

PLAN LOCAL D'URBANISME

Déclaration de projet « IKEA » à Strasbourg emportant mise en compatibilité du SCOTERS et du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg

I. - NOTE DE PRÉSENTATION

direction **urbanisme
et territoires**

aménagement du territoire
et projets urbains

Dossier d'enquête publique
Juin 2025

SOMMAIRE

I.	Coordonnées de la personne publique compétente.....	2
II.	Objet de la déclaration de projet.....	3
A.	Présentation générale.....	3
B.	Procédure	3
1.	Choix de la procédure.....	4
2.	Évaluation environnementale	4
3.	Concertation préalable.....	4
4.	Déroulement de la procédure	5
III.	Présentation du projet	8
A.	Présentation du porteur de projet.....	8
1.	Un acteur économique majeur	8
2.	Politique énergétique	9
B.	Description du site d'activités IKEA de Strasbourg.....	9
1.	Un passé industriel	9
2.	Le magasin de Strasbourg aujourd'hui.....	11
3.	Zone de chalandise	13
C.	Description du projet	14
1.	Des obstacles dans le fonctionnement actuel.....	14
2.	Les objectifs du projet	15
3.	Programme du projet	16
IV.	Intérêt général du projet	25
A.	Intérêt majeur pour l'activité économique locale ou nationale.....	25
1.	Un acteur économique majeur	25
2.	Participation du projet à la politique économique de l'EMS	25
3.	Participation du projet au développement de l'économie locale et de l'emploi.....	27
B.	Intérêt majeur au regard de l'objectif de développement durable	28
1.	Intérêt environnemental	28
2.	Intérêt en matière de mobilités	35
3.	Intérêt social.....	36
4.	Intérêt en matière d'insertion urbaine	36
C.	Participation du projet aux politiques publiques d'aménagement nationales.....	37

1. Politiques de lutte contre l'étalement urbain	37
2. Politiques de résiliences climatiques et d'accélération des énergies renouvelables.....	37
D. Participation du projet aux politiques publiques d'aménagement de l'Eurometropole et du syndicat mixte pour le Scoters.....	37
1. Cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables du Scoters.....	37
2. Cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables du PLU	38
3. Cohérence avec le plan climat-air-énergie territorial (PCAET) 2030.....	40
V. Mise en compatibilité du SCOTERS.....	42
A. Incompatibilité constatée	42
B. Dispositions et pièces du SCOTERS à modifier	43
1. Document d'orientations et d'objectifs	43
2. Rapport de présentation	43
VI. Mise en compatibilité du PLU	45
A. Non-conformité constatée	45
B. Dispositions et pièces du PLU à modifier	45
1. Règlement écrit	45
2. Règlement graphique	46
3. Orientation d'Aménagement et de Programmation.....	46
4. Rapport de présentation	47
VII. RÉSUMÉ NON TECHNIQUE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE.....	48
A. État initial de l'environnement	48
B. Analyse des incidences de la mise en compatibilité	50
VIII. ANNEXES.....	53
A. Évaluation environnementale plan et programme (ADEUS).....	53
B. Diagnostic écologique & diagnostic visuel des arbres (ELAN).....	53
C. Diagnostic écologique (EODD)	53
D. Analyse impacts déplacements (CDVIA)	53
E. Analyse scénarios accès (CDVIA).....	53
F. Rapport Ilot de Chaleur Urbain (ELAN)	53
G. Faisabilité implantation ombrières photovoltaïques (ELAN).....	53
H. Faisabilité végétalisation toiture existante (CAP STRUCTURES).....	53
I. Faisabilité toiture biosolaire (ELAN).....	53
J. Diagnostic structurel parking (CAP STRUCTURES).....	53
K. Intentions paysagères (ELAN)	53

I. COORDONNÉES DE LA PERSONNE PUBLIQUE COMPÉTENTE

Personne publique responsable de la déclaration de projet emportant 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

II. OBJET DE LA DÉCLARATION DE PROJET

A. Présentation générale

Le présent dossier porte sur la procédure de déclaration de projet relative à la modernisation et la restructuration du site IKEA à Strasbourg. Ce projet est porté par la SCI STRASBOURG CRONENBOURG (425 Rue Henri Barbusse – BP 129 - 78 375 PLAISIR Cedex). 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).

Cette procédure 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, la modernisation et la restructuration du magasin IKEA de Strasbourg.

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. Le projet de modernisation et de restructuration du site vise, entre autres, à agrandir le bâtiment existant et à améliorer la qualité des espaces extérieurs.

L'Eurométropole considère que ce projet entre pleinement dans les objectifs économiques, sociaux et urbanistiques poursuivis par la collectivité et que par conséquent, il relève de l'intérêt général.

Le présent dossier expose le projet de modernisation et de restructuration du site IKEA et en justifie le caractère d'intérêt général en raison de son intérêt majeur pour l'activité économique locale et au regard de l'objectif de développement durable. Il détaille ensuite les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité des pièces écrites et graphiques du PLU et du SCOTERS.

Le dossier est accompagné de l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU et du SCOTERS (Cf annexe A). Le résumé non technique de cette évaluation est présenté en dernier partie du présent dossier.

B. Procédure

L'Eurométropole dispose d'un PLU approuvé en date du 16 décembre 2016. Ce PLU a fait l'objet d'une révision générale approuvée le 27 septembre 2019. Il a ensuite fait l'objet de plusieurs modifications dont la dernière a été approuvée le 31 mai 2024.

Le SCOT de la région de Strasbourg a été approuvé le 1er juin 2006. Il a depuis fait l'objet de plusieurs modifications et une révision a été engagée par le comité syndical du 11 octobre 2018. Son approbation est envisagée d'ici la fin de l'année 2025.

1. Choix de la procédure

Selon l'article L 300-6 du Code de l'urbanisme, l'Etat, ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après une enquête publique réalisée en application du chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer par une déclaration de projet sur l'intérêt général, d'une action ou d'une opération d'aménagement, au sens de l'article L 300-1 du même code.

En outre, selon l'article L300-6-1 du Code de l'urbanisme, la mise en compatibilité du SCOTERS et du PLU peut être réalisée dans le cadre de la procédure intégrée lorsqu'elle est rendue nécessaire par la réalisation d'un projet immobilier de création ou d'extension de locaux d'activités économiques, présentant un caractère d'intérêt général en raison de son intérêt majeur pour l'activité économique locale ou nationale et au regard de l'objectif de développement durable.

Le projet de modernisation et de restructuration du site IKEA rentre pleinement dans ce cadre.

Le déroulement de la procédure se fera donc de manière intégrée et conformément aux articles L 153-54 à L 153-59, et R 153-15 du Code de l'Urbanisme relatifs à la mise en compatibilité du PLU et du SCOTERS avec une opération d'intérêt général.

2. Évaluation environnementale

Le projet de modernisation et de restructuration du site IKEA est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001. Ainsi, l'Eurométropole de Strasbourg décide en vertu de l'article R.104-33 du Code de l'urbanisme, de réaliser une évaluation environnementale « Plan et programme » de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU et du SCOTERS. La procédure fait l'objet d'une évaluation environnementale en application des articles L122-4 et suivants du Code de l'environnement. L'évaluation environnementale est jointe au présent dossier (Cf annexe A). Elle présente notamment l'état initial de l'environnement et évalue les effets de la mise en compatibilité sur l'environnement et expose les mesures pour les éviter, les réduire et/ou les compenser.

À noter que la procédure ne relève pas de l'article L122-13 du Code de l'environnement sur les procédures d'évaluation environnementale unique valant à la fois évaluation environnementale du plan / programme et évaluation environnementale d'un projet. Il reviendra au porteur de projet de respecter les dispositions du code en matière d'études d'impact et d'autorisations environnementales. Une demande d'examen au cas par cas « Projet » a été adressée à la MRAe en parallèle de l'élaboration de ce dossier.

3. Concertation préalable

En vertu de l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme relatif à la concertation obligatoire des documents d'urbanisme, la procédure d'évolution du PLU et du SCOTERS est soumise à concertation préalable,

Cette concertation s'est déroulée du 4 novembre 2024 au 6 décembre 2024 inclus. Elle a permis au public d'accéder aux informations relatives au projet et de formuler des observations et propositions.

Deux réunions d'information ont été réalisées, l'une dédiée au public et habitants du quartier et organisée le 6 novembre 2024 à la brasserie Perle, l'autre dédiée aux acteurs économiques voisins et organisée le 13 novembre 2024 à IKEA. Chacune de ces réunions a accueilli une dizaine de participants et a permis de présenter le projet et de répondre aux premières interrogations. Un dossier de présentation du projet et un registre étaient disponibles en ligne ainsi qu'en version papier tout au long de la phase de concertation afin de récolter les observations du public. Une douzaine de contributions a été apportée.

Les principaux sujets évoqués ont concerné les thématiques suivantes :

- La végétalisation et désimperméabilisation du site et principalement du parking ;
- Les mobilités et leur sécurité tant sur le site de projet que sur les rues avoisinantes ;
- La mise en place de panneaux photovoltaïques ;
- Le cadre de la procédure de déclaration de projet et de modification des documents d'urbanisme.

4. Déroulement de la procédure

La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU et du SCOTERS est constituée de différentes étapes, régies par le Code de l'urbanisme et le Code de l'environnement et, organisées autour de 5 grandes phases :

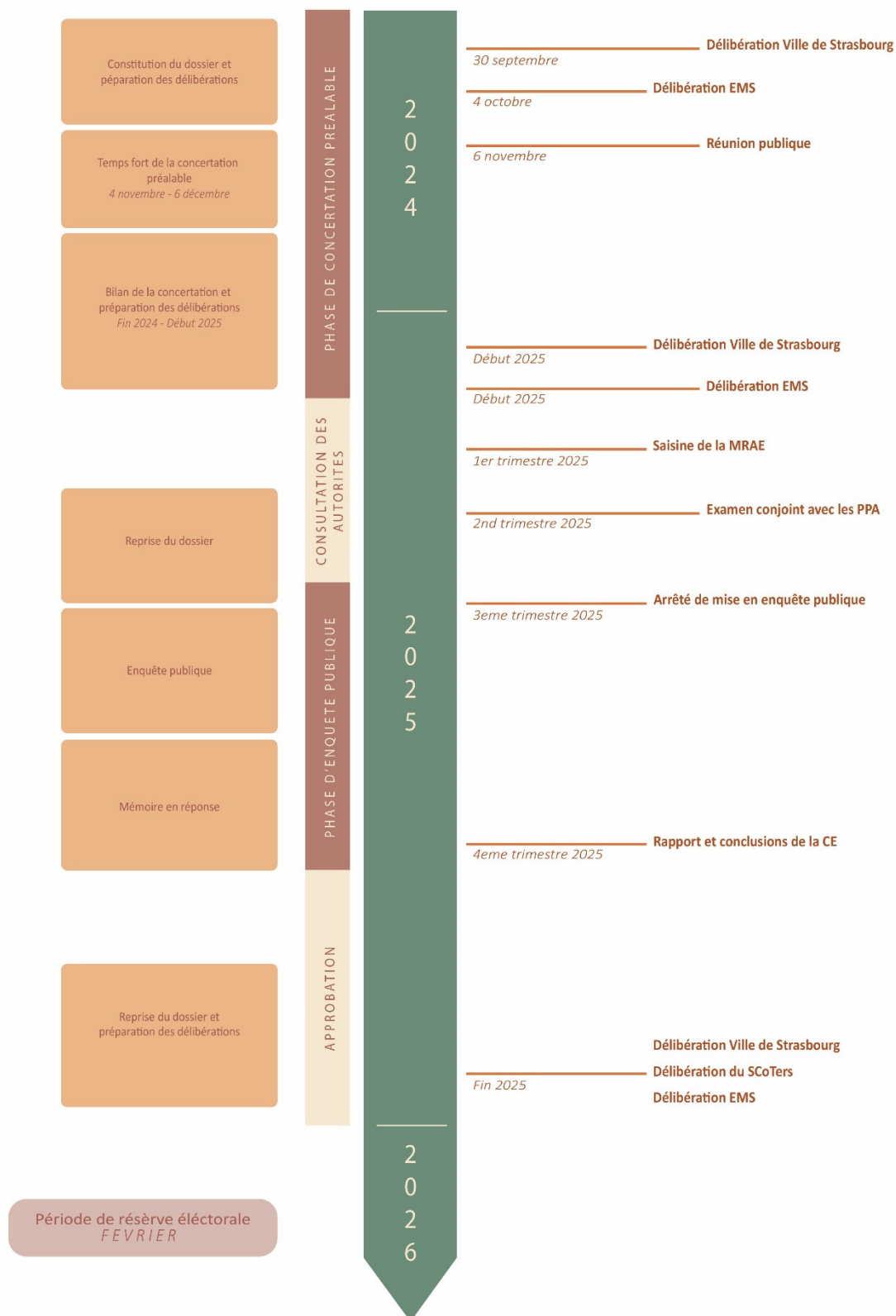
- *4^{ème} trimestre 2024 – 1^{er} trimestre 2025* - **Une phase de concertation préalable**, avec :
 - o Les délibérations définissant les objectifs et modalités de la concertation préalable (Ville de Strasbourg (30/09/2024) et Eurométropole de Strasbourg (4/10/2024)) ;
 - o La concertation préalable, premier temps fort de participation du public qui s'est déroulée du 4/11/2024 au 6/12/2024 ;
 - o La réalisation d'un bilan de la concertation ;
 - o Les délibérations tirant le bilan de la concertation préalable (Ville de Strasbourg (3/02/2025) et Eurométropole de Strasbourg (7/02/2025)) ;
 - o La finalisation du dossier de mise en compatibilité ;
- *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) qui dispose d'un délai de 3 mois pour rendre son avis ;
 - o La réalisation d'une réunion d'examen conjoint avec la ville de Strasbourg et les Personnes publiques associées (PPA) définies à l'article L. 132-7 du Code de l'urbanisme (État, région Grand-Est, Collectivité Européenne d'Alsace, chambres de commerce et d'industrie, de métiers et d'agriculture du Bas-Rhin et SNCF Réseau) et à l'article L. 132-8 du même Code (Syndicat mixte du SCOTERS, Syndicats mixtes des SCOT limitrophes, SDAGE Rhin-Meuse, SAGE Ill-Nappe-

Rhin, Syndicat mixte de transports). Le procès-verbal de l'examen conjoint sera joint au dossier d'enquête publique (article R. 153-13 du Code de l'urbanisme).

- *3^{ème} trimestre 2025* - **Une phase d'enquête publique** portant à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du PLU et du SCOTERS (articles L. 153-54, L. 153-55 et L. 143-44 du Code de l'urbanisme), avec :
 - La saisine du tribunal administratif pour désigner une commission d'enquête ;
 - L'arrêté de mise en enquête publique par le Préfet du Bas-Rhin ;
 - L'enquête publique, deuxième temps fort de la participation du public ;
 - Le rapport et les conclusions de la commission d'enquête ;
 - La modification éventuelle du dossier de mise en compatibilité.
- *4^{ème} trimestre 2025* - **Une phase d'approbation de la déclaration de projet**, consistant en :
 - La délibération prononçant l'intérêt général du projet et adoptant la déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU et du SCOTERS (Ville de Strasbourg, Eurométropole de Strasbourg et Conseil syndical du SCOTERS) (Article L. 153-57, L. 153-58 et R. 153-15 du Code de l'urbanisme) ;
 - La transmission de la délibération approuvée au préfet.
- *4^{ème} trimestre 2025 – 1^{er} trimestre 2026* - **Une phase d'opposabilité de la procédure** (article L. 153-59 du Code de l'urbanisme) de déclaration de projet, faisant suite au contrôle de légalité.

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

IKEA - STRASBOURG

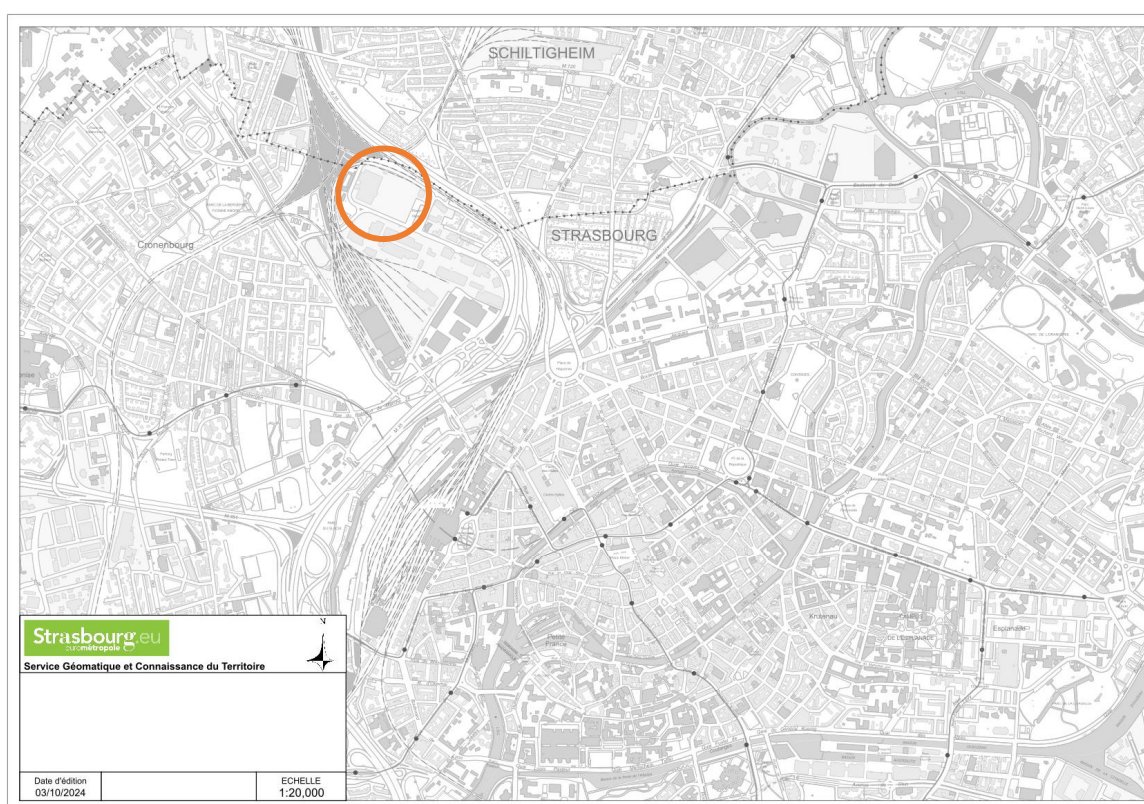


III. PRÉSENTATION DU PROJET

A. Présentation du porteur de projet

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 collaborateur·rice·s ainsi qu'une cinquantaine d'employé(e)s appartenant aux prestataires du magasin intervenants sur des missions parallèles comme le nettoyage ou la sécurité et enregistre 1 439 943 visiteur·se·s sur l'année fiscale 2024 (de septembre 2023 à août 2024) dont 647 813 client·e·s, 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. 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 22 de ses unités – l'énergie produite est autoconsommée à hauteur de 82%.

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 France déploie une politique de transition énergétique sur ses différents secteurs d'activité.

B. Description du site d'activités IKEA de Strasbourg

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 Cronembourg) 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. Le magasin de Strasbourg aujourd'hui

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



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



Modélisation 3D du site IKEA de Strasbourg (source. <https://odacit.3d.strasbourg.eu/>)

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.

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 espace logistique accessible uniquement aux collaborateur·rice·s au rez-de-chaussée,
- Un restaurant destiné à la clientèle,
- Un ensemble de locaux sociaux destiné aux collaborateur·rice·s,
- Des espaces techniques en sous-sol,
- 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 :

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

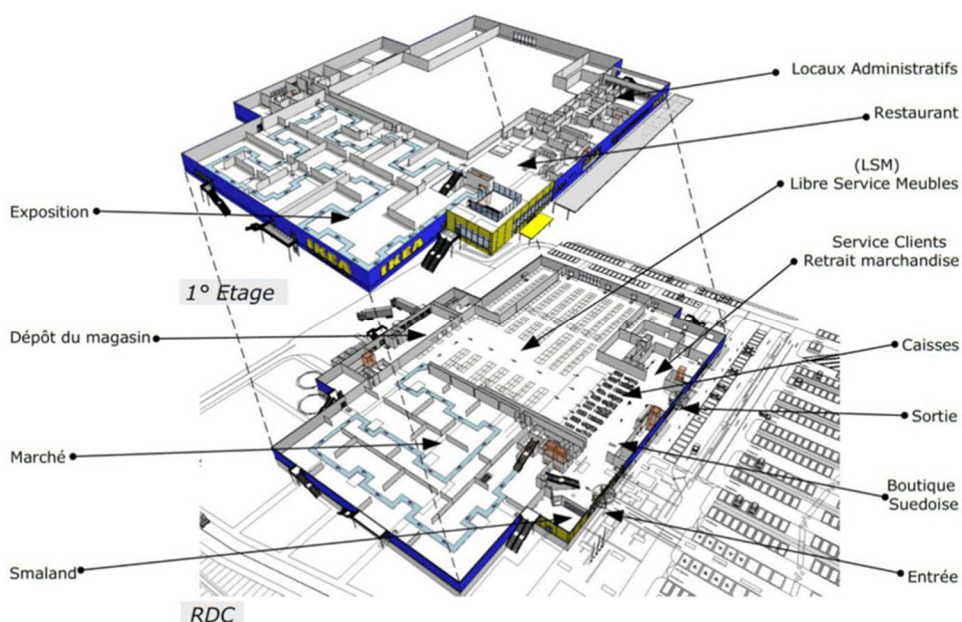


Schéma d'organisation du magasin IKEA de Strasbourg (Source. IKEA)

Il est à noter également que le magasin et une partie du parking extérieur sont bâtis sur le 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.

3. Zone de chalandise

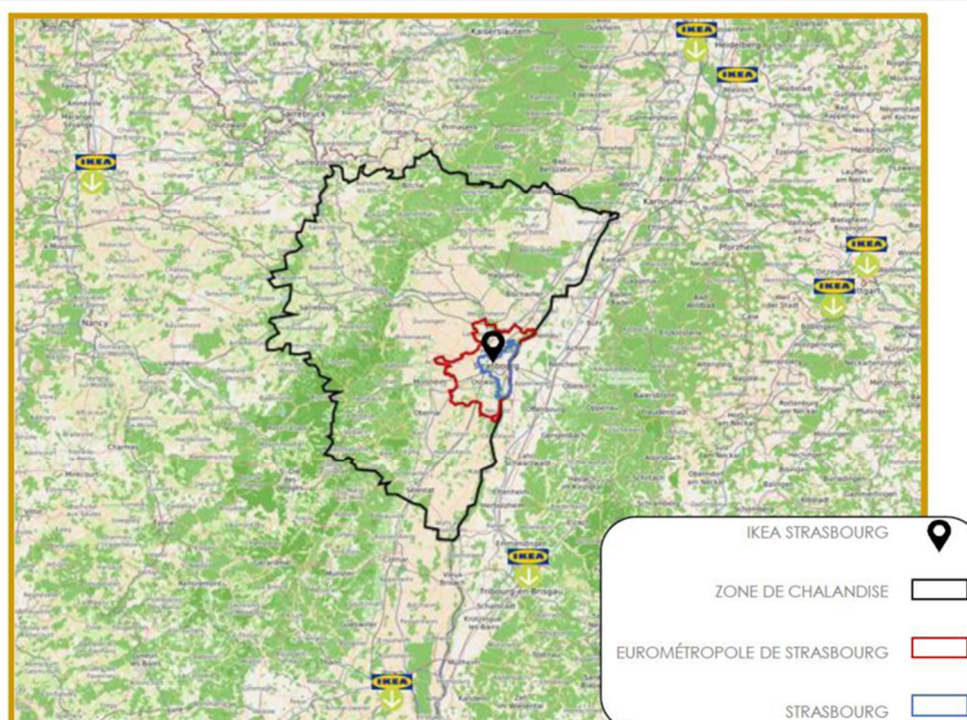
La zone géographique d'influence du site ne se limite pas à Strasbourg ou à son Eurométropole mais touche un périmètre bien plus étendu.

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. La zone de chalandise couvre en effet une population de 1 225 900 habitants en 2018.

C. Description du projet

1. 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 représentant plus de 4 800 m² manquants est estimé sur le site pour gérer les volumes des produits.

D'autre part, cela induit des complications dans la réalisation des opérations des collaborateur·rice·s : 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 (rue du Rheinfeld à Strasbourg), 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 sont 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 (environ 162 000 km supplémentaires parcourus annuellement depuis la plateforme parisienne pour répondre aux commandes).

Les prévisions d'activité 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 dans de bonnes conditions d'exploitation.

2. Les objectifs du projet

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

- Étendre la surface de plancher des bâtiments d'environ 5 500 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 la 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.

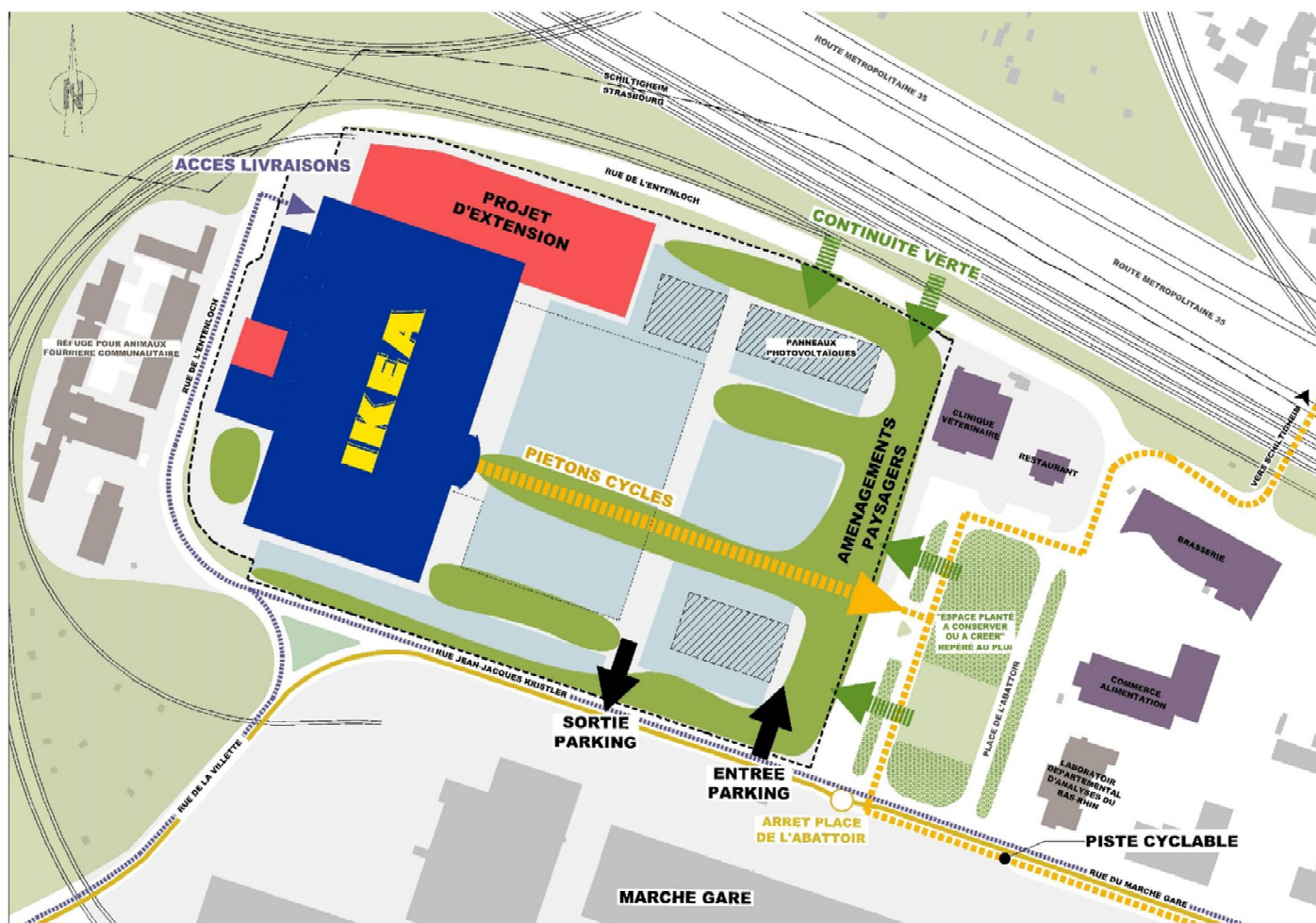


Schéma d'intentions urbanistiques (Source: URBANETIC, architectes et urbanistes)

3. Programme du projet

3.1. Le nouveau bâtiment

La réalisation du projet de restructuration et modernisation, ne nécessitera aucun achat supplémentaire de foncier et sera implantée sur l'emprise des parcelles actuelles.

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.

Restructuration des espaces logistiques

- Construction en extension du bâtiment existant d'un nouveau dépôt logistique de 4 969 m² d'emprise au sol augmentant la capacité logistique du site d'environ 103 000m³ et permettant ainsi une nette amélioration des opérations logistiques rassemblées en un seul bâtiment.

Le magasin pourra appréhender ses ventes avec une nouvelle superficie de stockage en lieu et place du chapiteau existant (actuellement dédié au click&collect) qui sera démonté.

La nouvelle capacité logistique du magasin permettra également l'arrêt de la location du dépôt externe devenue inutile et d'éviter ainsi les navettes quotidiennes entre les deux sites.

- Création d'une nouvelle zone de quais de livraison : 5 nouveaux quais seront créés pour la gestion des commandes clients en livraisons à domicile assurées par des véhicules légers 100% électrique de 20m³ et en partance du magasin, en plus des 4 quais déjà existants destinés à l'approvisionnement du site.

Le projet intègre un accès camions qui sera assuré uniquement par la rue de l'Entenloch avec une giration intégralement réalisée sur le parcellaire du magasin, libérant ainsi la place de l'Abattoir de certains flux poids lourds existants à ce jour.

En effet, la nouvelle extension logistique intégrera un espace « livraison domicile clients » de 212m². Cet espace sera dédié aux livraisons directes des clients strasbourgeois opérées par des véhicules légers 100% électriques.

Grâce à l'extension de la capacité logistique, la totalité des commandes issues de l'assortiment commercial et prévues en livraisons au domicile clients seront assurées directement par le magasin de Strasbourg, et non plus pour moitié par la plateforme IKEA de Châtres en Brie, située à 450 Km de Strasbourg.

- Création d'une nouvelle zone de tri déchets, en lieu et place d'une partie de la menuiserie actuelle du magasin, située sur l'arrière du bâtiment et dans la continuité de la zone de quais logistiques.

Restructuration des espaces commerciaux

- La construction d'une nouvelle surface logistique libèrera l'espace actuel réservé à la zone de stockage. Cet espace rendu libre permettra l'extension de la surface de vente de la zone dite « Libre-Service Meubles » (LSM*).

L'augmentation de la surface du LSM passera ainsi de 3.539m² à 3.974m².

() Libre-Service Meubles (LSM) : espace de stockage situé avant la zone caisse, où les meubles sont stockés et présentés sous forme de paquet plat mis à la disposition directe des clients.*

- Agrandissement de la Zone du « Circular Hub » (espace commercial d'articles « seconde vie ») de 148m² à 230m² : intégré dans l'espace libéré par l'ancienne zone logistique ; un nouvel espace de produits « seconde vie » (meubles et accessoires d'exposition ou issus de reprises clients) sera ouvert.

- Enfin, un nouvel espace dédié au « Cliquez & Emportez (**) » de 41m², intégré dans l'extension bâtiment, remplacera les opérations actuelles de remises de commandes internet, situées à proximité du chapiteau. Dix places de stationnement seront réservées à cet usage.

Le « Cliquez & Emportez » sera complété par un service permettant aux clients de retirer leurs commandes de manière plus autonome, grâce à des consignes automatiques donnant sur la façade du nouveau bâtiment. Les chariots de commandes préparés seront laissés dans ces consignes, permettant aux clients de récupérer celles-ci en dehors des créneaux d'ouverture magasin.

Restructuration des espaces sociaux

- Le projet de restructuration et modernisation contribuera à l'amélioration des conditions de travail des collaborateurs et collaboratrices du magasin. Les nouveaux espaces logistiques créés permettront une gestion des opérations logistiques plus aisée, d'autre part, l'extension permettra également la restructuration des espaces sociaux existants.

Le projet permettra la refonte complète de la zone de bureaux, des sanitaires collaborateurs et collaboratrices, de plus grandes salles de réunion et formation, ainsi que l'agrandissement de la zone de restauration salarié·e·s. Ainsi, 514m² de surfaces créées seront dédiées à offrir des espaces plus modernes aux collaborateurs et collaboratrices.

Le projet permettra enfin la restructuration de l'accès au site des salarié·e·s, en déplaçant au rez-de-chaussée l'entrée de l'établissement actuellement située à l'étage, facilitant ainsi l'accès aux personnes à mobilité réduite.

3.2.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.



(Parking d'IKEA. Source. ADEUS)

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 :

- la désimperméabilisation des sols, par rapport aux premières esquisses du projet d'aménagement et au magasin actuel : surface imperméabilisée après projet de moins de 43 000 m² (représentant moins de 70% de l'unité foncière) contre près de 50 000 m² actuellement (représentant 80% de l'unité foncière) soit plus de 4 000m² de surface désimperméabilisée, dont près de 2000m² de pleine terre,
- l'augmentation de la superficie des zones de pleine terre, qui représentaient avant le projet 18% de l'unité foncière et qui représenteront après projet plus de 20% de l'unité foncière,
- le renforcement de revêtements perméables pour toutes les places de stationnement en terre-plein non situées sous des ombrières, ni sur le vide sanitaire, afin de désimperméabiliser les sols,
- la création de jardins de pluie végétalisés et de noues paysagères, favorisant l'infiltration des eaux et l'accueil des insectes pollinisateurs,
- la récupération et réutilisation des eaux pluviales des parkings après filtration, pour l'arrosage des espaces verts et/ou l'alimentation en eau non potable du bâtiment (exemple : sanitaire),
- la conservation et le renforcement des zones arborées par :
 - o la conservation des arbres existants, objectif essentiel du projet ; la réalisation de l'extension du projet et la mise en place de panneaux photovoltaïques sur le parking, dans le respect de la nouvelle législation relative aux énergies renouvelables, entraînera l'abattage nécessaire de 37 arbres existants dont les indices de vigueur se situent entre bon, moyen et médiocre,

- la plantation en contrepartie de 82 arbres (54 sur les espaces de stationnement (hors vide sanitaire) et 28 en bordure de l'unité foncière) viendront renforcer la présence végétale au sein du site,
- bilan de la zone arborée sur l'unité foncière: avant-projet 134 arbres / après projet 179 arbres,
- le renforcement des zones végétales par :
 - la création de haies champêtre, en périphérie de l'unité foncière, afin de recréer une continuité écologique et favoriser des zones de refuge pour la faune locale,
 - l'ajout de massifs plantés aux pelouses existantes en périphérie des zones de stationnement public,
 - la création d'un couloir végétal semi-extensif permettant le cheminement des piétons entre la place de l'Abattoir et l'entrée du magasin,
 - la création d'une toiture végétalisée semi-intensive sur 40% de la toiture de l'extension du magasin,
 - la création d'une façade végétale sur l'extension du projet.
- l'utilisation de revêtements extérieurs spécifiques de couleurs clairs permettant de créer des effets d'îlots de fraîcheur et réduisant ainsi la température des revêtements en période de forte chaleur (par exemple couloir de liaison piétonne entre l'entrée du magasin et la place de l'Abattoir),
- la mise en peinture claire de la totalité de la toiture existante du magasin (*solution type « cool roof »*), s'inscrit dans le même objectif de réduction de l'îlot de chaleur que constitue la surface de la toiture, cette solution limitant la surchauffe du bâtiment et améliorant le confort thermique intérieur de celui-ci. Une solution végétale ne peut être envisagée, puisque la configuration de la structure actuelle de la toiture existante ne peut accueillir aucune autre charge possible du fait de sa conception (*Cf annexe H : Note technique – faisabilité végétalisation de la toiture existante – Bureau d'Études Cap Structures – Février 2024*).

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).

3.3.Mobilités

- Gestion des accès et mobilités douces

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. (*Cf annexe D : Analyse des impacts sur les déplacements – Bureau d'études CDVIA – Avril 2024*).



(Entrée et sortie du site IKEA rue Jean-Jacques Kristler. Source. Google street)

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 optimales, 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. (Cf annexe E : Note méthodologique sur les scénarios d'accessibilité – Bureau d'études CDVIA – Juin 2024).

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 se font sur deux voies afin d'optimiser le fonctionnement et pallier à 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 à l'arrière du bâtiment, 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. Un accès piéton sera également créé sur la rue Jean-Jacques Kristler et facilitera l'accès depuis les rues de Hochfelden et de la Villette.

Les aménagements extérieurs 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, projet de réaménagement de la place de l'Abattoir, etc.).

- Gestion des flux des véhicules légers

IKEA estime que la fréquentation du magasin dans les années à venir, devrait se réduire à la marge au profit du service « cliquez & emportez » et livraisons à domicile.

Aujourd'hui, c'est une moyenne de 90 commandes/jour qui sont gérées en service « cliquez & emportez ». La nouvelle capacité logistique du magasin, ambitionne dans le futur de pouvoir délivrer en moyenne 150 commandes/jour clients.

Ces 60 nouvelles commandes/jour de « cliquez & emportez » ne devraient pas engendrer un flux de véhicules conséquent sur les axes existants du fait de son organisation, qui nécessite une prise de rendez-vous préalable par le client pour le retrait de sa commande s'échelonnant sur une amplitude de douze heures (08h à 20h – soit 5 voitures supplémentaires).

Avec une remise de chariots aux clients en moyenne en dix minutes et la création d'une zone de chargement sur le devant du magasin de 20 places dont 10 réservées au « cliquez & emportez », ce parking est un atout majeur également, car il permettra de réduire légèrement la durée de stationnement et améliorera la rotation des véhicules sur le parking clients.

- Gestion des flux de poids lourds et véhicules légers de livraison (20m³)

Le projet de restructuration envisagé améliorera la circulation des poids lourds sur le domaine public. Le bâtiment actuel, accueillant la zone de quais de livraison, se verra dans le cadre du projet complètement modifié dans sa structure existante, pour permettre une modification du flux de circulation des poids lourds sur le domaine public.

Ainsi, la partie logistique à l'arrière du bâtiment sera détruite et reculée vers sur le Sud de l'unité foncière, afin de permettre aux poids lourds une giration totale sur l'unité foncière IKEA, leur permettant alors de repartir du site vers le sud par la rue de l'Enteloch. La place de l'Abattoir sera alors libérée du flux actuel de ces poids lourds.

Le stationnement des poids lourds et des véhicules légers (20m³) en livraison à domicile clients, sera également amélioré sur l'arrière du bâtiment.

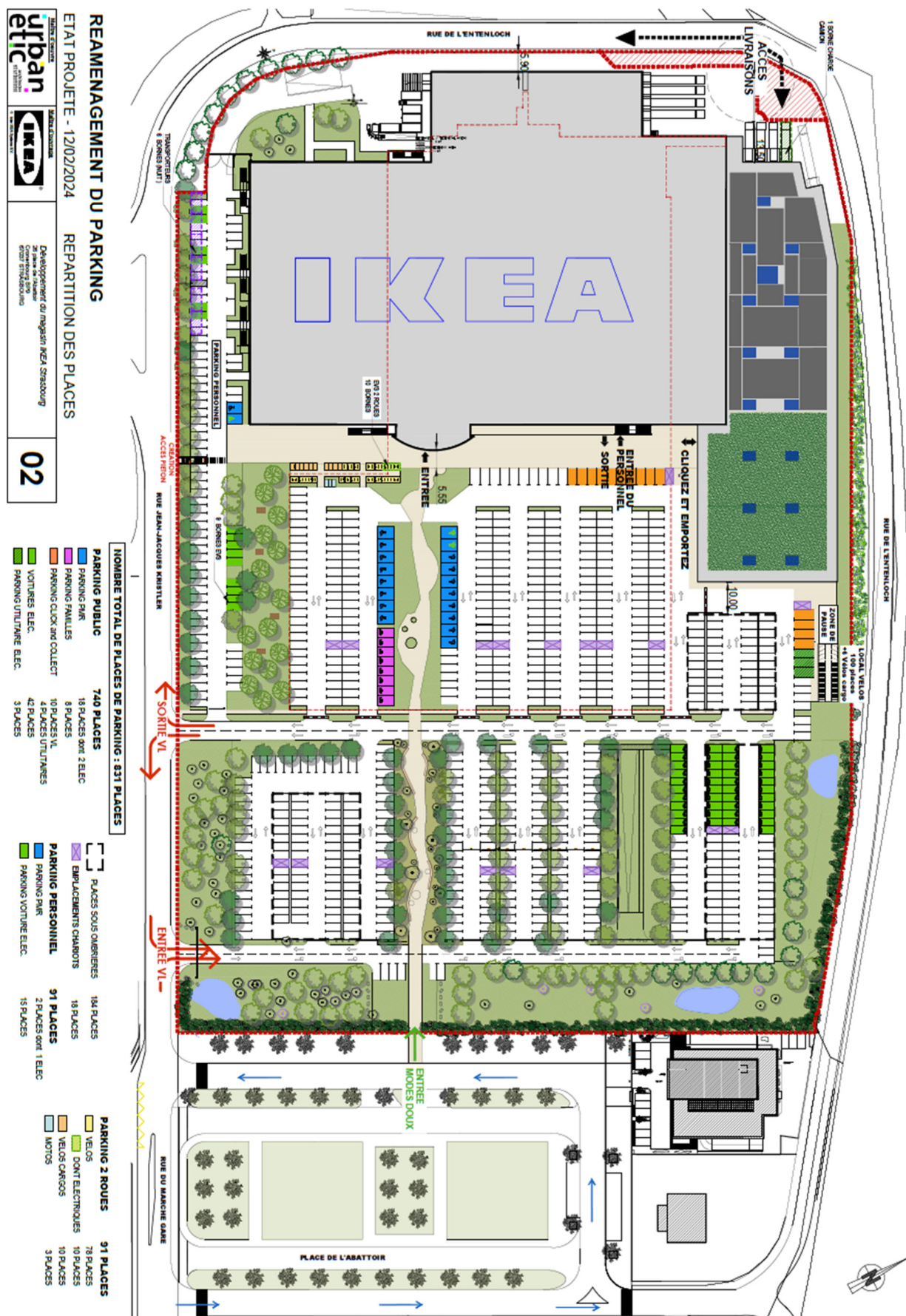
Le flux actuel de camion/jour - poids lourds et véhicules légers 20m³ - est évalué à 12 véhicules (4 poids lourds et 8 véhicules légers de 20m³). Le projet d'extension fera évoluer le flux à 23 véhicules/jour, réparti entre 11 poids lourds et 12 véhicules légers de 20m³. L'augmentation du flux véhicules logistiques s'explique en partie du fait de l'augmentation de la capacité de

stockage du magasin, mais aussi par une augmentation du traitement des déchets et retrait de palettes vides, ainsi que de l'augmentation du nombre de livraisons directes au domicile des clients en partance du magasin.

Le flux supplémentaire de poids lourds journalier ne devrait avoir que peu d'incidence sur le flux de circulation de la zone, puisqu'un peu plus de la moitié des poids lourds circuleront sur des tranches horaires les moins fréquentées soit à partir de 05h le matin ou en soirée pour assurer les approvisionnements magasin.

Concernant les véhicules électriques (véhicules légers électriques de 20m³) en livraison à domicile des clients strasbourgeois et en partance du magasin, soit +4 véhicules/jour par rapport à aujourd'hui, se répartira sur une amplitude de 07h à 18h.

À noter qu'une étude trafic complémentaire est en cours d'élaboration dans le cadre de l'autorisation administrative d'exploitation commerciale (AEC). Elle apportera des éléments complémentaires à ceux présentés ci-avant.



(Projet de plan masse non définitif – bureau d'études URBANETIC - février 2025)

IV. INTÉRÊT GÉNÉRAL DU PROJET

A. Intérêt majeur pour l'activité économique locale ou nationale

1. Un acteur économique majeur

Le magasin IKEA de Strasbourg fait partie du paysage économique strasbourgeois depuis 1999. Enseigne internationale renommée, le site est très fréquenté. Il enregistre 1 439 943 visiteur·se·s sur l'année fiscale 2024 (de septembre 2023 à août 2024) dont 647 813 client·e·s, terme ne comptabilisant que les personnes concluant leur visite d'un achat.

Sa zone de chalandise est très importante (voir partie ci-avant « présentation du projet »). Elle couvre un bassin de 1 225 900 habitants en 2018, soit une population supérieure à celle du département du Bas-Rhin.

Enfin, le magasin à la particularité d'être localisé en cœur d'agglomération facilitant son accès en modes doux ou transport collectif.

Ainsi, par son offre d'emplois, sa fréquentation, sa zone de chalandise et sa localisation, 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. Participation du projet à la politique économique de l'EMS

Le territoire de l'Eurométropole regroupe 210 700 emplois privés en 2024 (+14 000 depuis 2019) dont plus de 16 000 dans le commerce de détail. Non-délocalisables, ces emplois sont soumis aux fluctuations de l'activité commerciale : impact de l'e-commerce sur le commerce physique, évolutions des modes de consommation, baisse du pouvoir d'achat des consommateurs, etc. Leur nombre a donc tendance à stagner, voire à baisser.

Strasbourg et l'Eurométropole bénéficient cependant d'un rayonnement commercial fort avec notamment deux pôles majeurs disposant d'une attractivité quasiment régionale, à savoir le centre-ville de Strasbourg et la Zone Commerciale Nord. Cette dernière constitue le plus grand espace périphérique commercial de la Collectivité européenne d'Alsace.

Le centre-ville quant à lui représente une polarité commerciale à fort rayonnement et fait partie des centres-villes les plus attractifs de France avec une vacance qui reste faible en comparaison de villes similaires, autour de 7% pour une moyenne nationale au-delà des 10%.

À l'échelle de l'Eurométropole, on retrouve plus de 6700 commerces et services traditionnels (moins de 300m²) dont 58% se situent dans les centralités du territoire.

Le volet métropolitain du SRDEII (schéma régional de développement économique, d'innovation et d'internationalisation) a été adopté en novembre 2023 par le conseil de l'Eurométropole. Il identifie des défis régionaux, que le projet IKEA rejoint :

- Optimiser l'usage des sols,
 - o Via une extension sur site plutôt qu'une construction ex nihilo,
- Accompagner la mutation des entreprises et des activités,
 - o En accompagnant la démarche de décarbonation des véhicules logistiques et de rationalisation des déplacements,
- Assurer la mobilité décarbonée des biens et des personnes,
 - o En permettant à un acteur commercial de se développer au cœur du tissu urbain plutôt qu'en périphérie,
- Préserver les ressources naturelles et restaurer la biodiversité,
 - o En augmentant les surfaces végétalisées et en améliorant la biodiversité du site.

L'Eurométropole se positionne en soutien de son tissu économique local, qu'elle ambitionne d'accompagner dans son développement comme dans la transition écologique.

Cette stratégie économique de l'Eurométropole se déploie dans sa feuille de route économique qui a pour objectifs stratégiques dans lesquels se retrouvent le projet IKEA :

1. Volet Commerce et artisanat

- Conforter l'attractivité commerciale du centre-ville de Strasbourg,
- Maîtriser le développement des espaces périphériques (ZC et commerces isolés) et l'équilibre commercial sur le territoire,
 - o En évitant un potentiel transfert du magasin sur une zone périphérique voire en dehors de l'Eurométropole.

2. Volet Offre foncière et immobilière

- Offrir des opportunités de développement pour l'activité économique dans un contexte de sobriété de la consommation foncière et d'exigences environnementales renforcées
 - o Optimisation du foncier IKEA par une extension du bâti existant tout en désimperméabilisant le site.

Enfin, le projet d'IKEA s'insère également dans les objectifs du Pacte pour une économie locale durable, adopté par l'Eurométropole en mai 2021.

Parmi les engagements du Pacte, la démarche d'IKEA s'inscrit dans ceux-ci, notamment par les évolutions apportées au foncier et au bâtiment et grâce aux emplois conservés et créés dans le cadre du projet :

- 2. Transition écologique : renforcer la résilience de la métropole face aux crises multiples,
 - o Renforcer la sobriété en ressources de sa production et de ses services,
 - o Réduire ses déchets et valoriser ses produits résiduels,
 - o Accélérer la rénovation énergétique des bâtiments,

métropolitain du SRDEII, à la feuille de route économique et au pacte pour une économie locale durable de l'EMS cités ci-avant.

Enfin, le projet d'IKEA participe d'une dynamique économique du secteur marché-gare. L'implantation du magasin Côté Nature en 2019, celle de la brasserie PERLE en 2023 et les réflexions du gestionnaire actuel du marché d'intérêt national (SAMINS) sur la restructuration de son site permettent d'envisager une dynamisation économique du quartier à moyen et long terme.

B. Intérêt majeur au regard de l'objectif de développement durable

La délibération du Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg du vendredi 4 octobre 2024, précise que le projet de requalification du site « IKEA » devra répondre à plusieurs 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 de ses salariés,
- des enjeux environnementaux : inscrire son développement dans une logique de gestion économe du foncier, de qualité environnementale, notamment en veillant à l'augmentation de la part végétalisée du site, 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.

1. Intérêt environnemental

1.1. Artificialisation et imperméabilisation des sols, et participation à la biodiversité

Entre 2010 et 2021, 100 hectares de foncier (net) ont été consommés pour l'activité économique sur le territoire de l'Eurométropole. Les communes ne sont en revanche pas toutes égales face à cette progression : dans certaines communes le foncier économique perd du terrain et corrobore la tendance à la sortie de l'activité économique des zones les plus urbanisées. C'est le cas pour la ville de Strasbourg. Peut notamment être cité comme exemple le cas de l'entreprise Heppner qui a fait le choix de sortir du cœur de métropole pour s'installer en périphérie.

Avec l'application progressive du Zéro artificialisation nette (ZAN), le foncier économique disponible sur le territoire va se raréfier. Le premier intérêt environnemental majeur du projet IKEA est donc le maintien de l'activité sur site. À ce titre le projet rentre pleinement dans le cadre la loi Climat et résilience en permettant le maintien et le développement d'une activité économique majeur et spacivore sur un espace déjà artificialisé. Au regard de la démarche

Éviter-Réduire-Compenser, la principale mesure d'évitement est la non délocalisation d'un site de 6 hectares sur de potentielles terres agricoles en périphérie de l'Eurométropole.

Bien que l'extension se fasse en partie sur une partie constituée de pleine terre (environ 1 800m²). Le projet va permettre de désartificialiser près de 2 000m² par rapport à la situation actuelle. La désimperméabilisation quant à elle représente une surface de plus 4 000m². Les surfaces imperméabilisées passent donc de 50 000 m² actuellement (représentant 80% de l'unité foncière) à moins de 43 000 m² (représentant moins de 70% de l'unité foncière).

Les intentions paysagères retenues s'appuient sur les diagnostics écologiques réalisés entre 2023 et 2024 et les préconisations de l'écologue. Les aménagements paysagers et les nouvelles plantations participeront donc à la nette amélioration de la situation initiale en confortant la trame arborée et la biodiversité. (Cf annexes B, C et K – Bureau d'études ELAN et EODD).

1.2. Adaptation au changement climatique

Les engagements du projet en matière d'adaptation au changement climatique se traduisent par différents partis d'aménagement, tels 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 ;
- L'aménagement de 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 l'extension par l'installation de panneaux photovoltaïques sur une partie de la toiture d'une part et la végétalisation de l'autre partie de la toiture et d'une façade 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.

Tous ces aménagements sont autant de choix qui contribueront à la diminution de l'effet d'ilot de chaleur urbain que peuvent constituer le magasin IKEA et son parking.

Le CBS (Coefficient de Biotope par Surface), définissant la part de surface éco-aménagée sur la surface totale de l'unité foncière dans le cadre du projet, exigé dans le cadre du PLUi est fixé à 25% minimum.

La valeur du CBS après projet est de plus de 34,0% traduisant largement l'amélioration des espaces végétalisés dans le cadre du projet envisagé, en comparatif avec le CBS existant de 18%.



(source : plan paysager – bureau d'étude ELAN – juin 2024)

Dans le cadre du projet, une étude a été menée spécifiquement sur le score ICU (Îlot de Chaleur Urbaine), permettant de quantifier le phénomène d'îlot de chaleur entre la situation existante et l'après projet. (Cf annexe F : Ilot de Chaleur Urbain - Bureau d'Études ELAN – avril 2024).

La conclusion de l'étude menée met en évidence que les dispositions prévues sur l'ensemble des aménagements paysagers parking et le traitement de surfaces améliorent le score ICU de 8% sur l'ensemble du site et 12% en considérant uniquement la zone parking.

La peinture claire en toiture du magasin, permettra quant à elle un gain de l'ICU de 25% en complément.

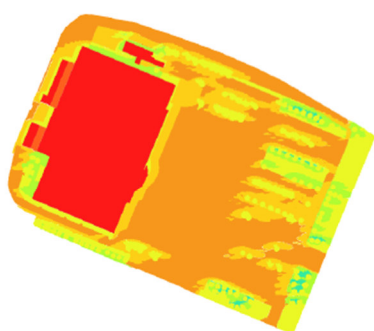


Image vue en plan présentant le site en phase « existant » en fonction des couleurs des tranches

Situation AVANT projet

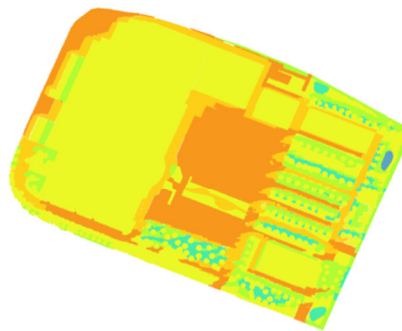


Image vue en plan présentant le site en phase « projet » en fonction des couleurs des tranches

Situation APRES projet

(Cf annexe F : Ilot de Chaleur Urbain – bureau d'études ELAN – Avril 2024)

Enfin, l'enseigne IKEA envisage une certification BREEAM « very good », engageante en terme de protection de l'environnement et de transition énergétique.

La certification BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment) est une méthode d'évaluation de la performance environnementale des bâtiments.

Cette certification vise à promouvoir la durabilité, la performance environnementale et énergétique de tout nouveau bâtiment neuf ou rénové et évalue les bâtiments sur différents critères comme la gestion de l'eau, de l'énergie, des déchets, etc.

Un bureau d'études qualifié sera nommé, pour réaliser un audit d'évaluation préliminaire face au projet envisagé et déterminera les étapes de conception et construction dans la perspective d'obtention de la certification finale.

1.3. Transition énergétique

En matière de transition énergétique, le projet de restructuration et modernisation intègre à la fois la politique de sobriété énergétique menée par l'enseigne IKEA au niveau national, mais aussi la politique de la collectivité en la matière et les dernières obligations législatives.

En premier lieu, il convient de rappeler que la première « source » de transition énergétique est la réutilisation du bâtiment existant. Cela permet d'une part de réduire les besoins d'énergie grise (correspondant à la quantité d'énergie requise pour construire le bâtiment tant pour les matériaux que pour les travaux), et d'autre part d'économiser les ressources (sable, eau, métal,

...) nécessaires aux matériaux. Il est en effet plus intéressant de profiter du « déjà là » en réutilisant les matériaux et constructions existantes pour réduire cette empreinte.

La politique de sobriété énergétique recherchée s'appuie sur différentes solutions en cours de développement et/ou à venir, visant à réduire encore la consommation énergétique du magasin, tant sur le bâtiment existant que sur le projet d'extension envisagé :

- Une bonne efficience thermique du bâtiment : dans la perspective du projet, il a été réalisé en 2023 la refonte complète des façades du magasin et de son isolation thermique. Le gain thermique est évalué à 20%.
- Une réduction majeure de l'usage des énergies fossiles : remplacement des chaudières à gaz pour un équipement RHC (Renewable Heating Cooling) géré par des pompes à chaleurs (1 système en géothermie et 1 système électrique) sur l'année 2024.
L'installation d'une pompe à chaleur géothermique, utilisant la chaleur constante du sol pour chauffer l'eau dans le système de chauffage, offrira une efficacité énergétique élevée.
Cette installation vise à atteindre 100% d'énergie renouvelable pour le chauffage et le refroidissement, en supprimant totalement l'usage d'énergie fossile comme le gaz.
- Mobilités « propres » : le magasin offre aujourd'hui un service de recharges via trois bornes électriques mises à la disposition des clients. Le projet d'extension mettra à disposition de nouvelles bornes de recharges, s'inscrivant ainsi dans la politique de la collectivité et répondant aux obligations législatives relatives à la loi LOM*, fixant un objectif de 5% des places de stationnement équipées de points de recharge pour véhicules électriques ou hybrides.

Les nouvelles installations de bornes de recharge, comprendront une installation de différentes typologies de bornes en matière de capacité : 7kW, 11kW, 22kW, 24kW et 50kW selon les usages et catégories de véhicules.

Ainsi, 57 places de stationnement sur le parc des 831 places prévues au projet seront équipées de bornes de recharges électriques et mises à la disposition des clients et des collaborateurs et collaboratrices IKEA ; sur les 57 bornes électriques installées, 15 bornes seront dédiées aux seules recharges des collaborateurs et collaboratrices.

Un complément de 6 bornes de 3kW seront également mises à disposition des 2 roues.

Concernant la logistique, tous les transporteurs en charge des livraisons au départ du magasin et à destination des domiciles clients, dites « livraison derniers kilomètres » seront assurées entièrement par des véhicules électriques.

En 2024, IKEA a installé 7 bornes électriques pour ses transporteurs (6 bornes à 11 kW et 1 borne 50 kW).

Deux nouvelles bornes de recharges électriques seront mises en place durant la phase d'extension du site, portant ainsi le parc à 9 bornes mises à disposition aux seuls usages des transporteurs (2 bornes de 7kW, 6 bornes de 11 kW et 1 borne de 100 KW).

Enfin, une mise à disposition de camionnettes de location est proposée aux clients du magasin IKEA et seront, elles aussi, proposées en alimentation électrique.

(*) *Loi LOM N° 2019-1428 du 24 décembre 2019 (Loi d'Orientation des Mobilités)*

- Une contribution à la politique d'énergies renouvelables :

- Panneaux photovoltaïques en toiture

(références législatives - Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 dite « loi climat et résilience » Loi N° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables). Le PLUi propose une alternative dans les solutions pouvant être mises place, par l'intégration d'un dispositif de production d'électricité renouvelable soit par panneaux photovoltaïques, soit par toiture biosolaire.

Une étude comparative a été menée dans le cadre du projet sur les deux solutions proposées, à savoir d'une part la mise en place de panneaux photovoltaïques complétés d'une toiture végétale, dite « solution de base », et d'autre part la mise en place d'une solution biosolaire, dite « variante ». *(Cf annexe I : Étude de faisabilité pour la mise en œuvre d'une toiture biosolaire – Bureau d'Études ELAN - février 2024).*

Une solution biosolaire, bien que maximisant la surface végétale et augmentant le rendement photovoltaïque, présente des contraintes techniques liées à la charge importante de l'installation nécessitant un renfort de structure, à un coût plus élevé et à un manque de normes techniques car le procédé est encore récent.

Aux vues de ces remarques, c'est la solution de panneaux photovoltaïques complétée d'une partie végétale, qui a été retenue pour l'aménagement de la toiture de l'extension, en privilégiant une couverture de 40% de la toiture du bâtiment par des panneaux, complétée de 40% de végétalisation ; les 20% restants seront dédiés aux installations techniques du bâtiment. Ainsi avec plus de 1 900m² de surface de panneaux PV, l'étude de faisabilité estime que l'électricité générée serait autoconsommée à hauteur de 90% représentant plus de 20% des besoins du magasin.

Aucune réflexion n'a été menée sur la faisabilité de couvrir la toiture existante du magasin par des panneaux photovoltaïques, puisqu'à travers une étude de végétalisation envisagée, la note technique rendue a mis en évidence l'infaisabilité pour celle-ci de supporter toute charge

supplémentaire. *(Cf annexe H : Note technique – faisabilité végétalisation de la toiture existante – Bureau d’Etudes Cap Structures – février 2024).*

- Panneaux photovoltaïques ombrières

Pour le projet de rénovation lourde du parking, deux exigences issues de l’article L111-19-1 du code de l’urbanisme s’appliquent :

- Le traitement à la parcelle des eaux pluviales sur au moins 50% de la surface de parking, comprenant toutes les surfaces du parking sur lesquelles des véhicules circulent ou stationnent, hors zones dédiées au process du site (stockage, logistique...) ;
- L’installation de dispositifs d’ombrages sur au moins 50% de la surface de parking (même définition que pour le traitement des eaux pluviales). Ces dispositifs d’ombrages peuvent être soit des ombrières photovoltaïques, soit des arbres à large canopée, à raison d’un arbre pour 3 places de stationnement. *(Cf annexe G : Synthèse de la faisabilité pour l’implantation d’ombrières photovoltaïques – Bureau d’études ELAN – avril 2024).*

Dans ce cadre, des ombrières photovoltaïques sont implantées sur une partie des places de parking, permettant ainsi un ombrage des usager·ère·s et des sols tout en assurant une production énergétique destinée à une utilisation sur site. Ainsi avec plus de 3 300 m² de surface de panneaux PV ombrières, l’étude de faisabilité estime que l’électricité totale générée par les PV toiture et les PV ombrières serait autoconsommée à hauteur de 72% et représenterait plus de 50% des besoins du magasin.

Une étude structurelle a été menée concernant la mise en place des ombrières sur l’emprise du vide sanitaire. Celle-ci démontre des contraintes techniques et budgétaires non négligeables liées notamment au dimensionnement de la structure de la dalle de parking, ne pouvant soutenir une charge supplémentaire aux véhicules. *(Cf annexe J : Diagnostic structurel du plancher du vide sanitaire sous le parking – Bureau d’études CAP STRUCTURES – février 2024).*

Ainsi, les emplacements retenus pour la mise en place des ombrières photovoltaïques sont situés en dehors de ce vide sanitaire et complétés par un ombrage végétal grâce aux arbres existants et plantés.

Les ombrières installées, en forme de Y, permettent également une récupération des eaux pluviales. Celles-ci sont gérées localement et redirigées vers des bassins de pluie situés sur les surfaces de pleine terre.

2. Intérêt en matière de mobilités

Ces évolutions permettront le maintien sur site de IKEA, acteur majeur du paysage commercial de l'Eurométropole. Le magasin IKEA représente en effet un commerce de destination qui attire ses propres flux. Un déplacement d'une telle surface commerciale ne serait possible qu'au sein de zones commerciales périphériques, voire en dehors du territoire de l'EMS. Outre la perte d'emplois pour le territoire, les clients strasbourgeois seraient amenés à parcourir de plus longue distance pour accéder au magasin, dans des circonstances ne permettant probablement pas de liaison par modes actifs, au contraire du site actuel.

- Mobilités douces

L'accès au site pour les piétons sera amélioré, par la création d'un accès unique à l'entrée du magasin IKEA, via un corridor végétal en accès direct depuis la Place de l'Abattoir.

Ainsi, tant les usagers des lignes de bus et plus particulièrement celle du bus 18, que ceux en provenance de Schiltigheim via le Tunnel de Rungis, seront assurés de pouvoir traverser la zone de stationnement du magasin de manière agréable et sécurisée. Le nouvel accès piéton depuis la rue Jean-Jacques Kristler permettra également un accès direct et sécurisé à l'entrée du magasin depuis la rue de la Villette. *(Cf annexe D : Analyse des impacts sur les déplacements – Bureau d'études CDVIA – Avril 2024).*

De même, la proximité du magasin au centre-ville de Strasbourg et le maillage de pistes cyclables autour du magasin attirent une potentielle clientèle en cycle. L'accessibilité cyclable sera ainsi également revue, privilégiant un accès réservé et sécurisé à travers le parc de stationnement, via le même corridor végétal dont une partie sera dédiée aux cycles.

Un nouvel espace de stationnement couvert leur sera réservé à l'entrée du magasin, pouvant accueillir 78 vélos en stationnement dont 10 places seront destinées aux vélos-cargos.

Les collaborateurs et collaboratrices bénéficieront également d'un parc à bicyclettes privatif de 100 places.

Selon l'étude sur les déplacements menée par le bureau d'étude CDVIA, l'offre de stationnement vélo prévue répondra correctement à la demande tant clients que salarié(e)s. *(Cf annexe D : Analyse des impacts sur les déplacements – Bureau d'études CDVIA – Avril 2024).*

- Mobilité véhicules légers

Les nouveaux accès prévus pour les véhicules privés sur le parking du magasin permettront une fluidification et sécurisation des flux par rapport à la situation actuelle. En effet, la création d'une nouvelle sortie séparée de l'entrée actuelle permettra une dissociation des flux et une meilleure lisibilité des voies. Les accès s'en retrouveront ainsi légèrement désengorgés lors des

périodes de forte affluence. (Cf annexe E : Note méthodologique sur les scénarios d'accessibilité – Bureau d'études CDVIA – Juin 2024).

3. Intérêt social

Comme cela a été présenté dans la partie précédente, le volume du bâtiment existant induit une dégradation des conditions de travail. Les espaces pour la circulation et la manipulation des marchandises sont restreints, le travail de nuit est plus conséquent, les espaces sociaux ne sont pas optimaux. Le projet contribuera à l'amélioration des conditions de travail des collaborateurs et collaboratrices du magasin. Les nouveaux espaces logistiques créés permettront une gestion des opérations logistiques plus aisée et l'extension permettra la restructuration des espaces sociaux existants (+ 514m²) :

- refonte complète de la zone de bureaux,
- création de sanitaires collaborateurs et collaboratrices,
- création de plus grandes salles de réunion et formation,
- agrandissement de la zone de restauration salarié(e)s,
- restructuration de l'accès au site des salarié(e)s, en déplaçant au rez-de-chaussée l'entrée de l'établissement actuellement située à l'étage, facilitant ainsi l'accès aux personnes à mobilité réduite.

4. Intérêt en matière d'insertion urbaine

L'implantation du magasin Côté Nature en 2019, celle de la brasserie PERLE en 2023 et l'aménagement du site IKEA permettent d'envisager une amélioration globale de la qualité urbaine du quartier à moyen et long terme. Outre une réflexion globale à mener à l'échelle du quartier sur les mobilités, la constitution d'une nouvelle centralité d'animation autour de la place de l'abattoir a notamment été évoquée par les habitants et les entreprises riveraines concernées telles que PERLE et le gestionnaire actuel du marché d'intérêt national (SAMINS). À noter qu'une réflexion est également en cours sur le secteur plus large de marché-gare. Une première étude a notamment été réalisée par l'ADEUS pour aider à l'émergence d'une vision stratégique et d'ensemble du site à moyen / long terme.



Modélisation de l'insertion paysagère du projet / Comparatif avant/après (source : IKEA)

C. Participation du projet aux politiques publiques d'aménagement nationales

1. Politiques de lutte contre l'étalement urbain

Les collectivités territoriales ont l'obligation légale depuis 1983 de « gérer le sol de façon économe ». En 2000 avec la loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU), en 2010 avec la loi Grenelle 1, puis en 2014 avec la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), de nouvelles dispositions sont ajoutées à la loi afin de renforcer le principe d'utilisation économe des Espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF). Le principe de lutte contre l'étalement urbain, et plus largement, de préservation des ENAF existe donc depuis plusieurs décennies. En revanche, les collectivités sont désormais contraintes légalement, depuis la loi Climat et résilience (C&R) d'août 2021, d'atteindre une sobriété foncière d'ici 2050, basculant d'une obligation de moyen à une obligation de résultats.

Le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de la région Grand Est, approuvé en 2020, inscrivait d'ailleurs, avant même la loi Climat & résilience, des principes de réduction de la consommation foncière aux horizons 2030 (-50%) et 2050 (-75%).

Les objectifs et principes inscrits dans la loi poussent les collectivités à renforcer l'optimisation des espaces déjà urbanisés. Le projet de modernisation et restructuration du site IKEA s'inscrit pleinement dans le cadre ces lois.

2. Politiques de résiliences climatiques et d'accélération des énergies renouvelables

La loi Climat et résilience d'août 2021 et la loi relative à l'accélération de la production des énergies renouvelables (APER) de mars 2023 ont apporté de nouvelles obligations en matière de gestion des eaux pluviales et d'installation d'ombrières intégrant un procédé d'énergie renouvelable. Ces obligations sont notamment codifiées aux articles L. 171-4 du code de la construction et de l'habitation et L. 111-19-1 du code de l'urbanisme.

Le projet d'IKEA rentre dans le cadre de ces obligations et y répond favorablement. Au regard de la visibilité de l'enseigne auprès du grand public, le projet enverra un signal fort auprès des autres enseignes de l'Eurométropole de Strasbourg pour accélérer l'application de ces nouvelles obligations.

D. Participation du projet aux politiques publiques d'aménagement de l'Eurométropole et du syndicat mixte pour le Scoters

1. Cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables du Scoters

Le projet présenté ci-avant entre pleinement dans le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du Schéma de Cohérence Territoriale de la région de

Strasbourg (SCOTERS), notamment dans le chapitre II « *Veiller au développement équilibré de la région urbaine* ».

4 Développer une stratégie d'implantation des emplois et des activités : page 19

À l'échelle de la région de Strasbourg, le projet vise :

- à développer l'activité économique et l'emploi, en priorité dans les zones urbanisées bien desservies par les transports publics (...).

Le projet répond favorablement à cette orientation.

L'ensemble des zones, et particulièrement les plus étendues, doivent faire l'objet d'une attention environnementale particulière : optimisation de l'occupation des zones existantes, utilisation rationnelle des infrastructures, raccordement aux réseaux de communication à haut débit, ouverture à d'autres moyens de transport que la route, gestion économe du sol, solidarité financière, prise en compte du paysage, qualité de la construction et de la signalétique, prise en compte du traitement des déchets et gestion de l'eau potable, accès aux énergies renouvelables.

Le projet répond favorablement à ces orientations.

5 Favoriser une offre commerciale équilibrée : page 19

Les centres commerciaux et les commerces de très grande taille ne seront pas implantés en dehors de ces pôles urbains.

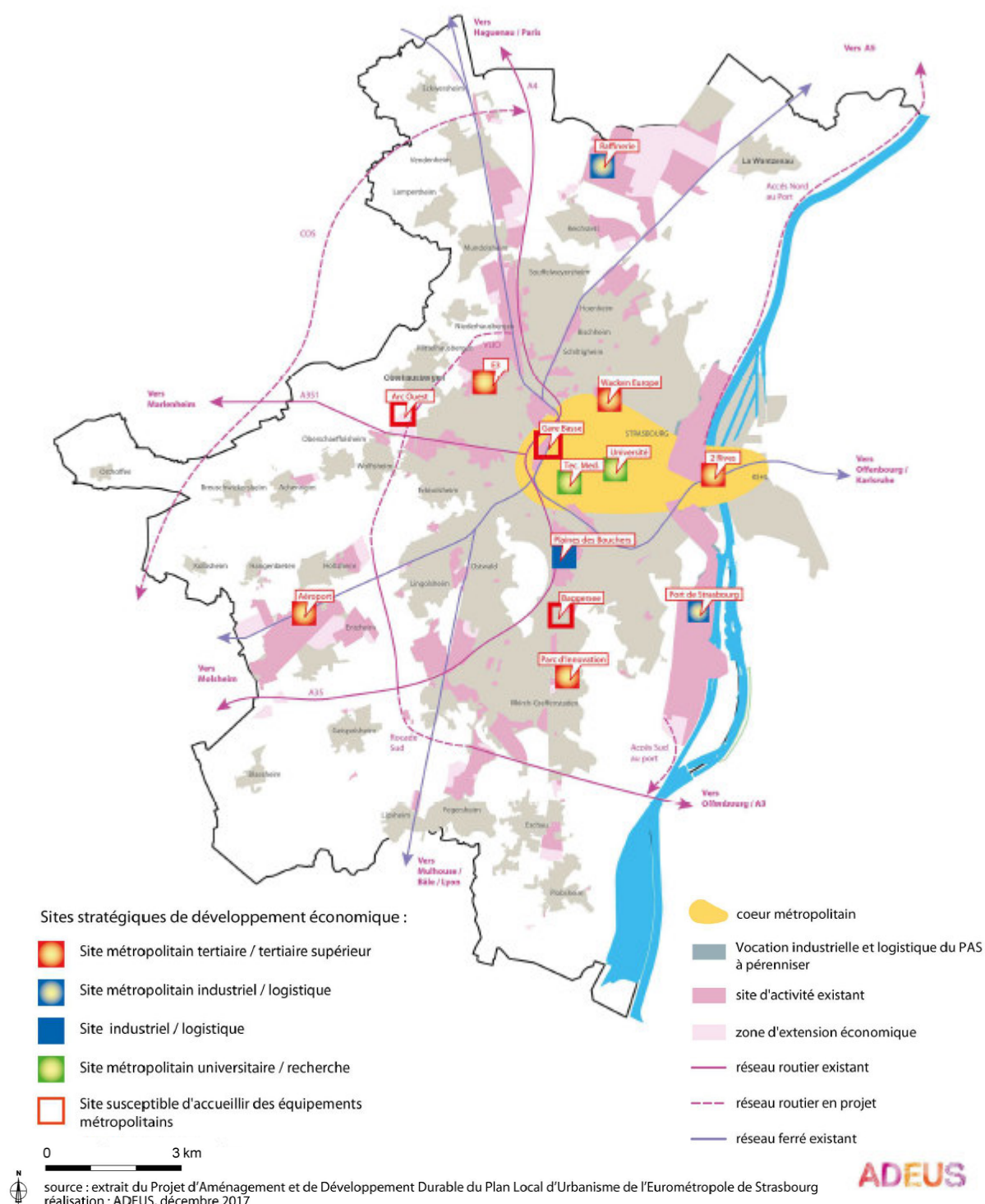
Il ne s'agit pas ici d'une nouvelle implantation mais d'une modernisation et restructuration d'une activité commerciale existante.

2. Cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables du PLU

Le projet entre également pleinement dans le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) de l'Eurométropole, notamment sur le volet « 3.1 Le développement économique et l'équipement commercial du PADD ».

Développer l'emploi : page 40

SITES STRATÉGIQUES DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE



(Sites stratégiques de développement économique du PADD. Source. EMS)

Orientation n°1 : permettre l'accueil et le développement des activités économiques grâce à une offre foncière et immobilière adaptée

Les zones d'activités existantes participent à l'offre d'accueil. Elles sont maintenues et des projets de requalification et de modernisation seront engagés pour :

- optimiser l'usage de leur foncier ;
- améliorer les accès, signalétique, traitement des espaces publics ;

- favoriser l'implantation de nouveaux services, nécessaires aux salariés (restaurants, équipements de proximité), aux entreprises (sous-traitance, nettoyage, entretien, maintenance), ainsi que de services communs (informatique, reproduction, conseil...);
- accroître leur accessibilité, notamment par des moyens alternatifs à la voiture.

Le projet répond favorablement à ces orientations.

Soutenir l'armature commerciale et les services aux habitants : page 42

Les autres zones d'activités économiques sont confortées dans leur vocation "classique" par l'interdiction de nouvelles implantations commerciales, afin de limiter le mitage progressif et les conflits d'usages.

Il ne s'agit pas ici d'une nouvelle implantation mais d'une modernisation et restructuration d'une activité commerciale existante.

Sites stratégiques de développement économique : page 44

Le site d'IKEA est bien identifié en tant que site d'activité existant.

Veiller à la qualité des projets et des aménagements : page 46

Il s'agit de répondre :

- à des aspirations de qualité de l'accueil : des aménagements qualitatifs et paysagers seront recherchés afin d'intégrer au mieux les fonctions d'activités au sein de la ville et les rendre compatibles avec les autres fonctions urbaines ;
- aux attentes des actifs en faveur d'un environnement et des conditions de travail améliorés, s'agissant de l'accessibilité des sites d'emploi, mais également la proximité de services : commerces, restaurants, etc.

Le projet répond favorablement à ces orientations.

3. Cohérence avec le plan climat-air-énergie territorial (PCAET) 2030

Le projet répond favorablement à de nombreuses actions du plan climat de l'Eurométropole mis à jour en mars 2024 à l'occasion du bilan à mi-parcours et notamment :

Axe 1 : Un territoire désirable qui allie bien-être et qualité de vie

Objectif 1.2 : Favoriser les mobilités durables

1.2.1.3 Repenser et valoriser les espaces piétons et cyclables pour aller vers une nouvelle génération d'espaces publics : page 31

Axe 2 : Un territoire résilient et adapté au changement climatique

Objectif 2.2 : S'adapter aux événements pluvieux grâce à une gestion durable de l'eau

2.2.2.1 Favoriser l'infiltration des eaux pluviales et rendre la ville plus perméable : page 77

Objectif 2.3 : S'adapter à la chaleur et renforcer la place du végétal et de l'eau

2.3.1.1 Améliorer et diffuser les connaissances sur l'îlot de chaleur urbain (ICU) pour s'adapter à la chaleur via des prescriptions d'aménagement et cartographier les zones de fraîcheur : page 81

2.3.2.1 S'adapter à la chaleur en renforçant la place du végétal dans l'espace privé et public : page 83

2.3.2.2 Mettre en œuvre une stratégie d'extension des arbres d'alignement sur l'Eurométropole de Strasbourg : page 84

Objectif 2.5 : Préserver et reconquérir la biodiversité

2.5.1.1 Améliorer la résilience par la préservation de ses espaces naturels, agricoles et de sa Trame Verte et Bleue : page 95

Axe 3 : Un territoire 100 % renouvelables et neutre en carbone

Objectif 3.4 : Maîtriser les consommations dans le tertiaire

3.4.1.1 Améliorer la connaissance et les performances du bâti tertiaire du territoire de l'Eurométropole et mobiliser les acteurs : page 121

Objectif 3.5 : Déployer massivement les énergies renouvelables et de récupération

3.5.2.1 Développer la production des principales énergies renouvelables : page 138

3.5.2.2 Massifier la technologie solaire photovoltaïque sur le territoire : page 140

V. MISE EN COMPATIBILITÉ DU SCOTERS

Le Schéma de Cohérence Territoriale de la Région de Strasbourg (SCOTERS) a été approuvé le 1er juin 2006. Il a depuis fait l'objet de plusieurs modifications et une révision a été engagée par le comité syndical du 11 octobre 2018. Son approbation est envisagée d'ici la fin de l'année 2025.

Les caractéristiques du projet de restructuration et modernisation du site « IKEA » présentées dans la partie III de la présente note de présentation ne sont pas compatibles à une disposition du SCOTERS actuellement en vigueur. Une mise en compatibilité du SCOTERS est donc nécessaire afin de permettre la réalisation du projet.

A. Incompatibilité constatée

Le chapitre VI du Document d'objectifs et d'orientation (DOO) définit les objectifs relatifs à l'équipement commercial et artisanal, aux localisations préférentielles des commerces et des autres activités économiques.

La zone d'activités de Cronembourg ne fait pas parti des pôles d'aménagement commercial définis à la disposition 5 « Les pôles d'aménagement commercial ».

La disposition 4 « Localiser les activités commerciales dans le respect des équilibres territoriaux » encadre la hiérarchie de l'armature commerciale en dehors des pôles d'aménagement commercial.

La zone d'activités de Cronembourg ne fait pas parti des centralités urbaines définies à la disposition 4.a.

Le magasin IKEA est donc considéré comme un « commerce isolé » au regard de la disposition 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 5500 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 dispositions du SCOTERS actuellement en vigueur.

La mise en compatibilité du SCOTERS vise à faire évoluer le document afin de permettre la réalisation du projet de modernisation et restructuration du site « IKEA ».

Il est donc proposé d'ajouter aux dispositions 4b un paragraphe spécifique au projet autorisant une extension de plus de 1000m² dans la limite de 2 500 m² de surface de vente.

B. Dispositions et pièces du SCOTERS à modifier

La mise en compatibilité du SCOTERS consiste à modifier la page 37a du DOO afin d'inscrire une disposition spécifique permettant la réalisation du projet de modernisation et restructuration du site « IKEA ».

1. Document d'orientations et d'objectifs

- 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*

Dispositions spécifiques concernant le magasin spécialisé dans la vente de mobilier et d'objets de décoration situé dans le quartier Cronembourg Est, face à la place de l'Abattoir à Strasbourg :

- *le développement de la surface de plancher à hauteur de 7 000m² est autorisé dont 2 500m² de surface de vente supplémentaires. »*

2. Rapport de présentation

Le rapport de présentation doit être complété.

Page 70, le chapitre « 3.1.4. La typologie des pôles commerciaux au sein du SCOTERS » justifie la hiérarchie des implantations commerciales au sein de l'armature du SCOTERS. Il notamment indiqué que « *cette typologie découle donc du croisement de critères commerciaux (la taille de l'équipement commercial et de ses principales unités), et de critères urbains (l'échelle de rayonnement, les caractéristiques de localisation, impacts en termes d'aménagement du territoire).* »

Page 70c, les cinq niveaux d'armature du SCOTERS (Typologie des pôles commerciaux) sont détaillés dans un tableau récapitulatif. Le magasin d'IKEA ne rentre dans aucun des 5 niveaux et est par conséquent considéré comme un commerce isolé sur les flux.

Page 70a, le cas des commerces isolés sur les flux est justifié ainsi :

« Les commerces isolés sur des axes de flux ne présentent pas d'enjeux d'évolution. Dans la mesure où il ne s'agit pas de pôles commerciaux structurés répondant à une demande mais d'implantations d'opportunité, ils n'ont pas été pris en compte dans la typologie des pôles

commerciaux. Leur développement n'est donc pas souhaité. En effet, le développement de ces secteurs impacterait les équilibres commerciaux et urbains identifiés lors du diagnostic. »

Il convient donc d'ajouter un paragraphe spécifique au site d'IKEA au même titre que celui de Fegersheim.

Le cas particulier du magasin spécialisé dans la vente de mobilier et d'objets de décoration situé dans le quartier Cronembourg Est.

Le magasin n'a pas été identifié en tant que polarité structurée. La présence d'offres alimentaires à proximité (Côté Nature, Aldi, Leclec Drive), ne saurait suffire à identifier le secteur en tant que polarité commerciale.

Toutefois, le magasin d'IKEA a la particularité :

- D'être un équipement commercial de taille majeure pour le territoire.
- De couvrir une zone de chalandise de 1 225 900 habitants en 2018, soit une population supérieure à celle du département du Bas-Rhin.
- D'être localisé en cœur d'agglomération facilitant son accès en modes doux ou transport collectif.

À ce titre, le magasin IKEA fait l'objet d'une règle spécifique lui permettant une extension de plus de 1000m² dans la limite de 2 500 m² de surface de vente supplémentaire.

VI. MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU

L'Eurométropole dispose d'un PLU approuvé en date du 16 décembre 2016. Ce PLU a fait l'objet d'une révision générale approuvée le 27 septembre 2019. Il a ensuite fait l'objet de plusieurs modifications dont la dernière a été approuvée le 31 mai 2024.

Les caractéristiques du projet de restructuration et modernisation du site « IKEA » présentées dans la partie III de la présente note de présentation ne sont pas conformes à certaines dispositions réglementaires du PLU actuellement en vigueur pour ce secteur. Une mise en compatibilité du PLU est donc nécessaire afin de permettre la réalisation du projet.

A. Non-conformité constatée

Le site du magasin « IKEA » fait actuellement l'objet d'un classement en zone urbaine à vocation d'activités « UXd4 ».

CHAPITRE X - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UX

Article 2 UX : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

« 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. »

Par ailleurs, la disposition 3.4 de l'OAP thématique « critères de localisation préférentielle du commerce » qui reprend la disposition du SCOTERS limite le développement commercial à 1000m² pour IKEA.

Les surfaces de plancher et de vente supplémentaires envisagées pour le projet ne sont donc pas permises par le PLU actuellement en vigueur.

B. Dispositions et pièces du PLU à modifier

1. Règlement écrit

Le tome 4 du rapport de présentation du PLU expose page 316 que, *la zone UXd est divisée en 4 secteurs de zones (UXd1 à UXd4, eux-mêmes divisés en sous-secteurs dans certains cas) qui prennent en compte la hiérarchie des pôles commerciaux de l'Eurométropole de Strasbourg. (...) En dehors du tissu urbain mixte, le développement commercial se fait donc en fonction des tailles de pôles commerciaux existants et leur échelle de rayonnement.*

Le site IKEA avait fait l'objet d'un classement en zone Uxd4 qui est le secteur le plus limitatif pour le développement des activités commerciales, au même titre que le carrefour contact de Entzheim ou du Leclerc Drive de Schiltigheim. Au regard de la taille du site existant et de

l'échelle de rayonnement du magasin, il semble plus cohérent de classer le site en zone à vocation d'activités UXd2.

Il est ainsi proposé de modifier l'article 2 UX 5.10. relatif aux zones UXd2 afin d'y ajouter un paragraphe spécifique au site de projet limitant la surface de plancher supplémentaire maximale autorisée à 7000 m². Cette surface permet d'encadrer strictement le projet tel que présenté dans la partie III de la présente note de présentation et de s'assurer de la bonne optimisation foncière du site.

Par ailleurs, afin de garantir la prise en compte des enjeux de renaturation des zones urbaines identifiés précédemment, il est nécessaire d'inscrire au règlement écrit des règles plus ambitieuses que celles actuellement en vigueur qui permettront une plus grande diversité végétale propice au développement de la biodiversité.

Il est ainsi proposé de modifier l'article 13 UX : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations et notamment les règles 1.1 et 1.2 relatives aux pourcentages minimum exigés de pleine terre et de coefficient de biotope par surface (CBS). Il est proposé d'ajouter des paragraphes spécifiques au site de projet en augmentant les pourcentages de 15% à 20% pour la pleine terre et de 25% à 30% pour le CBS.

2. Règlement graphique

Outre l'évolution du secteur de zone UXd4 vers UXd2, un élargissement de la nouvelle zone UXd2 est prévu jusqu'à la limite parcellaire de l'unité foncière d'IKEA avec la place de l'Abattoir. Cela permettra de mettre en cohérence le zonage avec l'unité foncière, notamment au regard des calculs de pleine terre et de CBS. La surface de la zone passe donc de 6,56 ha à 7,06 ha.

Par ailleurs, il est proposé de modifier le règlement graphique sur le site pour intégrer les éléments suivants :

- Inscription de plusieurs Espaces Plantés à Conserver ou à Créer (EPCC) sur les espaces de pleine terre existants afin de préserver ces derniers, ainsi que sur deux espaces de pleine terre créés dans le cadre du projet afin de garantir leur mise en place. Ces nouveaux EPCC représentant une surface de près de 7 200 m² ;
- Inscription d'un alignement d'arbres à conserver ou à créer sur une partie des arbres existants le long de la limite Sud-Ouest du terrain. Ce linéaire mesure 165 mètres.

Ces règles graphiques complètent les règles de pleine terre et de CBS présentées ci-dessus, en s'assurant que le projet respectera le plan d'aménagement défini initialement. Elles s'inscrivent dans le prolongement de la politique de préservation des espaces plantés mise en œuvre depuis l'élaboration du PLU de 2016 et poursuivie lors des évolutions suivantes.

3. Orientation d'Aménagement et de Programmation

Il est proposé de modifier l'OAP thématique « critères de localisation préférentielle du commerce » de la manière suivante :

- Dans la partie « 2. Les objectifs » page 69 : supprimer la mention de 1 000m² de surface de vente autorisés au maximum lors des extensions afin de la remplacer par une notion

de limitation des surfaces sans chiffrage. Cette modification n'entraîne aucune conséquence pour d'autres sites situés en dehors des centralités urbaines puisqu'il ne s'agit ici que d'objectifs non opposables et non de principes d'aménagement.

- Dans la partie « 3. Les principes d'aménagement - paragraphe 3.4. Le commerce isolé sur flux » page 73 : supprimer la mention spécifique de Ikea Strasbourg dans le cadre de l'interdiction de développement commercial supérieur à 1 000m² et ajouter un paragraphe spécifique au projet permettant un développement supérieur à 1 000m² mais limité à 2 500m² de surface de vente supplémentaire.

L'extension créée a pour principale vocation une augmentation des espaces logistiques et de stockage et le projet ne prévoit qu'une augmentation limitée de la surface de vente. La surface de vente maximale autorisée (tout en incluant les surfaces régularisées dans le cadre du projet mais déjà existantes) est donc toujours encadrée, ce qui permet de préserver l'équilibre économique du quartier marché-gare et la hiérarchie des pôles commerciaux du PLU en vigueur.

4. Rapport de présentation

La présente note modifie et complète le rapport de présentation du PLU. En complément des éléments détaillés, il est proposé de compléter le chapitre « Motifs et principes de délimitation des zones et dispositions réglementaires spécifiques » et plus particulièrement la partie dédiée aux zones UX. Au sein du point « 11.2 Dispositions réglementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les objectifs de la zone UX » page 318, un paragraphe complètera l'article 13 en incluant les dispositions spécifiques au site de projet.

Le tableau de surfaces des zones page 428 est modifié pour prendre en compte les changements de zonage présentés ci-avant. La zone UXd2 passe de 113,07 ha à 120,13 ha et la zone UXd4 passe de 27,67 ha à 21,11 ha. La zone UXb2 passe de 1 181,87 ha à 1 181,37 ha.

VII. RÉSUMÉ NON TECHNIQUE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Les éléments suivants sont issus du résumé non technique de l'évaluation environnementale « Plan et Programme » réalisée par l'ADEUS dans le cadre du dossier de déclaration de projet « IKEA ». Le détail des enjeux environnementaux et de leur prise en compte dans le projet de modernisation et restructuration du magasin est disponible dans cette évaluation environnementale, jointe au présent dossier (Cf annexe A).

A. État initial de l'environnement

La hiérarchisation des enjeux, est basée sur une échelle de 3 valeurs : de « faible » pour un enjeu peu important, à « fort » pour un enjeu particulièrement important. Cette hiérarchisation est associée à un code de couleur pour une plus grande lisibilité.

Faible

Moyen

Fort

Code couleur associé à la hiérarchisation des enjeux

Thématiques		Enjeux	Niveau
Contexte physique et climatique	Topographie, géologie, hydrographie	Limiter l'étalement urbain. Limiter l'imperméabilisation.	Faible
	Situation climatique	Préservation et constitution d'îlots de fraîcheur.	Fort
Pression anthropiques	Emissions de GES	Limitation du trafic motorisé et développement des modes actifs. Sobriété dans l'usage des énergies et ressources. Efficacité énergétique.	Moyen
	Consommation d'énergie		Moyen
	Production renouvelable locale	Déploiement des énergies renouvelables à l'échelle du projet.	Faible
	Préservation de la qualité de l'air	Limitation des émissions locales, notamment liées au trafic automobile. Préservation de la population.	Faible
	Préservation de la qualité de l'eau	Gestion des eaux pluviales et de l'infiltration.	Faible
	Préservation des sols	Limitation de l'imperméabilisation et remise en pleine terre si possible.	Faible
	Pollution du sous-sol	Absence de pollution connue du site	Faible

	Exploitation et gisement du sous-sol	Exploitation économe de la ressource en favorisant le recyclage et la réutilisation pour la construction du projet. Prise en compte du cycle de vie des matériaux.	Faible
	Risque inondation	Limitation de l'imperméabilisation.	Faible
	Risque coulée d'eau boueuse-mouvement de terrain	Risque très faible	Faible
	Risque retrait gonflement argiles	Risque très faible	Faible
	Risques technologiques	Risque très faible	Faible
	Gestion des déchets	Réduction de la production de déchets.	Faible
	Nuisances sonores	Lutte et protection contre le bruit. Création de zones de calme.	Moyen
Milieux et paysages naturels	Biodiversité / continuités écologiques	Intégration de la biodiversité dans les futurs aménagements, maintien ou aménagement d'ilots végétalisés. Prise en compte des espèces protégées. Gestion des espèces exotiques envahissantes.	Moyen
	Protection des paysages	Amélioration de l'aspect général très minéral du site.	Faible
Contexte socio-économique	Développement urbain	Absence d'impact sur l'artificialisation et l'étalement urbain. Vigilance liée au périmètre des 500m de protection des abords des monuments historiques.	Faible
	Evolution socio-démographique	Qualité des aménagements pour le cadre de vie. Rationalisation des mobilités.	Faible
	Contexte économique	Limitation de l'usage de foncier économique. Maintien du commerce proche des centralités.	Moyen
	Mobilités	Limiter le trafic routier. Facilitation des accès en TC et modes actifs.	Fort

B. Analyse des incidences de la mise en compatibilité

Concernant le SCOTERS, le projet de mise en compatibilité n'introduit qu'une adaptation spécifique au projet sans bouleverser les grands équilibres commerciaux du territoire. Aucune incidence négative supplémentaire n'est attendue sur l'environnement par rapport aux incidences du SCOTERS actuel.

Concernant le PLU, le projet d'adaptation du PLU pourra voir des conséquences sur l'environnement :

Secteurs	Incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan	Mesures envisagées pour éviter / réduire / compenser / améliorer l'existant les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan	Au regard des mesures, incidences négatives	Au regard des mesures, incidences positives résiduelles
Strasbourg Secteur IKEA	Le projet évite les consommations d'espaces naturels agricole et forestier par une densification sur place. Présence de zones soumises à dépassement de seuils de nuisances sonores ; dans la zone de vigilance pour la qualité de l'air ; périmètre de protection de monument historique.	Règlement écrit : Application d'un coefficient de biotope renforcé et d'un pourcentage de pleine terre plus élevé sur ce site par rapport aux autres sites UXD2 Prise en compte des objectifs de développement des énergies renouvelables et des performances environnementales des constructions. Règlement graphique : Préservation / renforcement de la trame végétale en ville par des EPCC et un alignement d'arbre. OAP TVB Principes applicables aux projets d'urbanisme à tous projets. OAP Air climat Energie En zone identifiée au plan de vigilance sur la qualité de l'air, prise en compte des enjeux qualité de l'air en termes d'aménagement global et conception des bâtiments. Préservation des zones de fraîcheurs existantes et développement de la végétalisation. Conception bioclimatique des bâtiments et principes d'approvisionnement énergie renouvelable. Prise en compte des risques naturels Ville Résiliente / Perméable.	L	Incidences directes : Désimperméabilisation de site. Développement de la part de nature dans le projet. Report vers d'autres modes de déplacement moins bruyant et moins polluants privilégiés. Prise en compte des enjeux de santé humaine.

Au-delà de ces mesures environnementales engagées dès le stade amont lié à la procédure d'urbanisme, le porteur de projet pourra prendre en compte des mesures complémentaires qui seront intégrées ultérieurement.

Enfin, chaque thématique environnementale est analysée pour vérifier les incidences des mises en compatibilité sur chacun des documents. L'objectif est d'aboutir à une neutralité d'incidence ou une amélioration de la situation du document d'urbanisme concerné.

Au regard des mesures de la mise en compatibilité du PLU et du SCOTERS, incidences résiduelles
Les incidences de la mise en compatibilité du PLU et du SCOTERS sont ainsi <u>positives mais faibles</u> du point de vue de l'adaptation au changement climatique : mise en place de plusieurs Espaces Plantés à Conserver ou à créer, limitation de l'imperméabilisation et amélioration d'ilot de fraîcheur avec instauration d'un CBS et coefficient de pleine terre renforcé spécifiques au site
Les incidences de la mise en compatibilité du PLU et du SCOTERS sont ainsi <u>positives mais faibles</u> du point de vue de l'énergie : cheminement modes doux, développement d'énergie renouvelable.
Les incidences de la mise en compatibilité du PLU et du SCOTERS sont ainsi positives mais très <u>faibles</u> du point de vue de la qualité de l'air.
Les incidences de la mise en compatibilité du PLU et du SCOTERS sont ainsi <u>faiblement positives</u> du point de vue de la protection des eaux souterraines : infiltration des eaux de ruissellement par augmentation de la pleine terre à travers l'application d'un CBS renforcé et réduction de la pression sur l'assainissement existant.
Les incidences de la mise en compatibilité du PLU et du SCOTERS sont ainsi <u>neutres à faiblement positives</u> du point de vue des ressources du sol et du sous-sol : évitement de la délocalisation de l'entreprise sur un site naturel, agricole ou forestier.
Les incidences de la mise en compatibilité du PLU et du SCOTERS sont ainsi <u>faibles</u> en l'absence d'évolution de vocation du site, du point de vue des sols pollués.
Les incidences de la mise en compatibilité du PLU et du SCOTERS sont ainsi <u>nulles</u> du point de vue des risques naturels : évitement des zones de débordement de cours d'eau et de nappe...
Les incidences de la mise en compatibilité du PLU et du SCOTERS sont ainsi <u>nulles</u> du point de vue des risques technologiques en l'absence de zone de danger liés à une installation industrielle ou de cavité souterraine.
Les incidences de la mise en compatibilité du PLU et du SCOTERS sont ainsi <u>faibles</u> du point de vue des nuisances sonores : prise en compte de la zone de nuisance sonore liées aux infrastructures de transport pour un établissement commercial peu sensible.
Les incidences de la mise en compatibilité du PLU et du SCOTERS sont ainsi <u>nulles</u> du point de vue des milieux humides : évitement des zones humides du territoire.
Les incidences de la mise en compatibilité du PLU et du SCOTERS sont ainsi <u>faibles</u> du point de vue des espèces : évitement des zones favorables aux espèces patrimoniales du territoire, prise en compte des espèces urbaines pouvant être patrimoniales (chiroptères, oiseaux...)
Les incidences de la mise en compatibilité du PLU et du SCOTERS sont ainsi <u>nulles</u> du point de vue des continuités écologiques : préservation des zones de corridors et ceinture verte du territoire.
Les incidences de la mise en compatibilité du PLU et du SCOTERS sont ainsi <u>positives mais faibles</u> du point de vue des espaces de nature ordinaire : maintien du végétal existant, espaces verts multi strates, EPCC
Les incidences de la mise en compatibilité du PLU et du SCOTERS sont ainsi <u>faibles</u> du point de vue des paysages, du patrimoine bâti et archéologique : prise en compte de la servitude de protection des monuments historiques.
Les incidences de la mise en compatibilité du PLU et du SCOTERS sont ainsi <u>positives</u> du point de vue du développement économique : participation au maintien et développement d'une activité existante.
Les incidences de la mise en compatibilité du PLU et du SCOTERS sont ainsi <u>faibles</u> du point de vue des déplacements : réduction des pointes, accessibilité en modes actifs renforcée aux abords du site.
Les incidences de la mise en compatibilité du PLU et du SCOTERS sont ainsi nulles du point de vue du réseau NATURA 2000 : absence directe d'incidence sur les sites dont l'intégrité est préservée, ne conduit pas à réduire des habitats clés en périphérie des sites NATURA 2000, les habitats d'intérêt patrimonial sont préservés, le site ne conduit pas à réduire des habitats clés en périphérie des sites NATURA 2000.

L'impact de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU et du SCOTERS est faible à l'égard des enjeux environnementaux du site et positif du point de vue socio-économique.

VIII. ANNEXES

Il convient de préciser que les études suivantes, annexées au dossier, ont été réalisées sur la base d'un projet afin, notamment, d'évaluer son impact sur l'environnement, les déplacements et les capacités de production d'énergies renouvelables. Celles-ci se basent donc sur une version provisoire de l'avancement du projet au moment de la réalisation des études.

Par conséquent, les plans et vues exposés dans les documents suivants sont amenés à évoluer et ne représentent pas l'état définitif du projet de modernisation et restructuration du site « IKEA ».

- A. Évaluation environnementale plan et programme (ADEUS)
- B. Diagnostic écologique & diagnostic visuel des arbres (ELAN)
- C. Diagnostic écologique (EODD)
- D. Analyse impacts déplacements (CDVIA)
- E. Analyse scénarios accès (CDVIA)
- F. Rapport Ilot de Chaleur Urbain (ELAN)
- G. Faisabilité implantation ombrières photovoltaïques (ELAN)
- H. Faisabilité végétalisation toiture existante (CAP STRUCTURES)
- I. Faisabilité toiture biosolaire (ELAN)
- J. Diagnostic structurel parking (CAP STRUCTURES)
- K. Intentions paysagères (ELAN)