

## Délibération au Conseil Municipal du lundi 30 septembre 2024

**Modernisation et restructuration du site IKEA : avis de la ville de Strasbourg sur les objectifs et les modalités de la concertation préalable à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du SCOTERS et du PLUi.**

### **Numéro V-2024-825**

La présente délibération concerne le projet de modernisation et restructuration du site IKEA à Cronenbourg.

L'Eurométropole de Strasbourg engage une phase de concertation préalable à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi.

La délibération prise par l'Eurométropole portant exclusivement sur une partie du territoire de la ville de Strasbourg, le Conseil municipal de Strasbourg doit donner son avis sur les objectifs poursuivis par le projet de requalification et sur les modalités de la concertation préalable, en application de l'article L. 5211-57 du Code général des collectivités territoriales.

### **1. Présentation du projet de requalification du site « IKEA »**

#### **Contexte**

L'enseigne IKEA, société internationale suédoise, est présente en France sur 36 lieux de vente.

Elle développe son 10<sup>ème</sup> magasin en France à Strasbourg en 1999, place de l'Abattoir à Cronenbourg, à proximité du marché d'intérêt national (MIN) de Strasbourg et d'un quartier d'habitat (voir plan en annexe).

L'enseigne souhaite aujourd'hui moderniser ses locaux afin de s'adapter aux modes de consommation actuels et d'améliorer les conditions de travail de ses salarié·es. Elle projette de développer un pôle pérenne dédié au « click and collect », de réorganiser ses espaces de stockage et d'agrandir les locaux de vie destinés au personnel.

#### **Enjeux**

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 salarié.es,
- des enjeux environnementaux : inscrire son développement dans une logique de gestion économe du foncier, de qualité environnementale et de transition énergétique, notamment en veillant à l'augmentation de la part végétalisée du site,
- 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.

### **Mise en compatibilité du PLUi et du SCOTERS**

Le site est inscrit au règlement graphique du PLUi en zone urbaine à vocation d'activités « UXd4 ». La zone Uxd4 limite les extensions commerciales à 1 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Celle-ci ne permet pas la réalisation du projet en l'état.

D'autre part, l'extension projetée est incompatible avec les orientations du SCOTERS actuellement en vigueur. À l'échelle du territoire du SCOTERS, le Document d'objectifs et d'orientation (DOO) identifie les secteurs dans lesquels les extensions commerciales sont autorisées. La zone d'activités de Cronembourg n'en faisant pas partie, il y a lieu de mettre en comptabilité le SCOTERS.

De fait, la collectivité propose d'engager une procédure de déclaration de projet au titre de l'article L.300-6 du code de l'urbanisme, impliquant une mise en compatibilité du PLU et du SCOTERS, et cela afin de permettre la réalisation d'une opération d'aménagement.

### **2. Objectifs poursuivis et modalités de la concertation**

Le projet est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. Aussi, l'Eurométropole de Strasbourg engage une évaluation environnementale « plan et programme » en application des articles L. 104-1 et L. 104-3 du Code de l'urbanisme.

À ce titre, la procédure d'évolution du PLUi est soumise à concertation préalable, en vertu de l'article L. 103-2, relative à la concertation obligatoire des documents d'urbanisme.

La concertation préalable permet au public d'accéder aux informations relatives au projet et à collecter, en amont de la phase d'enquête publique, ses observations.

Plusieurs objectifs sont poursuivis par la mise en compatibilité du PLU et du SCOTERS emportée par la déclaration de projet :

Pour le projet :

- étendre l'espace commercial d'environ 5 000 m<sup>2</sup>, accueillant des espaces logistiques, de stockage, des espaces dédiés aux salarié.es, ainsi qu'un point de retrait de commandes en ligne,
- 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 par le biais d'une réflexion sur la végétalisation du site et le traitement des toitures,
- 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 engager des scénarios à différentes temporalités permettant de mieux répartir les flux de véhicules.

Pour la mise en compatibilité du PLU et du SCOTERS:

- l'évolution du PLU et du SCOTERS pour autoriser l'opération de modernisation et de restructuration du site commercial IKEA,
- l'évolution du dispositif réglementaire du PLU permettant de garantir les principes d'aménagement du projet ainsi que les enjeux environnementaux et notamment ceux liés à la nature en ville, à la transition énergétique et la sécurité publique.

La concertation préalable se déroulera pendant toute la durée de l'élaboration du plan. Un temps fort est programmé sur une période d'un mois environ, à partir de fin octobre, début novembre, dans le respect du délai réglementaire des mesures de publicité de quinze jours avant le lancement de la concertation.

Le public sera informé de la tenue d'une concertation, en amont de son engagement, par voie :

- d'affichage d'un avis de concertation au centre administratif de la Ville et de l'Eurométropole de Strasbourg, à la mairie de quartier de Cronembourg et au siège du Syndicat mixte pour le SCOTERS,
- de publication de l'avis de concertation sur le site internet de la participation citoyenne de la Ville et de l'Eurométropole de Strasbourg,
- de publication de l'avis de concertation dans la presse locale.

Un dossier de concertation sera accessible au centre administratif de la Ville et de l'Eurométropole de Strasbourg, à la mairie de quartier de Cronembourg, ainsi qu'en version dématérialisée sur le site internet de participation citoyenne de la Ville et de l'Eurométropole de Strasbourg *participer.strasbourg.eu*.

Une réunion publique ainsi que l'accueil du public, dont les modalités seront précisées dans l'avis de concertation, seront organisés.

Un registre sera mis à disposition au centre administratif, siège de l'Eurométropole de Strasbourg. Le public pourra également émettre ses observations par registre dématérialisé.

Le bilan de la concertation sera joint au dossier d'enquête publique.

En application de l'article L.5211-57 du Code général des collectivités territoriales, le Conseil municipal de Strasbourg est amené à émettre un avis sur les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation, avant son engagement par l'Eurométropole de Strasbourg, autorité compétente en matière de document d'urbanisme.

Il est proposé de donner un avis favorable sur les objectifs poursuivis et sur les modalités de la concertation préalable.

Je vous demande de bien vouloir adopter le projet de délibération suivant :

*Le Conseil*

*vu les articles L. 5217-2 et L. 5211-57 du Code général des collectivités territoriales  
vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L. 103-2 et  
suivants, 104-1 et L. 104-3, L. 143-44 et suivants et L. 153-54  
sur proposition de la Commission plénière  
après en avoir délibéré*

*décide*

- *de donner un avis favorable aux objectifs suivants, pour la mise en compatibilité, emportée par la déclaration de projet, du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg et du SCOTERS dans le cadre du projet de modernisation et restructuration du site IKEA :*

*Pour le projet :*

- *étendre l'espace commercial d'environ 5 000 m<sup>2</sup>, accueillant des espaces logistiques, de stockage, des espaces dédiés aux salariés, ainsi qu'un point de retrait de commandes en ligne,*
- *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'ilot de chaleur urbain, notamment par le biais d'une réflexion sur la végétalisation du site et sur le traitement des toitures,*
- *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 engager des scénarios à différentes temporalités permettant de mieux répartir les flux de véhicules,*

Pour la mise en compatibilité du PLU et du SCOTERS :

- l'évolution du PLU et du SCOTERS pour autoriser l'opération de modernisation et de restructuration du site commercial IKEA,
- l'évolution du dispositif réglementaire du PLU permettant de garantir les principes d'aménagement du projet ainsi que les enjeux environnementaux et notamment ceux liés à la nature en ville, à la transition énergétique et la sécurité publique.

décide

- de donner un avis favorable aux modalités suivantes de la concertation préalable :
  - elle se déroulera pendant toute la durée de l'élaboration du plan. Un temps fort est programmé sur une période d'un mois environ, à partir de fin octobre, début novembre, dans le respect du délai réglementaire des mesures de publicité de quinze jours avant le lancement de la concertation,
  - le public sera informé de la tenue d'une concertation, avant son lancement, par voie :
    - d'affichage de l'avis de concertation au centre administratif de la Ville et de l'Eurométropole de Strasbourg, à la mairie de quartier de Cronembourg et au siège du Syndicat mixte pour le SCOTERS,
    - de publication de l'avis de concertation sur le site internet de la participation citoyenne de la Ville et de l'Eurométropole de Strasbourg,
    - de publication de l'avis de concertation dans la presse locale,
    - un dossier de concertation sera accessible au centre administratif de la Ville et de l'Eurométropole de Strasbourg, à la mairie de quartier de Cronembourg, ainsi qu'en version dématérialisée sur le site internet de participation citoyenne de la Ville et de l'Eurométropole de Strasbourg [participer.strasbourg.eu](http://participer.strasbourg.eu),
    - une réunion publique ainsi que l'accueil du public, dont les modalités seront précisées dans l'avis de concertation, seront organisés,
    - un registre sera mis à disposition au centre administratif, siège de l'Eurométropole de Strasbourg. Le public pourra également émettre ses observations par registre dématérialisé,

précise

- que, conformément au Code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de la Ville et de l'Eurométropole de Strasbourg durant un mois, ainsi qu'une publication au recueil des actes administratifs de l'Eurométropole de Strasbourg,
- qu'elle deviendra exécutoire après transmission de la délibération au représentant de l'Etat et l'accomplissement de l'ensemble des mesures de publicité,

charge

la Maire ou son·sa représentant·e de l'exécution de la présente délibération.

**Adopté le 30 septembre 2024  
par le Conseil municipal de Strasbourg**

**Rendu exécutoire après  
transmission au contrôle de légalité préfectoral  
le 7 octobre 2024**

(Accusé de réception N°067-216704825-20240930-172183-DE-1-1)

**et publication sur le site Internet [www.strasbourg.eu](http://www.strasbourg.eu)  
le 7 octobre 2024**

**Annexe 1 : plan de localisation au 1/15 000<sup>ème</sup> du projet de modernisation d'Ikea**



**Annexe 2 : plan de situation au 1/3 000<sup>ème</sup> du projet de modernisation d'Ikea**

