

Délibération au Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg du vendredi 4 octobre 2024

"Modernisation et restructuration du site IKEA" à Strasbourg : définition des objectifs et des modalités de la concertation préalable à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du SCOTERS et du PLU.

Numéro E-2024-824

La présente délibération porte sur la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU et du Schéma de cohérence territoriale de la région de Strasbourg (SCOTERS) avec le projet de requalification du site IKEA à Strasbourg. Elle vise à définir les objectifs de la procédure et les modalités de concertation préalable.

1. Rappel concernant le Plan local d'urbanisme (PLU)

Le Plan local d'urbanisme est un document de planification territoriale qui permet de :

- traduire une vision stratégique et prospective en matière d'aménagement du territoire,
- fixer les règles d'occupation des sols et délimiter les espaces urbains, les secteurs naturels et agricoles.

Le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg a été adopté par délibération le 16 décembre 2016. Il a depuis fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution dont une procédure de révision, adoptée en septembre 2019 et une modification récente, adoptée le 31 mai 2024.

La vision prospective du territoire, présentée au sein du Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) est fixée à l'horizon 2030/2035. Ce document fixe les orientations générales en matière d'habitat, de déplacements, d'économie, d'agriculture ou encore d'environnement sur l'ensemble du territoire métropolitain.

2. Présentation du projet de requalification du site « IKEA »

Contexte

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

Elle développe son 10^{ème} magasin en France à Strasbourg en 1999, place de l'Abattoir à Cronembourg, 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 salariés. 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 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.

3. Mise en compatibilité du PLU et du SCOTERS

Le site est inscrit au règlement graphique du PLU en zone urbaine à vocation d'activités « UXd4 ». La zone UXd4 limite les extensions commerciales à 1 500 m² 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.

4. Objectifs poursuivis et modalités de la concertation

Au regard des enjeux présentés ci-avant, le projet de requalification 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 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 L.104-1 et L.104-3 du Code de l'urbanisme.

A ce titre, la procédure d'évolution du PLU et du SCOTERS 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 m², 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'îlot 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 d'aménagement en vue de la modernisation et la restructuration du site 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.

Suite à cette phase de concertation, un bilan de cette concertation fera l'objet d'une délibération au conseil métropolitain. Le bilan de cette phase de concertation sera joint au dossier soumis à enquête publique.

Après enquête publique, l'Eurométropole de Strasbourg et la Ville de Strasbourg se prononceront sur l'intérêt général de la réalisation de ce projet et, ainsi, de procéder à la mise en compatibilité nécessaire du PLU et du SCOTERS.

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

Le Conseil

*vu l'article L. 5217-2 du Code général des collectivités territoriales
vu le décret 2014-1603 du 23 décembre 2014 portant création
de la métropole dénommée « Eurométropole de Strasbourg »
vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L. 103-2 et
suivants, L.104-1 et L. 104-3, L. 143-44 et suivants et L. 153-54
vu l'avis du Conseil municipal de Strasbourg en date du 30 septembre 2024
portant sur les modalités et objectifs de la concertation préalable de la
déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU et du SCOTERS
sur le projet de modernisation et restructuration du site IKEA à Strasbourg
sur proposition de la Commission plénière
après en avoir délibéré*

approuve

*les 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 de restructuration du site IKEA :*

Pour le projet :

- étendre l'espace commercial d'environ 5 000 m², 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'îlot 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 d'aménagement en vue de la modernisation et la restructuration du site 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

des 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 participer.strasbourg.eu,
- 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.

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,*
- *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 Présidente ou son·sa représentant·e de l'exécution de la présente délibération.

**Adopté le 4 octobre 2024
par le Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg**

**Rendu exécutoire après
transmission au contrôle de légalité préfectoral
le 9 octobre 2024**

(Accusé de réception N°067-246700488-20241004-172168-DE-1-1)

**et publication sur le site Internet www.strasbourg.eu
le 9 octobre 2024**

Annexe 1 : plan de localisation au 1/15 000^{ème} du projet de modernisation d'Ikea



Annexe 2 : plan de situation au 1/3 000^{ème} du projet de modernisation d'Ikea

