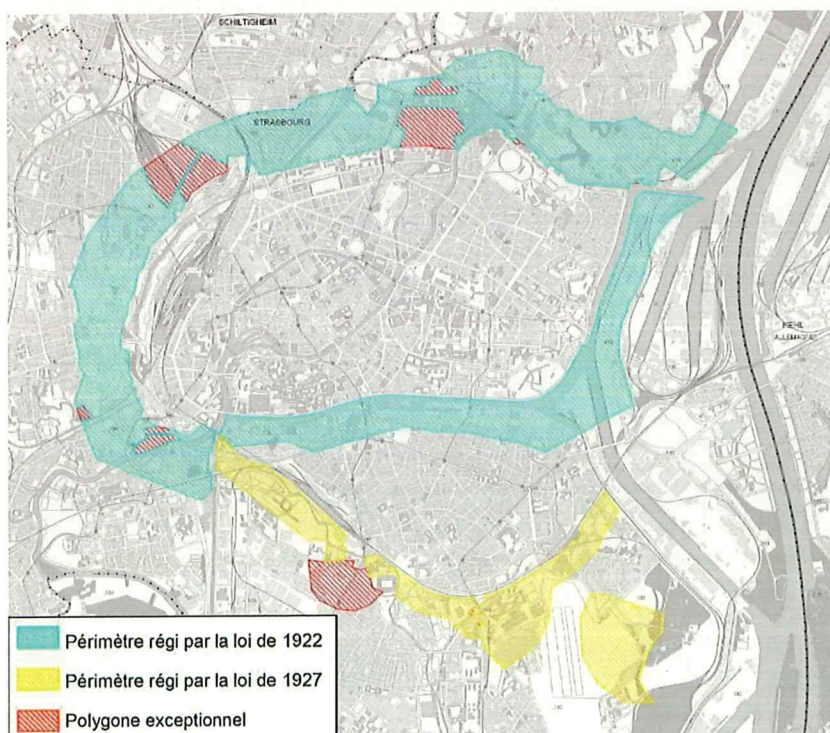


# Mise à jour de l'état d'occupation des sols de la ceinture verte de Strasbourg

Ancienne zone non aedificandi émanant des lois de 1922  
et de 1927 modifiées par la loi de 1990 et de 2023

## Annexe à l'arrêté - Bilan 2023

### La ceinture verte



- L'emprise de la ceinture verte concerne l'enceinte fortifiée de la ville de Strasbourg, ainsi que le secteur de la voie ferrée Strasbourg-Kehl.
- Historiquement cette emprise relevait des lois de 1922(a) et 1927(b) qui ont été partiellement abrogées par la loi du 5/12/1990 (modifiée par la loi du 21/02/2022) relative aux zones non aedificandi de la ville de Strasbourg, dite ci-après « loi d'abrogation », initialement prise en compte dans le POS de Strasbourg approuvé en 1992 puis désormais dans le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg, approuvé le 16 décembre 2016.

(a) loi du 21/7/1922 relative au déclassement de l'enceinte fortifiée de la ville de Strasbourg.  
(b) loi du 16/7/1927 portant déclassement des organisations défensives de la voie ferrée de Strasbourg Kehl

- La loi du 5/12/1990 (modifiée par la loi du 21/02/2022) dans son article unique prévoit que dans les deux zones de servitudes concernées par les lois de 1922 et 1927, « l'implantation des constructions, c'est à dire la surface hors œuvre brute (SHOB) du niveau édifié sur le sol ne peut couvrir une surface totale supérieure à 20% de la superficie globale de chacune de ces zones non construite à la date de promulgation de la présente loi ».
- Un état de l'occupation des sols des anciennes zones non aedificandi maintenues par les dispositions législatives abrogées aux trois premiers alinéas est établi et mis à jour annuellement par arrêté du maire de la ville de Strasbourg. Il est mis à la disposition du public au siège de la ville de Strasbourg et est communiqué au représentant de l'Etat dans le département du Bas-Rhin.

3

## Mode de calcul

Les lois de 1922 et 1927 étant abrogées, la ville se base sur la loi du 5 décembre 1990 modifiée par la loi du 21/02/2022.

Concernant la surface des zones, qu'elle soit de 1922 ou de 1927, la surface des constructions déjà existantes en 1990 est retranchée, comme le précise la loi. Les possibilités de construction portent par conséquent sur les 20% de la surface restante.

### **Ainsi au moment de la parution de la loi du 5 décembre 1990**

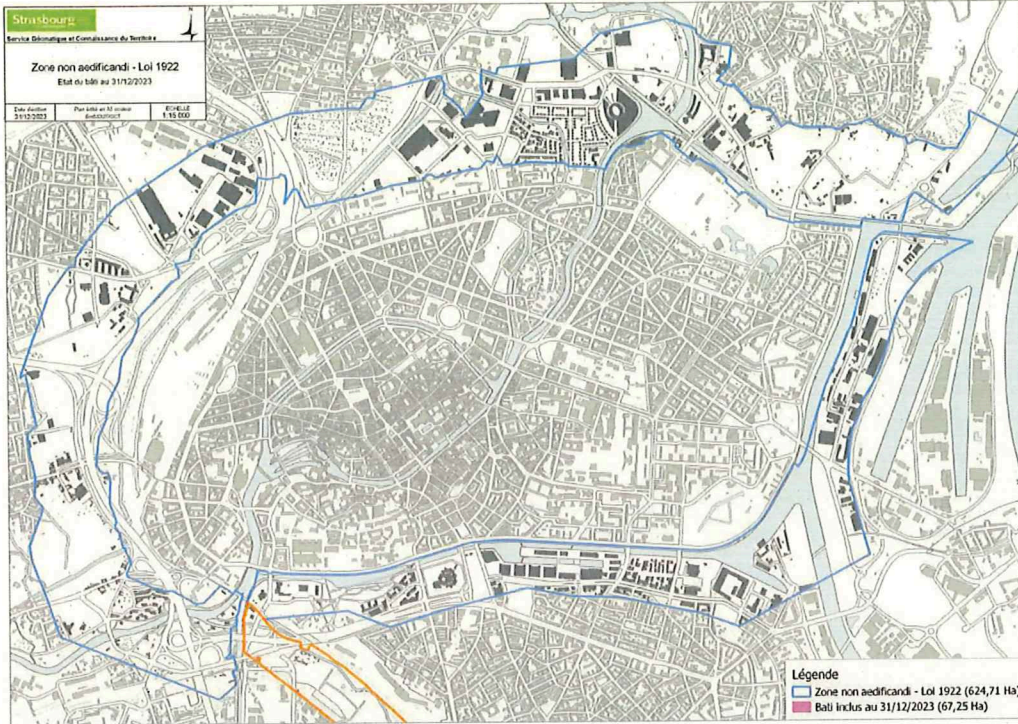
**- la zone de 1922 a une surface de 624,71 ha** (y compris les polygones exceptionnels). En 1990, la surface des constructions au sol représentait 51,93 ha. Il restait par conséquent 572,78 ha de surface non construite.

**Les 20% de cette surface représentent 114,56 ha.**

**- la zone de 1927 a une surface de 184,70 ha** (y compris les polygones exceptionnels). En 1990, la surface des constructions au sol représentait 9,14 ha. Il restait par conséquent 175,56 ha de surface non construite.

**Les 20% de de cette surface représentent 35,11 ha.**

4

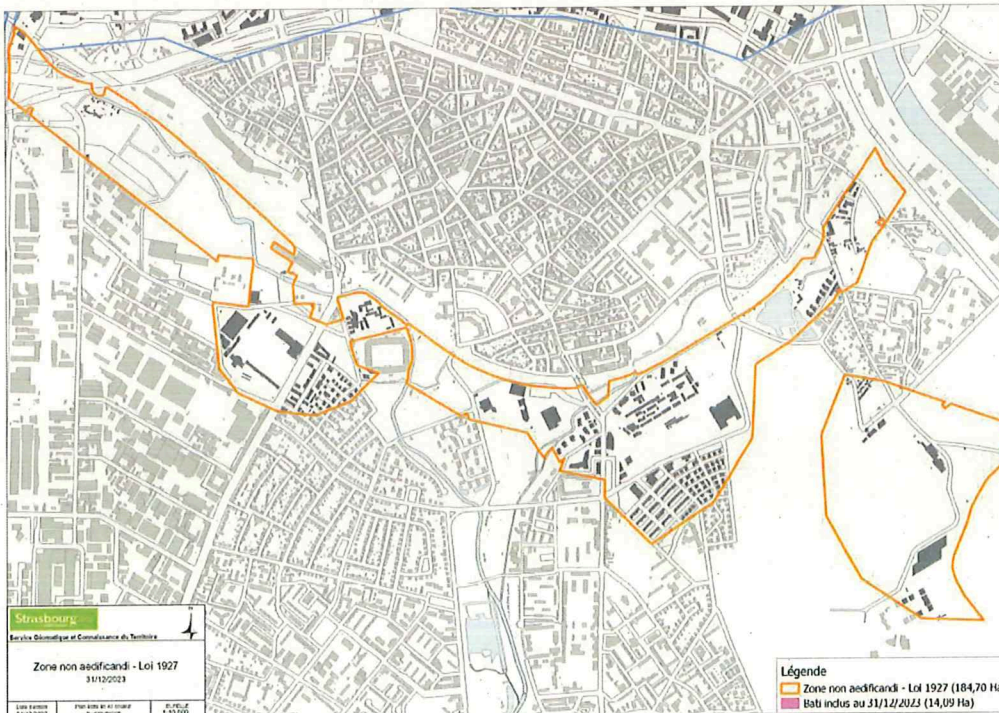


**État annuel 2023 de l'occupation des sols dans le périmètre de la loi de 1922**

Sur la base des constructions relevées, par le service GCT le 31 décembre 2023, la surface bâtie au sol compte 2649 constructions qui représentent 67,25 ha

Entre 1990 et 2023, 15,32 ha ont été construits

La part bâtie en 2023 dans cette zone (pourcentage surface bâtie / zone) représente 10,76%



**État annuel 2023 de l'occupation des sols dans le périmètre de la loi de 1927**

Sur la base des constructions relevées, par le service GCT le 31 décembre 2023, la surface bâtie au sol compte 885 constructions qui représentent 14,09 ha

Entre 1990 et 2023, 4,95 ha ont été construits

La part bâtie en 2023 dans cette zone (pourcentage surface bâtie / zone) représente 7,63%

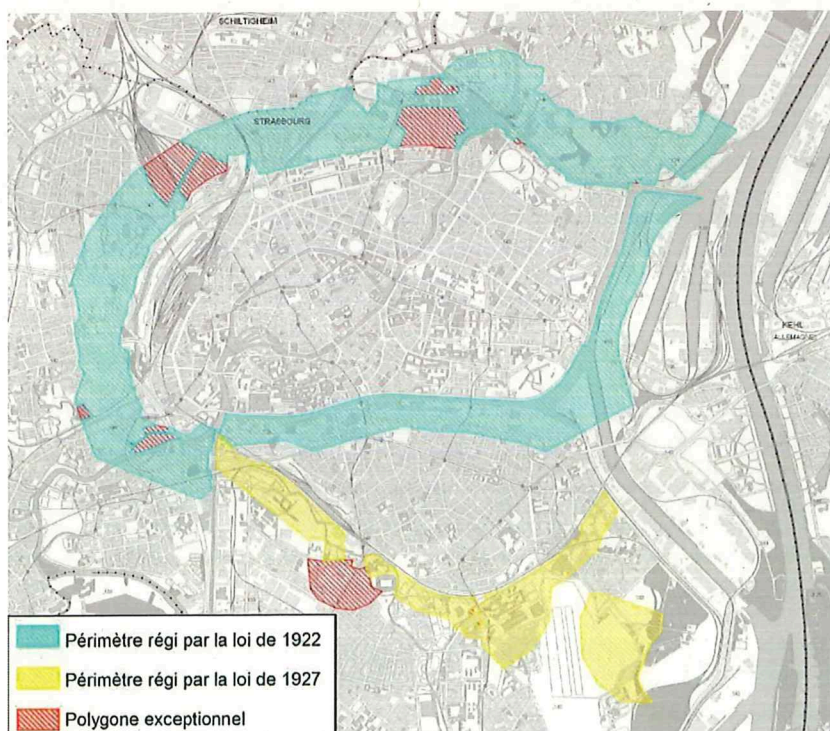


# Mise à jour de l'état d'occupation des sols de la ceinture verte de Strasbourg

Ancienne zone non aedificandi émanant des lois de 1922  
et de 1927 modifiées par la loi de 1990 et de 2022

**Annexe à l'arrêté - Bilan 2022 rectifié**

## La ceinture verte



- L'emprise de la ceinture verte concerne l'enceinte fortifiée de la ville de Strasbourg, ainsi que le secteur de la voie ferrée Strasbourg-Kehl.
- Historiquement cette emprise relevait des lois de 1922(a) et 1927(b) qui ont été partiellement abrogées par la loi du 5/12/1990 (modifiée par la loi du 21/02/2022) relative aux zones non aedificandi de la ville de Strasbourg, dite ci-après « loi d'abrogation », initialement prise en compte dans le POS de Strasbourg approuvé en 1992 puis désormais dans le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg, approuvé le 16 décembre 2016.

(a) loi du 21/7/1922 relative au déclassement de l'enceinte fortifiée de la ville de Strasbourg.  
(b) loi du 16/7/1927 portant déclassement des organisations défensives de la voie ferrée de Strasbourg Kehl

- La loi du 5/12/1990 (modifiée par la loi du 21/02/2022) dans son article unique prévoit que dans les deux zones de servitudes concernées par les lois de 1922 et 1927, « l'implantation des constructions, c'est à dire la surface hors œuvre brute (SHOB) du niveau édifié sur le sol ne peut couvrir une surface totale supérieure à 20% de la superficie globale de chacune de ces zones non construite à la date de promulgation de la présente loi ».
- Un état de l'occupation des sols des anciennes zones non aedificandi maintenues par les dispositions législatives abrogées aux trois premiers alinéas est établi et mis à jour annuellement par arrêté du maire de la ville de Strasbourg. Il est mis à la disposition du public au siège de la ville de Strasbourg et est communiqué au représentant de l'Etat dans le département du Bas-Rhin.

3

## Mode de calcul

Les lois de 1922 et 1927 étant abrogées, la ville se base sur la loi du 5 décembre 1990 modifiée par la loi du 21/02/2022.

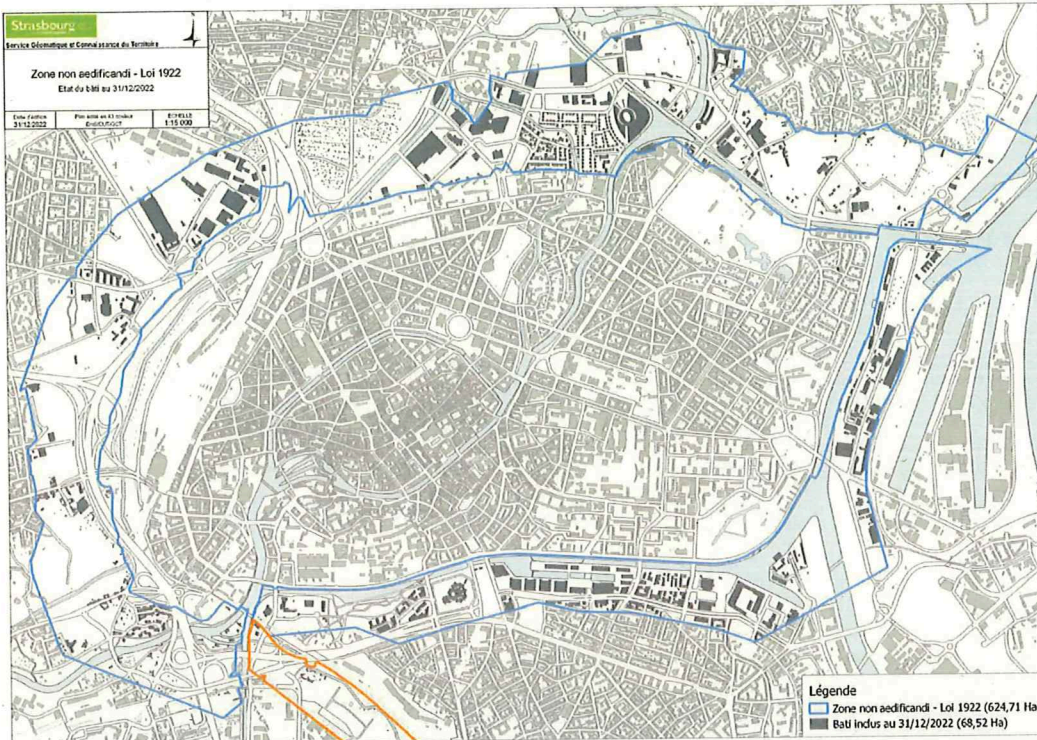
Concernant la surface des zones, qu'elle soit de 1922 ou de 1927, la surface des constructions déjà existantes en 1990 est retranchée, comme le précise la loi. Les possibilités de construction portent par conséquent sur les 20% de la surface restante.

### **Ainsi au moment de la parution de la loi du 5 décembre 1990**

**- la zone de 1922 a une surface de 624,71 ha** (y compris les polygones exceptionnels). En 1990, la surface des constructions au sol représentait 51,93 ha. Il restait par conséquent 572,78 ha de surface non construite.  
**Les 20% de cette surface représentent 114,56 ha.**

**- la zone de 1927 a une surface de 184,70 ha** (y compris les polygones exceptionnels). En 1990, la surface des constructions au sol représentait 9,14 ha. Il restait par conséquent 175,56 ha de surface non construite.  
**Les 20% de de cette surface représentent 35,11 ha.**

4

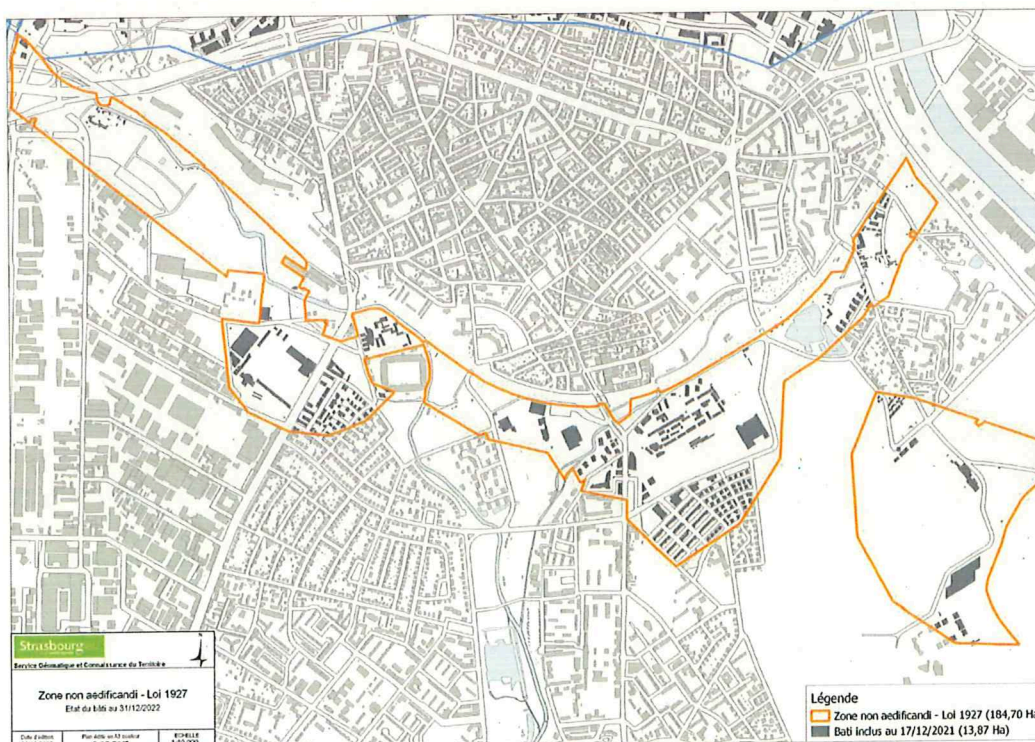


**État annuel 2022 de l'occupation des sols dans le périmètre de la loi de 1922**

Sur la base des constructions relevées, par le service GCT le 31 décembre 2022, la surface bâtie au sol compte 2625 constructions qui représentent 66,14 ha

Entre 1990 et 2022, 14,21 ha ont été construits

La part bâtie en 2022 dans cette zone (pourcentage surface bâtie / zone) représente 10,6%



**État annuel 2022 de l'occupation des sols dans le périmètre de la loi de 1927**

Sur la base des constructions relevées, par le service GCT le 31 décembre 2022, la surface bâtie au sol compte 878 constructions qui représentent 13,87 ha

Entre 1990 et 2022, 4,73 ha ont été construits

La part bâtie en 2022 dans cette zone (pourcentage surface bâtie / zone) représente 7,5%