Strasbourg.eu
eurométropole

Capitale européenne

Service Aménagement du territoire et projets urbains

PLAN LOCAL D'URBANISME

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

IV - AVIS DES AUTORITÉS ET DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

Dossier d'enquête publique
Juin 2025

direction urbanisme et territoires
aménagement du territoire et projets urbains

Organisation des Nations Unies pour l'éducation, la science et la culture
Strasbourg – Grande Île inscrit sur la Liste du patrimoine mondial en 1988

Ville et Eurométropole
1 parc de l'Étoile
67076 Strasbourg Cedex - France

Téléphone : +33 (0)3 68 98 50 00
Courriel : courrier@strasbourg.eu
Site internet : www.strasbourg.eu

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Mission régionale d'autorité environnementale

Grand Est

Information de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Grand Est sur le dossier mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme (PLU) de l'Eurométropole de Strasbourg et du Schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la région strasbourgeoise emportée par déclaration de projet (projet IKEA)

n° portail pétitionnaire : 001559/A PP

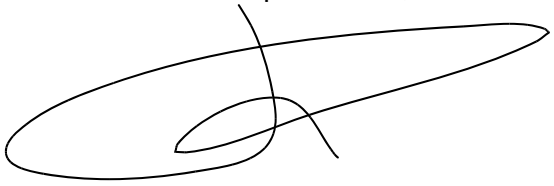
Vous avez transmis pour avis de l'autorité environnementale le dossier de mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme (PLU) de l'Eurométropole de Strasbourg et du Schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la région strasbourgeoise emportée par déclaration de projet (projet IKEA), reçu le 19 février 2025.

Je vous informe que la Mission régionale d'autorité environnementale ne s'est pas prononcée dans le délai réglementaire prévu par l'article R. 104-25 du code de l'urbanisme.

Cette information sur l'absence d'avis est à porter à la connaissance du public. Elle figure sur le portail de l'évaluation environnementale.

Fait à Metz, le 20 mai 2025

Le Président de la Mission Régionale
d'Autorité environnementale,
par intérim,



Jérôme GIURICI

Service Aménagement du territoire et projets urbains

Déclaration de projet pour le site d'IKEA à Strasbourg emportant mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme (PLU) de l'Eurométropole de Strasbourg et du Schéma de cohérence territoriale de la région de Strasbourg (SCOTERS)

Examen conjoint des Personnes publiques associés

Mercredi 2 avril 2025 de 8h30 à 10h00

Le présent examen conjoint des Personnes publiques associées porte sur la mise en compatibilité du projet du site d'IKEA à Strasbourg, avec le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg et le SCOTERS.

1. **Liste des personnes présentes :**

- M. Joël STEFFEN, Adjoint à la maire de Strasbourg, en charge du commerce
- M. Guillaume LIBSIG, Adjoint à la maire de Strasbourg, élu référent du quartier de Cronenbourg sud
- Mme. Milène ADOLF, Cheffe du pôle planification, DDT du Bas-Rhin
- Mme. Hedwige GORNIK, Bureau de l'environnement et de l'utilité publique, Préfecture du Bas-Rhin
- M. Jean-Claude BOURLIER, Bureau de l'environnement et de l'utilité publique, Préfecture du Bas-Rhin
- M. Thierry TOUITOU, Chargé de mission Aménagement & Urbanisme, CEA
- M. Xavier CAHN, Chargé de mission Aménagement & Urbanisme, CEA
- Mme. Eve ZIMMERMAN, Directrice du SCOTERS
- Mme. Camille TARRIEUX, Directrice adjointe, ATPU, Eurométropole de Strasbourg
- Mme. Marie AGNES LECLER, Chargée d'études environnement, ATPU, Eurométropole de Strasbourg
- M. Nathan ROESCH, Chargé de gestion urbaine et sociale de proximité Cronenbourg, Eurométropole de Strasbourg
- Mme. Anne-Cécile MARX, Chargée de mission urbanisme commercial, DDEA, Eurométropole de Strasbourg
- M. Jérémy JEGOUZO, Chargé d'études planification, ATPU, Eurométropole de Strasbourg

2. **Liste des personnes excusées :**

- Mme Sylvie GREGORUTTI, Pôle d'équilibre territorial et rural de la Bande Rhénane Nord
- M. Frédéric SIMONIN, Chargé de mutabilité, GPU SNCF – SNCF IMMOBILIER
- Mme Nadia CORRAL TREVIN, Cheffe de service, UDAP – DRAC
- Mme Fabienne BIENFAIT pour M. Denis HOMMEL, Président, PETR de la Bande Rhénane Nord

- Mme Nadia CORRAL TREVIN, Cheffe de service, UDAP du Bas-Rhin
- Mme Leïla LISCH pour M. Franc Leroy, Président, Région Grand Est
- Mme Anne-Marie MINSTER, Chargée de projets Planification, Agence de l'eau Rhin-Meuse
- Mme Carine FELIX, Animatrice, SAGE Ill-Nappe-Rhin

3. Propos introductifs

M. Joël STEFFEN rappelle l'historique du projet initié début 2022, et son évolution. Une première version du projet avait été proposée par IKEA en créant un nouveau bâtiment sur une partie du parking. Ce scénario ne permettait pas d'optimiser le site, notamment du point de vue de sa désimperméabilisation et végétalisation et de son intégration au sein du quartier dans lequel il est présent.
Un deuxième scénario d'aménagement a donc été construit en collaboration avec l'EMS.

Il souligne ensuite l'intérêt économique que représente l'acteur IKEA pour le territoire, en rappelant sa proximité du centre-ville qui permet aux salariés et clients d'y accéder en transports en commun et à vélo et donc l'intérêt de ne pas voir un telle enseigne se délocaliser en zone périphérique. Il évoque également les problématiques rencontrées par l'enseigne à ce jour, qui s'est adaptée aux mutations du commerce en développant le « phygital » (mix des canaux de distribution en magasin et par internet) et qui rencontre notamment des problématiques de gestion des stocks qui complexifient les conditions de travail de ses salarié-es.

4. Présentation du dossier

M. Jérémy JEGOUZO fait un rappel de la procédure et du calendrier qui vise une approbation en décembre 2025.
L'unité foncière du site couvre 6,2 hectares dont près de 5 hectares sont imperméabilisés.
Le projet vise une extension du bâtiment existant de 5 500 m2, avec une extension des surfaces de vente actuelles d'environ 540 m2 et une régularisation de 1 130 m2 de surface de vente existante.

L'intérêt majeur pour l'activité économique locale est ensuite argumenté : Zone de chalandise de 1 225 000 habitants ; participation du projet à la politique économique de l'EMS et à l'emploi (300 emplois + 50 futurs employés (dont prestataires)).

Le projet répond également aux objectifs de développement durable. Son premier intérêt majeur est d'éviter une délocalisation de l'activité sur de potentielles terres agricoles en périphérie d'agglomération. Les efforts réalisés en vue de désimperméabiliser et végétaliser le site sont également significatifs et vont participer à la diminution de l'ilot de chaleur urbain et à l'amélioration de la qualité urbaine du quartier. Enfin, les accès au site, qu'ils soient motorisés, piétons ou cycles seront sécurisés et mieux organisés.

Le projet de modification du SCOTERS et du PLUi est ensuite présenté :
- SCOTERS : Disposition spécifique à IKEA : le développement de la surface de plancher à hauteur de 7000 m² est autorisé dont 2 500 m² de surface de vente supplémentaires. Cette disposition est reprise dans le projet de révision du SCOTERS.
- PLU : OAP « critères de localisation préférentielle des commerces » : Disposition spécifique à IKEA : Développement autorisé dans la limite de 2 500 m² de surface de vente supplémentaire.
  Règlement écrit : Disposition spécifique à IKEA en UXd2 : 7 000 m² de surface de plancher supplémentaire autorisé. Dispositions spécifiques à IKEA plus ambitieuses sur le CBS et la pleine terre : De 15 à 20% de pleine terre ; De 25 à 30% pour le CBS.
  Règlement graphique : UXd4 vers UXd2 ; Zonage élargi à l'unité foncière ; 7 200 m2 d'EPCC ; Alignement d'arbre de 165m.

5. Observations des Personnes publiques associées

DDT

- La notice est globalement claire et bien argumentée. L'intérêt principal du projet qui consiste à maintenir en place une activité existante est partagé. Pour l'exactitude et la transparence des informations apportées au public, la notice pourrait :
  - Préciser les zonages qui évoluent : bascule vers Uxd2 depuis Uxd4, mais également Uxb2.
  - Renforcer son argument sur le fait que l'évolution apportée à l'OAP thématique commerce n'impacte pas d'autres sites commerciaux.
  - Présenter des extraits de règlement graphique avant/après rigoureusement identiques en dehors des évolutions spécifiques à la mise en compatibilité.

EMS

- L'EMS prend bien note de ces recommandations.

CEA

- La CEA souligne la qualité du projet qui répond aux objectifs de développement durable.

M. Guillaume LIBSIG

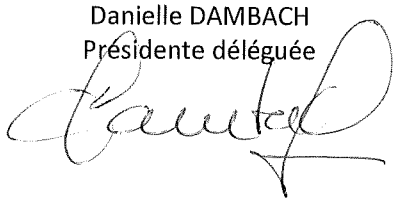
- Strasbourg est une ville étudiante et le magasin IKEA joue un rôle prépondérant dans l'ameublement des étudiants.
- L'EMS souhaite poursuivre le dialogue avec les acteurs économiques du territoire.

DDT

- Quelles sont les observations des PPA transmises en amont de la réunion ?

EMS

- Deux avis du SAGE Ill-Nappe-Rhin et de l'agence Eau-Rhin-Meuse ont été transmis à l'EMS en amont de la réunion.
- SAGE Ill-nappe-rhin. Avis favorable avec recommandations :
  - Veiller à préserver la nappe de toute pollution en phase travaux comme en phase exploitation, par des mesures de réduction de la pollution des eaux ;
  - Proscrire l'utilisation de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts et mettre en place une gestion différenciée ;
  - S'assurer de la consultation de la Commission départementale d'aménagement commercial.

- L'agence Eau-Rhin-Meuse émet deux remarques sur l'évaluation environnementale concernant la mise à jour des informations relatives aux SDAGE et aux SAGE.

Danielle DAMBACH
Présidente déléguée