



NOTE DE PRÉSENTATION

Déclaration de Projet emportant mise en
compatibilité du PLU et du SCOTERS

**MODERNISATION ET
RESTRUCTURATION
DU SITE IKEA A
STRASBOURG**

Dossier mis à la
disposition du public
durant toute la durée
de la concertation

Novembre 2024

SOMMAIRE

Coordonnées du maître d'ouvrage et de la personne publique compétente	2
Qu'est-ce qu'une déclaration de projet ?	3
Présentation du contexte	6
A. Le magasin IKEA de Strasbourg	6
1. Un acteur économique majeur	6
2. Zone de chalandise	7
3. Politique énergétique	8
B. Un site au potentiel de développement limité	9
1. Description du magasin de Strasbourg	9
2. Des obstacles dans le fonctionnement actuel	10
C. Ambitions du projet	11
Présentation du projet	12
A. Le site de l'Abattoir	12
1. Un passé industriel	12
2. Situation actuelle	13
B. La genèse du projet	13
1. Intention initiale.....	13
2. Position revisitée.....	14
C. Le projet aujourd'hui	Erreur ! Signet non défini.
1. Le nouveau bâtiment.....	17
2. Espaces extérieurs	17
3. Mobilités	18
Apperçu des impacts sur l'environnement	20
A. Prise en compte des enjeux environnementaux.....	20
1. Occupation du sol	20
2. Enjeux liés au Plan Climat Air Énergie du Territoire (PCAET)	20
3. Trame verte et bleue	20
4. Zones humides.....	21
5. Périmètres de protection.....	21
B. Sécurité et santé publique	21
1. Risque inondation	21
2. Pollution.....	22
3. Qualité de l'air	22

4. Risques technologiques	23
Mise en compatibilité des documents d'urbanisme	24
A. Le projet d'extension d'IKEA dans les documents d'urbanisme	24
1. Dans le SCOTERS	24
2. Dans le PLU	25
B. Proposition de modification des documents	25
1. Dans le SCOTERS	25
2. Dans le PLU	26

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

Maître d'ouvrage du projet

SCI STRASBOURG CRONENBOURG
425 Rue Henri Barbusse – BP 129
78 375 PLAISIR Cedex

Personne publique responsable de la déclaration de projet portant mise en compatibilité du PLU et du SCOTERS

Eurométropole de Strasbourg
Service Aménagement du Territoire et Projets Urbains
1 Parc de l'Etoile
67076 STRASBOURG Cedex
Tél. +33 (0)3 68 98 50 00

QU'EST-CE QU'UNE DÉCLARATION DE PROJET ?

La présente concertation préalable porte sur la procédure de déclaration de projet relative à la modernisation et la restructuration du site IKEA à Strasbourg. Cette procédure vise à mettre en compatibilité le Plan local d'urbanisme (PLU) de l'Eurométropole de Strasbourg, et le Schéma de Cohérence Territoriale de la région de Strasbourg (SCOTERS).

Elle est mise en œuvre afin de permettre à la collectivité territoriale de se prononcer par une déclaration de projet – après enquête publique – sur l'intérêt général d'une action ou opération d'aménagement, à savoir, l'extension et la modernisation du magasin IKEA de Strasbourg.

- **Rappel sur les étapes de la déclaration de projet**

La procédure de déclaration de projet est constituée de différentes étapes, régies par le Code de l'environnement et le Code de l'urbanisme, organisées autour de 5 grandes phases :

- *4^{ème} trimestre 2024 – 1^{er} trimestre 2025* - **Une phase de concertation préalable, avec :**
 - o Une délibération définissant les objectifs et modalités de la concertation préalable (Ville de Strasbourg et Eurométropole de Strasbourg) ;
 - o La concertation préalable, premier temps fort de participation du public ;
 - o La modification éventuelle du dossier et la réalisation d'un bilan de la concertation ;
 - o Une délibération portant bilan de la concertation préalable.
- *1^{er} et 2^{ème} trimestre 2025* - **Une phase de consultation des autorités, consistant en :**
 - o La saisine de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) et la consultation des Personnes publiques associées (PPA) définies à l'article L. 132-7 du code de l'urbanisme (État, département du Bas-Rhin, Région Grand-Est, ...) ;
 - o La réalisation d'un examen conjoint avec les PPA. Le procès-verbal de l'examen conjoint devra être annexée au dossier d'enquête publique.
- *3^{ème} trimestre 2025* - **Une phase d'enquête publique, avec :**
 - o L'arrêté de mise en enquête publique par la présidente de l'Eurométropole de Strasbourg ;
 - o La saisine du tribunal administratif pour désigner une commission d'enquête ;
 - o L'enquête publique, deuxième temps fort de la participation du public ;
 - o Le rapport et les conclusions de la commission d'enquête ainsi que la modification éventuelle du dossier suite à enquête publique.
- *4^{ème} trimestre 2025* - **Une phase d'approbation de la déclaration de projet, consistant en :**
 - o La délibération prononçant l'intérêt général et approuvant la mise en compatibilité du PLU et du SCOTERS (Ville de Strasbourg, Eurométropole de Strasbourg et conseil syndical du SCOTERS) ;
 - o La transmission de la délibération approuvée au préfet.

- *4^{ème} trimestre 2025 – 1^{er} trimestre 2026* - **Une phase d’opposabilité de la procédure de déclaration de projet, faisant suite au contrôle de légalité.**
- **Rappel sur la concertation réglementaire relative à la déclaration de projet**

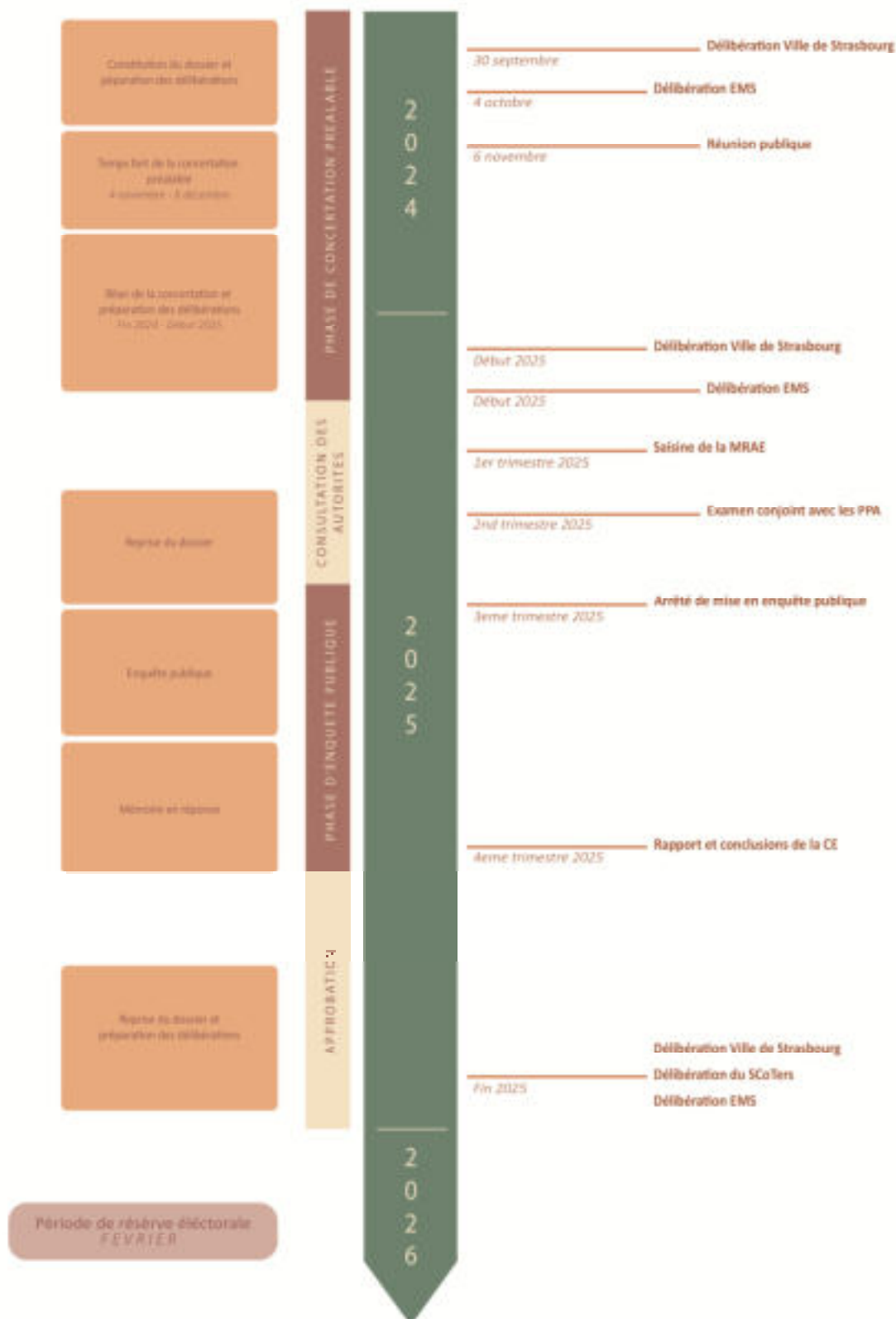
En application des articles L. 103-2 et L. 103-4 du Code de l’urbanisme, la concertation sera conduite pour permettre au public, sur une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l’importance et des évolutions du PLU et du SCOTERS :

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

Les modalités de la concertation réglementaire ont fait l’objet d’une délibération par le Conseil de l’Eurométropole de Strasbourg le 4 octobre 2024. 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 quartier de Cronembourg, 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, siège de l’Eurométropole de Strasbourg, à la mairie de quartier de Cronembourg, ainsi qu’en version dématérialisée sur le site internet de participation citoyenne de la Ville et de l’Eurométropole de Strasbourg participer.strasbourg.eu. ;

PLANNING PREVISIONNEL DE DECLARATION DE PROJET ENTRAINANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU ET DU SCOTERS IKEA - STRASBOURG



PRÉSENTATION DU CONTEXTE

A. Le magasin IKEA de Strasbourg

1. Un acteur économique majeur

Situé à proximité du centre-ville, sur la place de l'Abattoir à Cronenbourg, le magasin IKEA de Strasbourg fait partie du paysage économique strasbourgeois depuis 1999.



Plan de situation du site (Source. EMS)

L'entreprise est spécialisée dans la conception et la distribution de mobilier, d'objets de décoration et d'aménagement de la maison. Elle est principalement connue pour son offre de meubles en « kit » à monter soi-même.

Enseigne internationale renommée, le site est très fréquenté : le magasin de Strasbourg compte 250 collaborateurs et enregistre 1 439 943 visiteurs sur l'année fiscale 2024 (de septembre 2023 à août 2024) dont 647 813 clients, terme ne comptabilisant que les personnes concluant leur visite d'un achat.

Par son offre d'emplois et sa fréquentation, IKEA constitue aujourd'hui un acteur économique majeur à l'échelle de la ville de Strasbourg mais également de l'Eurométropole de Strasbourg et de son bassin de vie.

2. Zone de chalandise

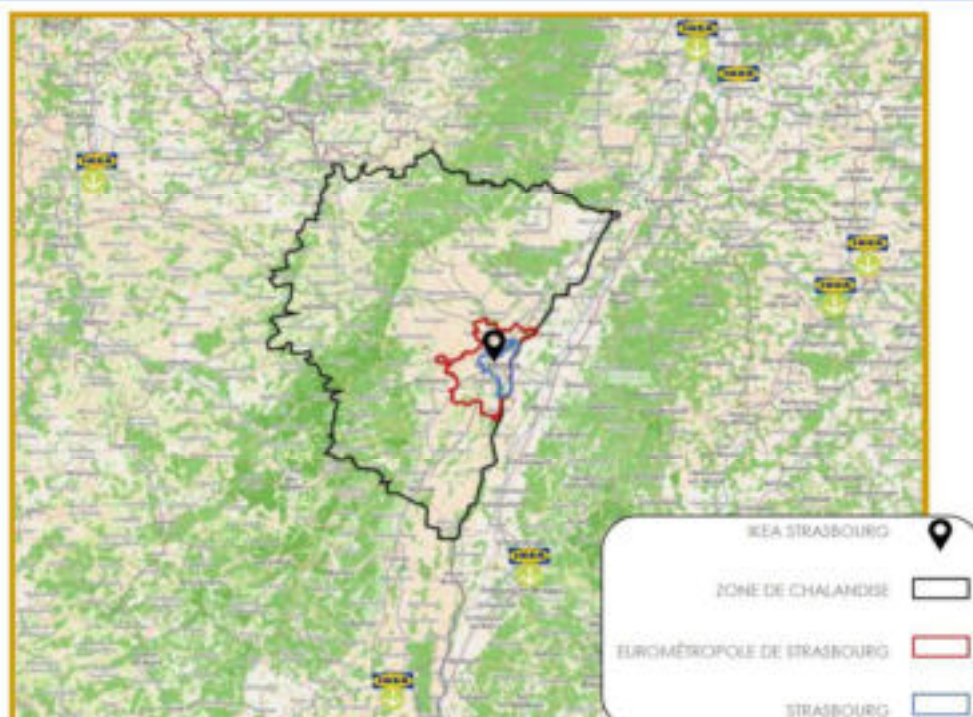
La zone géographique d'influence du site ne se limite pas à Strasbourg ou à son Eurométropole mais touche un périmètre bien plus étendu.

On appelle « zone de chalandise » d'un commerce le secteur décrivant la provenance de sa clientèle.

La zone de chalandise du magasin de Strasbourg s'étend dans un rayon allant jusqu'à 60 minutes du site, de la manière suivante :

- Au Nord jusqu'à Wingen, soit jusqu'à la frontière avec l'Allemagne,
- Au Sud jusqu'à Sélestat, soit jusqu'à la frontière entre le Bas-Rhin et le Haut-Rhin,
- À l'Est jusqu'à la frontière allemande,
- À l'Ouest jusqu'à la ville de Sarrebourg.

Représentation cartographique superposant les limites de la commune d'implantation, celles de l'établissement public de coopération intercommunale dont est membre la commune d'implantation, et celles de la zone de chalandise



Zone de chalandise du magasin IKEA de Strasbourg (Source. IKEA)

Le magasin IKEA de Strasbourg présente ainsi un fort intérêt économique à une échelle bien plus importante que l'Eurométropole de Strasbourg seule.

3. Politique énergétique

IKEA France mène une politique énergétique globale afin de limiter l'impact de ses activités sur le climat.

Pour atteindre ses objectifs, l'enseigne investit dans la production d'énergies renouvelables et dans la réduction de l'empreinte énergétique de ses bâtiments et de sa chaîne logistique.

Ainsi, en France, l'entreprise compte :

- 6 parcs regroupant 43 éoliennes (en 2022, 91 % de l'électricité produite par IKEA est issue des champs éoliens) – l'énergie produite est entièrement revendue ;
- Plus de 57 754 panneaux solaires installés sur 23 de ses unités – l'énergie produite est autoconsommée.

IKEA suit mensuellement la consommation énergétique de l'ensemble de ses unités, chaque unité ayant un objectif de consommation au m² à respecter, afin de réduire son empreinte environnementale. Cela se traduit par des actions à l'échelle des magasins :

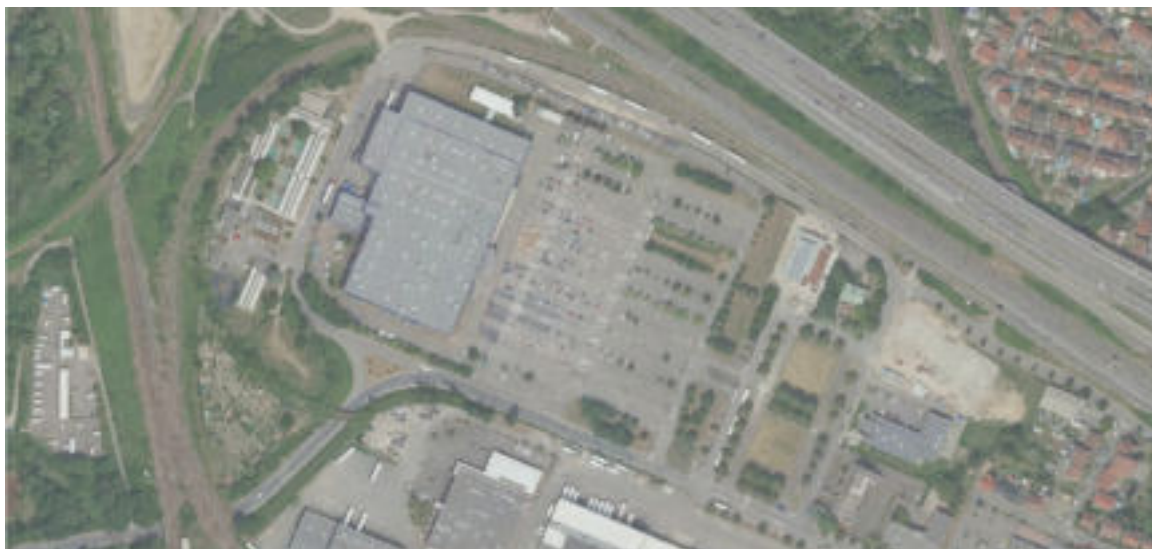
- L'utilisation de LED pour 95 % des éclairages intérieurs et extérieurs ;
- La fermeture des vitrines alimentaires ;
- L'éclairage restreint lorsque les unités sont ouvertes aux seul·e·s collaborateur·rice·s et prestataires ;
- L'équipement des unités en GTC (Gestion Technique Centralisée).

Mais également à plus large échelle par le changement des systèmes de climatisation et de chauffage à gaz pour des solutions moins émettrices, notamment les systèmes RHC (*Renewable Heating and Cooling*), comme c'est le cas à Strasbourg.

Enfin, IKEA aspire à réaliser d'ici 2025 les livraisons directes en partance du magasin de Strasbourg vers ses clients, par des véhicules transporteurs 100 % électriques et contribuer à la politique de décarbonation, en déployant un parc de bornes électriques destinées à ses clients, transporteurs et collaborateur·rice·s.

Ainsi l'enseigne IKEA participe à une volonté de transition énergétique.

B. Un site au potentiel de développement limité



Vue aérienne du magasin IKEA de Strasbourg (Source. EMS)

1. Description du magasin de Strasbourg

Le magasin IKEA de Strasbourg comporte :

- Deux étages commerciaux : exposition de meubles au 1^{er} étage et articles en libre-service au rez-de-chaussée,
- Un restaurant destiné à la clientèle,
- Un ensemble de locaux sociaux destiné aux collaborateur·rice·s,
- Un parking en extérieur.

Ses surfaces d'exploitation sont aujourd'hui en dessous de la moyenne française des magasins IKEA :

- la surface de plancher du magasin de Strasbourg est de 21 103,5 m² (1^{er} étage = 6887 m² / RDC = 13 489 m²), alors que la surface de plancher moyenne en France est de 28 000 m² ;
- le magasin IKEA de Strasbourg présente une surface commerciale exploitée de 16 158 m², alors que la surface commerciale exploitée moyenne en France pour les magasins IKEA est de 18 000 m².

Le parking extérieur comprend 1 139 places de stationnement dont :

- o 21 places pour personnes à mobilité réduite,
- o 83 places collaborateur·rice·s dont 2 places pour personnes à mobilité réduite,
- o 10 places réservées à l'activité « Click&Collect ».

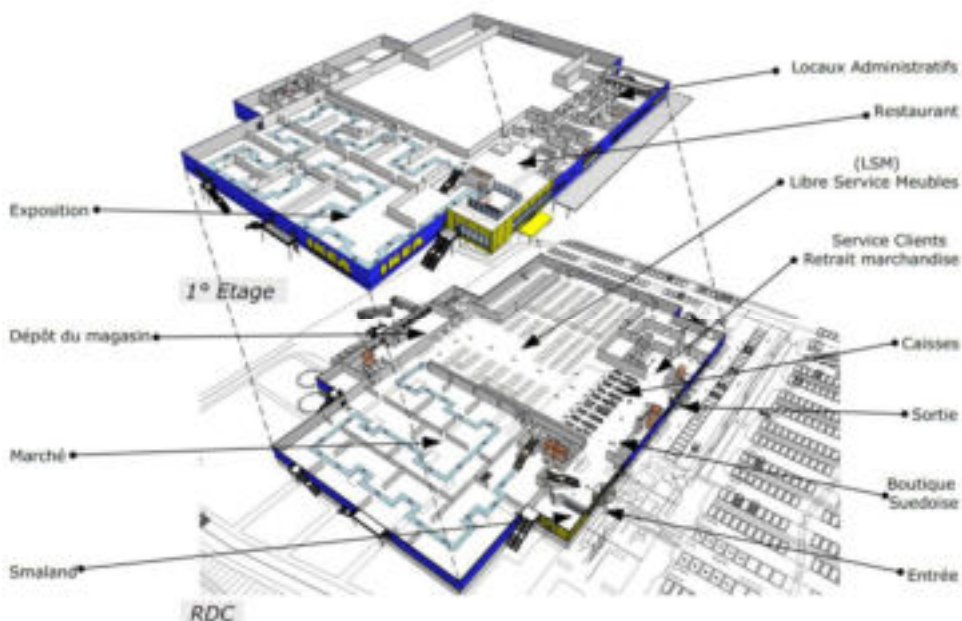


Schéma d'organisation du magasin IKEA de Strasbourg (Source. IKEA)

Il est à noter également que le magasin et une partie du parking extérieur sont bâtis sur un vide sanitaire hérité de la construction des anciens abattoirs de Strasbourg.

Cet espace ventilé faisant office de zone tampon entre le sol et le plancher des constructions est partiellement exploité par des installations techniques liées au bâtiment en sous-sol.

2. Des obstacles dans le fonctionnement actuel

Avec le développement de son activité et l'évolution des modes de consommation, dédiant une part de plus en plus importante au digital, le magasin IKEA de Strasbourg fait désormais face à un manque d'espace logistique, source de difficultés d'exploitation.

La capacité logistique du magasin de Strasbourg est aujourd'hui une des plus petites de France. Un déficit logistique de 47 % est estimé sur le site, ce qui représente plus de 4 800 m² manquants au magasin de Strasbourg pour gérer les volumes de produits.

D'autre part, cela induit des complications dans la réalisation des opérations des collaborateurs : des espaces restreints pour la circulation et la manipulation des marchandises, un travail de nuit plus conséquent, des conditions de travail globalement dégradées.

Ce déficit d'espace impacte également les performances énergétiques du site et augmente en particulier les émissions de gaz à effet de serre liées aux flux de véhicules.

En effet, cette situation restrictive a conduit le magasin à louer un entrepôt de stockage d'une surface d'environ 2 000 m², situé à 14 km du magasin soit 20 minutes de route, compliquant les activités logistiques quotidiennes qui se traduisent par un flux important de navettes entre sites.

Le service de livraison à domicile proposé par l'enseigne est également affecté.

Du fait de sa trop petite capacité logistique pour la totalité de la gamme commerciale pouvant être proposée en magasin, 50 % des commandes en livraison à domicile ont dû être assurées à partir d'une plateforme logistique plus importante, située à 450 km en région parisienne, sur la commune de Châtres-en-Brie, rallongeant ainsi les délais de livraison, la distance parcourue par les véhicules et augmentant leur nombre.

Les prévisions d'activités profilent une multiplication par 2 des volumes de livraisons dans les années à venir, fragilisant d'autant plus la stabilité du magasin de Strasbourg.

Enfin, la crise sanitaire liée au COVID a poussé le magasin de Strasbourg vers une nouvelle offre commerciale de « *Click&Collect* » pour compenser les périodes de fermetures de l'établissement et répondre à la demande des clients.

En 2021, ne pouvant plus répondre favorablement à la demande croissante de l'activité « *Click&Collect* », un permis de construire valant Autorisation d'exploitation commerciale (AEC) a été déposé et obtenu le 4 janvier 2022 afin de permettre l'implantation provisoire d'un chapiteau extérieur pour absorber un flux logistique devenu plus important. Et ce, après que la Commission départementale d'aménagement commercial (CDAC) du Bas-Rhin ait émis un avis favorable sur le projet.

Cette solution provisoire ne permet toutefois pas un traitement adapté au long terme, le chapiteau n'est pas isolé et est soumis aux conditions climatiques, y exposant également ses usagers.

Après vingt-quatre ans d'exploitation le magasin IKEA de Strasbourg a atteint le maximum de son développement et la pérennité de cet acteur économique majeur est engagée si celui-ci ne peut plus répondre à la demande des clients dans le futur.

C. Ambitions du projet

Au regard des éléments précédents et des engagements pris par le groupe IKEA, la Ville et l'Eurométropole de Strasbourg soutiennent le projet de requalification du site et d'extension du magasin et accompagnent les réflexions menées par IKEA. Cela afin d'assurer l'intérêt général du projet par la prise en compte de différents enjeux :

- Des enjeux économiques : garantir le maintien de l'activité sur site et permettre à l'enseigne d'adapter ses locaux aux modes de consommation actuels ;
- Des enjeux sociaux : maintenir des emplois à proximité du cœur métropolitain et améliorer les conditions de travail des salariés ;
- Des enjeux environnementaux : inscrire son développement dans une logique de gestion économe du foncier, de qualité environnementale et de transition énergétique ;
- Des enjeux en matière de mobilités : permettre une accessibilité tous modes au site et une organisation adaptée des flux externes comme internes ;
- Des enjeux urbains et architecturaux : assurer une harmonisation avec le bâtiment existant et le contexte bâti proche.

PRESENTATION DU PROJET

A. Le site de l'Abattoir

1. Un passé industriel

Le magasin IKEA et son parking se situent sur l'ancienne emprise de l'abattoir municipal de la Ville de Strasbourg qui a donné son nom à la place adjacente.

Celui-ci fut exploité de 1968 à 1996, date de sa démolition au profit d'un nouvel abattoir situé à Holtzheim. Les vestiges de cette activité se traduisent aujourd'hui sur le site par :

- Le vide sanitaire sous le bâtiment et une partie du parking ;
- Une ancienne rampe d'accès à celui-ci, désormais condamnée et végétalisée ;
- Une parcelle encore majoritairement artificialisée.



Vue aérienne de la Ville de Strasbourg en 1997 (Source. IGN remonter le temps)



Vue aérienne de l'abattoir de la Ville de Strasbourg en 1968 (Source. DNA)

Suite au transfert de l'abattoir en 1996, le groupe IKEA (au travers de la SCI Strasbourg Cronenbourg) a obtenu une promesse de vente en 1997, puis une Autorisation d'Exploitation Commerciale en septembre 1998, suivie d'un permis de construire en novembre de la même année, lui permettant d'ouvrir les portes de son magasin au public le 27 octobre 1999.

2. Situation actuelle

Le secteur de projet se situe à l'ouest du ban communal de Strasbourg, à proximité du Marché d'intérêt national (MIN) de Cronenbourg, dans un quartier constitué d'activités industrielles, de services et de commerces, ainsi qu'une partie d'habitat.

À proximité directe de l'autoroute A4 et de la voie métropolitaine M35, le site est desservi en voiture par la rue Jean-Jacques Kristler et par la rue de la Villette.

Le magasin est également desservi par la ligne de Bus 18, dont l'arrêt « Place de l'Abattoir » se situe à environ 300m de l'entrée principale du magasin. La proximité du site au centre-ville de Strasbourg le rend également accessible en vélo.

B. La genèse du projet

1. Intention initiale

Les discussions relatives au projet d'extension du magasin IKEA de Strasbourg ont débuté il y a maintenant plusieurs années et le parti d'aménagement a, depuis lors, grandement évolué.

Le groupe avait d'abord songé à la construction d'un nouveau bâtiment, indépendant du bâtiment existant, et situé à l'Est du site en face de la place de l'Abattoir. Ce projet d'extension, d'une emprise de plus de 6 000 m² permettait une importante capacité logistique (120 000 m³), mais impactait plus fortement les places de stationnement pour les véhicules légers et les cycles. Il était, en outre, plus consommateur de foncier et d'espaces verts.



Projet initial d'extension du magasin IKEA de Strasbourg (source : IKEA)

2. Position revisitée

Au regard de sa consommation foncière importante et de la suppression d'espaces de pleine terre existants et projetés, l'intention initiale ne répondait pas aux principes et orientations de développement urbain menés par la Ville et l'Eurométropole de Strasbourg.



Évolution du parti d'aménagement de l'aire logistique du magasin IKEA de Strasbourg (source : IKEA)

Le groupe IKEA a alors affiné et revu complètement sa réflexion initiale, afin de proposer un nouveau projet se traduisant par l'extension du bâtiment existant sur sa façade Nord, plutôt

que la construction d'un nouveau bâtiment. Cette solution répond davantage aux attentes de la Ville et l'Eurométropole de Strasbourg et permet ainsi :

- Une rationalisation et optimisation de l'utilisation du foncier en rassemblant les espaces logistiques imaginés ;
- Un impact minimal des surfaces de pleine terre et une compensation par des surfaces végétales supplémentaires ;
- L'intégration et le développement des mobilités et plus spécifiquement les déplacements en modes doux ;
- Une volonté de s'inscrire dans une logique de transition énergétique.

C. Les objectifs du projet révisé

Les objectifs du projet de modernisation et restructuration du site IKEA sont les suivants :

- Étendre la surface de plancher des bâtiments d'environ 5000 m², en vue de créer de nouveaux espaces logistiques ;
- Aménager un point de retrait de commandes en ligne au sein de l'extension et dédier des places de stationnement réservées à ce type de commandes, sur une emprise de l'ordre de 250 m² pour le chargement des véhicules ;
- Étendre la surface de vente actuelle du magasin d'environ 540 m² sur les anciennes zones de stockage logistiques et procéder à une régularisation de 1131 m² de surface de vente, conformément à la circulaire du 15 novembre 2023 ;
- Améliorer la qualité des espaces extérieurs et augmenter les surfaces de pleine terre et perméables ainsi que la végétalisation du site ;
- Diminuer l'effet d'îlot de chaleur urbain, notamment à travers la re-végétalisation du parking et de ses abords, le traitement de la toiture liée à l'extension du bâtiment, ainsi que l'utilisation de revêtements spécifiques de couleurs claires pour les zones piétonnes ;
- Prendre part à la transition énergétique du territoire portée par le Plan climat air énergie territorial (PCAET) de l'Eurométropole de Strasbourg, notamment par la mise en place de panneaux et ombrières photovoltaïques ;
- Repenser les accès au site et la sécurisation des flux : améliorer l'accessibilité du site pour les piétons et les cycles pour encourager les modes alternatifs à la voiture individuelle et mieux répartir les flux de véhicules internes et externes.



1. Le nouveau bâtiment

L'extension est prévue sur la façade Nord du magasin. Elle comble un espace situé entre le bâti principal et l'autoroute et valorise ainsi un foncier difficilement exploitable autrement. Elle sera accessible principalement aux collaborateurs, augmentant la capacité logistique du site, lui permettant ainsi une nette amélioration des opérations logistiques.

Elle comprendra :

- Une nouvelle superficie de stockage logistique, l'entrepôt supplémentaire en location actuelle, ne sera plus nécessaire ;
- Un espace dédié aux livraisons à domicile des clients, qui seront opérées par des camionnettes électriques. Toutes les livraisons domicile issues de l'assortiment commercial du magasin pourront ainsi être assurées par celui-ci et ne nécessiteront plus l'utilisation de la plateforme IKEA de Châtres en Brie située à 450 km de Strasbourg ;
- Une nouvelle zone « *Click&Collect* », en lieu et place du chapiteau existant qui sera démonté, facilitant le retrait des commandes effectuées en ligne.

Le gain d'espace généré par l'extension permettra la réorganisation de certains volumes intérieurs :

- Création d'une nouvelle zone de quais de livraisons pour la gestion des commandes client·e·s en livraison à domicile ;
- Création d'une nouvelle zone de tri déchets ;
- L'espace libéré par la relocalisation des zones logistiques actuelles permettra l'extension de la surface de vente de la zone du « Libre-service meubles » ainsi que celle liée à l'espace commercial d'articles dit de « seconde vie ». L'extension de la surface de vente, nécessitera une nouvelle Autorisation d'Exploitation Commerciale, laquelle sera déposée pour une surface mesurée à priori de 1671 m² répartie entre 540 m² de nouvelles surfaces de vente et une régularisation de surfaces déjà existantes, définie selon la Circulaire de Novembre 2023 pour 1131 m² ;
- Restructuration et amélioration des espaces sociaux destinés aux employé·e·s.

2. Espaces extérieurs

Les réflexions du projet s'inscrivent dans une logique de gestion économe du foncier, de qualité environnementale et de transition énergétique. Dans cette optique, le projet de modernisation du site IKEA Strasbourg engage également des réflexions sur les espaces extérieurs de son terrain.

Le site est actuellement artificialisé dans sa majeure partie, héritage des anciens abattoirs de la ville qui occupaient presque l'entièreté du terrain. Dans une volonté de répondre aux enjeux environnementaux actuels et de s'inscrire dans une démarche de transition énergétique, IKEA envisage différentes actions de transformation du site, telles que :

- L'ajout d'arbres, de différentes strates de végétation et d'espaces de pleine terre, notamment des arbres d'ombrage au niveau des espaces de stationnement et de paysages plus denses sur les espaces de pleine terre, source d'habitat pour la faune ;
- La création de plusieurs jardins de pluie : des espaces plantés perméables, s'inspirant des milieux humides naturels, permettant la récupération et la gestion des eaux pluviales (notamment issues des ombrières) et sources de fraîcheur sur le site ;
- Certaines places de parking conçues en revêtement perméable ;
- L'installation d'ombrières photovoltaïques sur une partie des places de parking, permettant d'ombrager le site et ses occupants tout en générant de l'énergie ;
- Le traitement de la toiture de l'extension par l'installation de panneaux photovoltaïques d'une part et de végétalisation d'autre part ;
- Le traitement de la toiture du bâtiment existant avec une peinture claire thermo réfléchive dite « cool roof » ainsi que l'utilisation de revêtements extérieurs spécifiques de couleurs claires, destinés à limiter la surchauffe des bâtiments et de l'air ambiant provoquée par le rayonnement solaire.

L'ensemble de ces dispositions engendre une diminution globale de l'effet d'îlot de chaleur urbain (ICU), ainsi qu'une amélioration du Coefficient de Biotope par Surface (CBS).

3. Mobilités

L'accès actuel du site pour les véhicules, par la rue Jean-Jacques Kristler, présente certaines difficultés, en particulier lors des périodes de très forte fréquentation du magasin. En effet, majoritairement le samedi sur lesdites périodes, la sortie du parking d'IKEA engendre parfois d'importantes remontées de files ainsi que des comportements dangereux.

Des conflits d'usage peuvent être parfois observés entre le flux de circulation motorisée et les vélos, notamment par manque de visibilité en sortie de site.

La qualité et la sécurité des cheminements doux n'apparaissent pas par ailleurs optimale, s'agissant des voies piétonnes jusqu'à l'entrée du magasin.

Différents scénarii ont donc été étudiés pour l'organisation de ces différents flux, au regard des études de trafic qui ont d'ores et déjà été réalisées.

Le scénario retenu amène à une modification des accès au parking au sein du projet de restructuration, consistant en une dissociation des flux des véhicules motorisés de la clientèle en deux axes : l'un réservé aux flux entrants (proche de la place de l'Abattoir), l'autre aux flux sortants (situé environ 70 mètres à l'ouest).

Cette configuration limite la concentration des flux contrairement à un accès unique et minimise les conflits en évitant le croisement entre les véhicules entrants et sortants. Les sorties devront se faire sur deux voies afin d'optimiser le fonctionnement et pallier d'éventuels dysfonctionnements.

Avec le réaménagement de la zone de circulation interne des poids lourds, le projet intègre un accès poids lourds qui sera assuré uniquement par la rue de l'Entenloch et en giration complète sur le parcellaire du magasin, libérant ainsi la place de l'Abattoir de certains flux existants à ce jour.

Enfin, le projet ambitionne une intégration prononcée des mobilités douces, notamment par la création d'une continuité cyclable et piétonne entre la Place de l'Abattoir et l'entrée du magasin. L'ajout de stationnements vélos couverts à l'entrée du magasin et de mobilier urbain à destination des piétons viennent compléter cet aménagement.

Les réflexions menées par les services techniques de la Ville et l'Eurométropole de Strasbourg concernant l'amélioration et la sécurisation des aménagements cyclables rue de la Villette sont par ailleurs prises en compte dans la conception des espaces extérieurs du site.

Ces derniers ainsi que les nouveaux accès au site IKEA pourront également être réorganisés au besoin notamment si un projet porté par la collectivité voit le jour à l'échelle plus large du secteur, afin de repenser les aménagements liés aux mobilités, soumises à de fortes mutations en cours et à venir (apaisement du tunnel de Rungis et redéploiement d'une ligne de bus récemment, impacts du projet tram Nord à échéance 2027/2028, projet de réaménagement de la place de l'Abattoir, etc.).

APPERÇU DES IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT

A. Prise en compte des enjeux environnementaux

1. Occupation du sol

Le projet a été repensé après les premières propositions, pour réduire son emprise au sol et limiter ainsi sa consommation foncière et son impact sur les espaces extérieurs notamment végétalisés.

Le site est aujourd'hui majoritairement artificialisé mais bénéficiera d'une augmentation des espaces de pleine terre dans le cadre du projet.

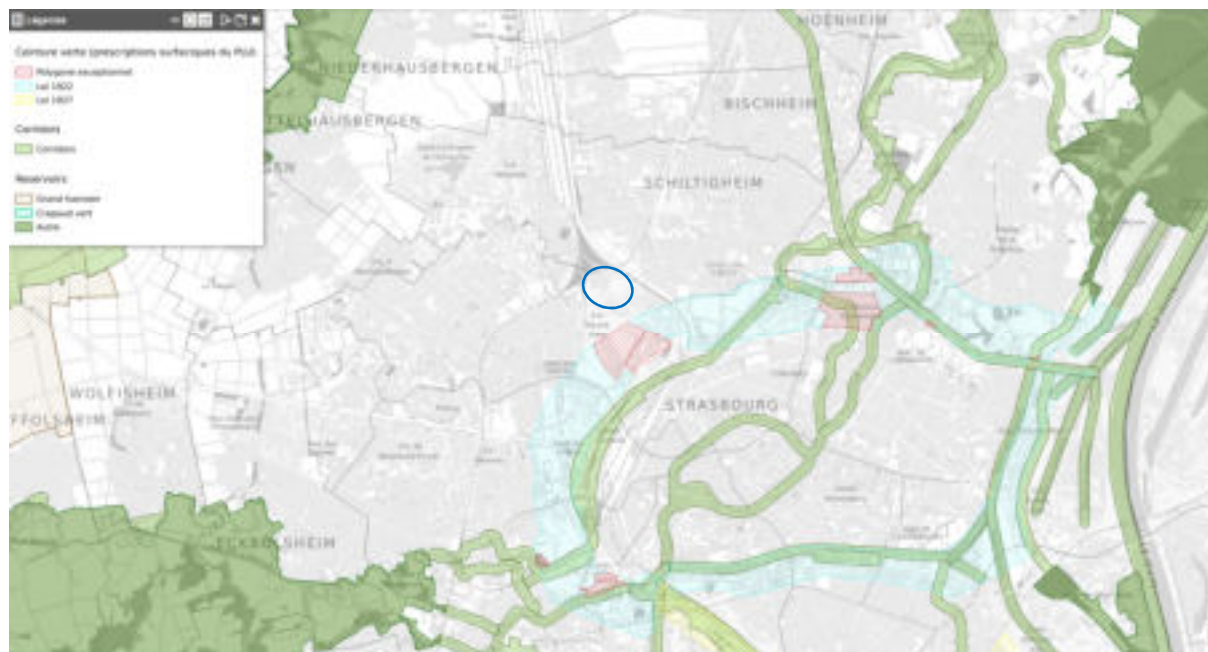
2. Enjeux liés au Plan Climat Air Énergie du Territoire (PCAET)

Le projet participe à la transition énergétique et à la prise en compte du PCAET sous les aspects suivant :

- L'amélioration des espaces végétalisés extérieurs par l'augmentation des espaces de pleine terre, des strates végétales, jardins de pluie, et plus globalement du Coefficient de biotope par surface (CBS) ;
- La diminution de l'effet d'îlot de chaleur urbain (ICU) grâce aux dispositifs mis en place (panneaux photovoltaïques, végétation, toiture thermo réfléchive et végétalisée, ombrières etc.).

3. Trame verte et bleue

Le magasin IKEA ne se situe pas au sein ou à proximité immédiate de la trame verte et bleue et le site n'est pas concerné par des continuités écologiques.



Trame verte et bleue aux alentours du site de projet (Source: EMS)

Il se situe à proximité de la ceinture verte mais le site ne se trouvant pas dans son périmètre, son foncier n'est pas impacté par les réglementations liées à cette dernière.

4. Zones humides

Compte tenu de l'occupation du sol et le contexte urbain du site, aucune zone humide n'est présente sur le site d'étude.

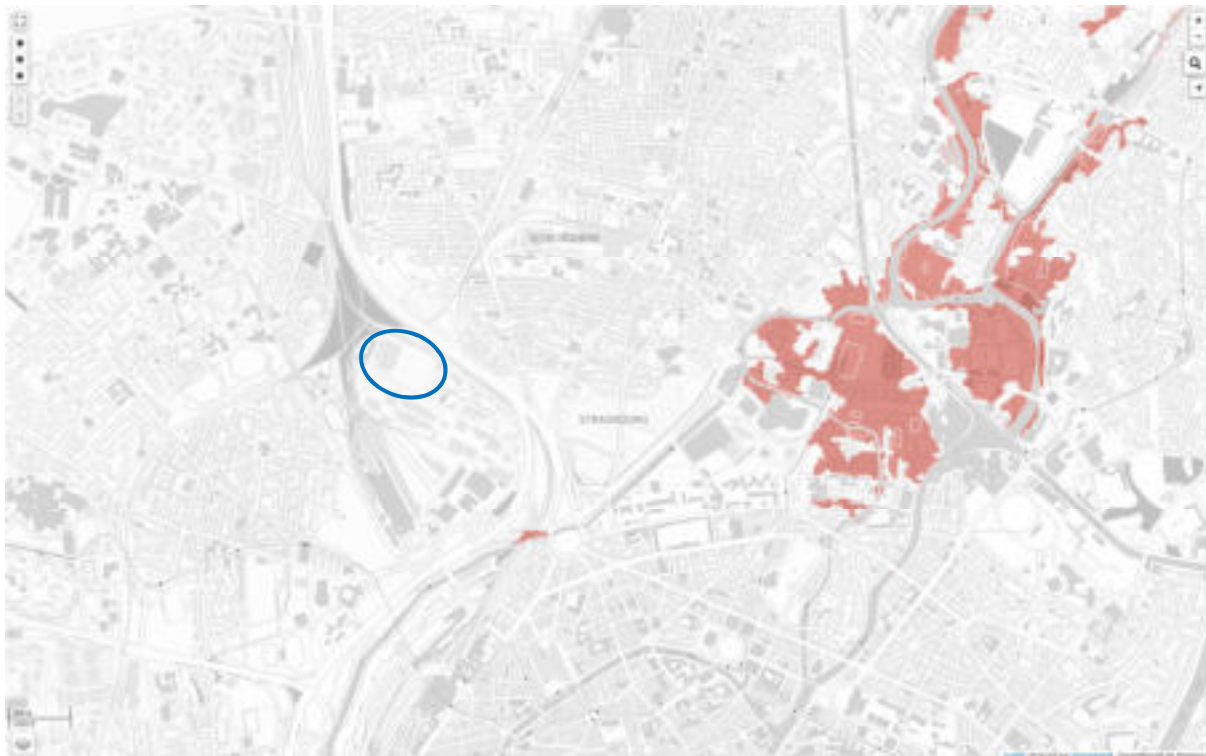
5. Périmètres de protection

Le site n'est concerné par aucun périmètre de protection de la nature : ZNIEFF (type I et II), NATURA2000 (Directives Habitat et Oiseaux), arrêtés de protection, etc.

B. Sécurité et santé publique

1. Risque inondation

Le site n'est pas identifié comme zone à risque d'inondation par débordement dans le Plan de prévention de risques d'inondation (PPRI).



Risques d'inondation aux alentours du site de projet (Source. EMS)

2. Pollution

Les sols du périmètre de projet ne semblent pas s'avérer pollués et ne nécessitent donc pas d'intervention particulière à cet égard. Des études complémentaires pourront éventuellement être réalisées.

3. Qualité de l'air

De par sa proximité aux autoroutes, le site de projet se situe en totalité en zone de vigilance et, sur sa frange Nord, en zone dite « de surveillance » vis-à-vis de la qualité de l'air. Le projet devra prendre en compte ces enjeux.



Vigilance liée à la qualité de l'air (Source. EMS)

4. Risques technologiques

Le magasin IKEA et son parking ne se situent dans aucun périmètre de Plans de préventions des risques technologiques (PPRT) ou de Porter à connaissance (PAC) de servitudes d'utilité publique.

MISE EN COMPATIBILITÉ DES DOCUMENTS D'URBANISME

Le Schéma de cohérence territoriale (SCOT) est un document d'urbanisme qui détermine une stratégie à long terme définissant les grandes orientations de développement urbain d'un territoire à l'échelle d'un bassin de vie ou d'une aire urbaine.

Il sert de cadre de référence pour l'élaboration des documents d'urbanisme à échelles plus réduites et vise à anticiper les enjeux futurs.

Le Schéma de cohérence territoriale de la région de Strasbourg (SCOTERS) s'applique à l'ensemble de l'Eurométropole de Strasbourg ainsi qu'à 3 autres Établissements publics de coopération intercommunale (EPCI).

Le PLU est un document de planification à une échelle intercommunale inférieure à celle du SCOT et 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. Il a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution pour mettre en œuvre ses orientations générales définies au Projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

A. Le projet d'extension d'IKEA dans les documents d'urbanisme

1. Dans le SCOTERS

À l'échelle du territoire du SCOTERS, le Document d'objectifs et d'orientation (DOO) identifie les secteurs dans lesquels les extensions commerciales sont autorisées. La zone d'activités de Cronembourg n'en fait pas partie (voir pages 37.c et 57 du DOO), le magasin IKEA est donc considéré comme étant un « commerce isolé » au regard de l'article 4.b. du chapitre VI du DOO :

« 4.b. Le commerce isolé

La création ou le développement des commerces ou ensembles commerciaux isolés, qui ne sont pas rattachés à des centralités urbaines, ni situés dans des pôles d'aménagement commercial, ne sont pas autorisés au-delà de 1 000 m² de surface de vente. [...]»

L'extension projetée, d'une surface de plancher d'environ 5000 m² et d'une surface de vente de l'ordre de 1650 m², nécessaire au bon fonctionnement du magasin IKEA, est donc incompatible avec les orientations du SCOTERS actuellement en vigueur.

2. Dans le PLU

Le site « IKEA » est actuellement inscrit au règlement graphique du PLU en zone urbaine à vocation d'activités « UXd4 ». La zone Uxd4 limite les extensions commerciales à 1500 m² de surface de plancher :

« 5.13. Dans le sous-secteur de zone UXd4 Sont admises les constructions et installations à vocation commerciale, à condition de ne pas excéder 1.500 m² de surface de plancher. »

Article 2, chapitre X du règlement écrit du PLU.

La surface de plancher envisagée d'environ 5000m² pour le projet d'extension du magasin n'est donc pas non plus conforme avec le PLU actuellement en vigueur.

B. Proposition de modification des documents

Une évolution des documents d'urbanismes est réglementairement indispensable à la réalisation du projet d'extension du magasin IKEA de Strasbourg.

Au regard des éléments présentés dans le présent dossier, portant sur l'intérêt général de la réalisation de ce projet, diverses modifications permettant la mise en compatibilité du SCOTERS et du PLU sont envisagées.

1. Dans le SCOTERS

Il existe actuellement, dans l'article 4.b. du chapitre VI du DOO, une disposition particulière concernant la ville de Fegersheim.

Le DOO du SCOTERS prévoit actuellement que :

« 4.b. Le commerce isolé

La création ou le développement des commerces ou ensembles commerciaux isolés, qui ne sont pas rattachés à des centralités urbaines, ni situés dans des pôles d'aménagement commercial, ne sont pas autorisés au-delà de 1 000 m² de surface de vente.

En outre, concernant le site de Fegersheim, le long de la RD 1083, sont autorisés :

- la création de commerces et de services de moins de 1 000 m², accompagnant l'activité économique et destinés à répondre principalement aux besoins des usagers d'opérations d'aménagement ;

- le transfert de points de vente existants à l'intérieur du périmètre de telles opérations »
(SCOTERS, p. 37).

Une clause similaire, appliquée à la situation du magasin IKEA, pourrait être envisagée afin d'autoriser ponctuellement l'extension d'une surface de vente supérieure à 1 000 m².

2. Dans le PLU

La modification du zonage UXd4 est indispensable à la modernisation du site, il est proposé de faire évoluer le zonage du site afin d'inscrire un zonage permettant la réalisation de l'extension au bon dimensionnement.

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

- La production d'une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) : cette dernière permettrait, entre autres, d'asseoir les grands principes de réaménagement du site en matière d'environnement, de mobilité et d'accessibilité, de fonctionnement, d'organisation et de programmation ;
- L'inscription sur le patrimoine naturel d'outils de préservation de la nature en ville ;
- L'inscription d'un Emplacement réservé (ER) permettant la prise en compte et la bonne intégration future des évolutions concernant les aménagements cyclables de la rue de la Villette.

Ces modifications sont indicatives et pourront faire l'objet d'évolutions tout au long de la période d'élaboration du document de déclaration de projet.