

4. Déclaration de projet relative à la modernisation et restructuration par extension du magasin IKEA à Cronenbourg (Strasbourg) emportant mise en compatibilité du SCOTERS et du PLUi de l'Eurométropole de Strasbourg

En application des articles L.300-6, L.153-54 à L.153-59, L. 143-44 à L. 143-50 et R143-12 du Code de l'urbanisme, l'Eurométropole de Strasbourg a engagé une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Schéma de Cohérence territoriale de la Région de Strasbourg (SCOTERS) et du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de l'Eurométropole de Strasbourg.

Le projet concerne le magasin IKEA situé place de l'Abattoir à Strasbourg-Cronenbourg.

L'Eurométropole de Strasbourg sollicite l'approbation de la proposition de mise en compatibilité par le comité syndical du Syndicat mixte pour le SCOTERS.

La délibération du syndicat mixte approuve la mise en compatibilité du SCOTERS en vigueur, avant approbation du SCOTERS révisé qui reprend exactement dans les mêmes termes la modification envisagée, afin de sécuriser juridiquement ces deux démarches de projet.

■ **Présentation du projet**

Le magasin IKEA de Strasbourg fait partie du paysage économique strasbourgeois depuis 1999 et s'est imposé comme un acteur économique majeur du territoire.

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.

Après vingt-quatre ans d'exploitation, la modernisation et la restructuration du site sont aujourd'hui devenues nécessaires.

Principaux objectifs du projet

Le projet vise une amélioration qualitative du site et nécessite le développement de la surface de plancher à hauteur de 7 000 m² dont 2 500 m² de surface de vente supplémentaires. 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 (IKEA) et externes (clientèle).

- **Procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du SCOTERS et du PLUi de l'Eurométropole de Strasbourg**

Selon les modalités définies à l'article L.143-44, L.153-54 et L 300-6 du Code de l'urbanisme, le SCOTERS et le PLUi de l'Eurométropole de Strasbourg peuvent être mis en compatibilité dans le cadre d'une déclaration de projet pour permettre la réalisation d'une opération d'intérêt général.

L'article L.300-6 du Code de l'urbanisme prévoit la possibilité pour les collectivités territoriales et leurs groupements de se prononcer par une déclaration de projet – après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1^{er} du Code de l'environnement, sur l'intérêt général d'une action ou opération d'aménagement au sens du livre III du Code de l'urbanisme.

Pour réaliser le projet, les mises en compatibilité du SCOT de la Région de Strasbourg ainsi que du PLUi de l'Eurométropole de Strasbourg sont nécessaires.

Motifs et considérations justifiant l'intérêt général du projet

✓ Intérêt majeur pour l'activité économique locale ou nationale

Le magasin IKEA de Strasbourg enregistre près de 1,5 million de visiteurs par an et sa zone de chalandise couvre un bassin de plus de 1,2 million d'habitants en 2018. Le magasin a également la particularité d'être localisé en cœur d'agglomération facilitant son accès en modes doux ou transport collectif.

Le projet rentre pleinement dans le cadre du volet métropolitain du SRDEII (Schéma régional de développement économique, d'innovation et d'internationalisation) qui a été adopté en novembre 2023 par le Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg ainsi que dans la feuille de route économique de l'Eurométropole de Strasbourg. Il s'insère dans les objectifs du Pacte pour une économie locale durable, adopté par l'Eurométropole de Strasbourg en mai 2021.

Le maintien sur site de 300 emplois existants et le recrutement de 50 futurs employés et de prestataires supplémentaires du fait du projet, participent au maintien d'un bassin d'emplois à proximité de quartiers prioritaires et du cœur métropolitain.

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 ainsi que le projet de transformation du Marché d'Intérêt National porté par le groupement SAMINS-SERS dans le cadre du renouvellement de la délégation de service public permettent d'envisager une dynamisation économique ainsi qu'une amélioration globale de la qualité urbaine du quartier à moyen et long terme.

✓ Intérêt majeur au regard de l'objectif de développement durable

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 d'une activité économique sur un espace déjà artificialisé.

Accusé de réception en préfecture
067-256702705-20251218-447-DE
Date de télétransmission : 18/12/2025
Date de réception préfecture : 18/12/2025

Les engagements du projet en matière d'adaptation au changement climatique se traduisent par différents partis d'aménagement, tels que la plantation d'arbres, la création de plusieurs jardins de pluie, l'aménagement de places de parking conçues en revêtement perméable, la mise en place d'une toiture végétalisée sur l'extension, etc.

En matière de transition énergétique, le projet s'appuie sur une meilleure efficience thermique du bâtiment, une réduction de l'usage des énergies fossiles, des mobilités « propres » et l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture et de panneaux photovoltaïques ombrières sur le parking. Le projet va également participer à l'amélioration des mobilités dans le secteur avec des aménagements facilitant les mobilités douces. Un corridor végétal en accès direct depuis la place de l'Abattoir permettra de traverser la zone de stationnement du magasin de manière agréable et sécurisée améliorant ainsi l'accès piéton depuis l'arrêt de bus de la ligne 18. Un 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. Un nouvel espace de stationnement couvert pour les vélos et vélos-cargos sera également aménagé. Enfin, les nouveaux accès prévus pour les voitures sur le parking du magasin permettront une fluidification et sécurisation des flux par rapport à la situation actuelle.

Le projet contribuera à l'amélioration des conditions de travail des collaborateurs et collaboratrices du magasin.

Enfin, le projet est cohérent avec les projets d'aménagement et de développement durables (PADD) du SCOTERS ainsi qu'avec le plan climat-air-énergie territorial (PCAET) 2030.

La procédure de concertation

Conformément à l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme la procédure a fait l'objet d'une phase de concertation préalable à l'enquête publique du 4 novembre au 6 décembre 2024 inclus. Les objectifs et modalités de cette phase de concertation ont fait l'objet d'une délibération en Conseil métropolitain le 4 octobre 2024 et d'un avis favorable amont du Conseil municipal de Strasbourg le 30 septembre 2024. Le bilan de cette phase de concertation a fait l'objet d'une délibération passée en Conseil métropolitain du 7 février 2025 et d'un avis favorable amont du Conseil municipal de Strasbourg le 3 février 2025.

Le dossier a été soumis à l'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Grand Est, ainsi qu'aux Personnes publiques associées (PPA) dans le cadre d'une réunion d'examen conjoint.

La MRAe n'a pas émis d'avis et en a informé l'Eurométropole de Strasbourg.

Les remarques émises par les PPA lors de la réunion d'examen conjoint du 2 avril 2025 sont mineures et relèvent de la mise en forme ou de la mise à jour d'informations.

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 4 août au vendredi 5 septembre 2025, conformément aux dispositions précitées du Code de l'urbanisme, les formes de l'enquête sont celles définies aux articles L.143-44 et suivants, L.153-54 et suivants du Code de l'urbanisme et L123-2 et suivants du Code de l'environnement. Elle a porté sur l'intérêt général du projet « Ikea » ainsi que sur la mise en compatibilité du SCOTERS et du PLUi de l'Eurométropole de Strasbourg.

Après une analyse du dossier, des remarques et observations formulées dans le cadre de l'enquête publique, ainsi que du mémoire en réponse de l'Eurométropole de Strasbourg, l'avis de la commissaire enquêtrice est favorable, assorti des trois recommandations suivantes :

Accusé de réception en préfecture
067-256702705-20251218-447-DE
Date de télétransmission : 18/12/2025
Date de réception préfecture : 18/12/2025

- 1°) La réalisation des mesures de sécurisation (surtout en ce qui concerne les piétons et cyclistes) des abords d'IKEA découlant de l'étude de trafic de juillet 2025 et des solutions préconisées notamment rue de la Villette et rue Jean-Jacques Kristler.
- 2°) La réalisation des mesures et travaux préconisés suite aux résultats de « *l'étude « mobilités » dans la temporalité du projet porté par l'enseigne « IKEA », qui permettra de réfléchir au réaménagement du secteur du « marché gare » dans son ensemble* » (selon proposition de l'Eurométropole de Strasbourg dans sa réponse du 24 septembre 2025).
- 3°) La mise en place d'aménagements temporaires (ex : ralentisseurs, mobilier urbain, jalonnement, etc.) (selon proposition de l'Eurométropole de Strasbourg dans sa réponse du 24 septembre 2025).

Dans l'attente de futurs travaux, la commissaire enquêtrice invite par ailleurs l'Eurométropole de Strasbourg à mettre en place rapidement des mesures de sécurisation dont le coût reste limité par rapport à ceux prévus ultérieurement (installation de systèmes de sécurisation rue de la Villette, sécurisation accrue du passage piétons/cyclistes à hauteur de l'arrêt de bus n° 18, réparation de l'éclairage sous le tunnel de Rungis).

Il est relevé que les recommandations de la commissaire enquêtrice ne portent pas sur le volet plan-programme du dossier. Elles vont au-delà du site de projet et nécessitent la mise en œuvre de réflexions sur l'ensemble du secteur du marché gare.

L'Eurométropole de Strasbourg propose d'engager une étude « *mobilités* » dans la temporalité du projet porté par l'enseigne « IKEA », qui permettra de réfléchir au réaménagement du secteur du « *marché gare* » dans son ensemble.

Au-delà même de cette procédure de mise en compatibilité du SCOTERS et du PLU, l'Eurométropole de Strasbourg, la Ville de Strasbourg, la Ville de Schiltigheim et le porteur de projet poursuivront leurs échanges afin d'assurer de meilleures conditions d'accessibilité au magasin, et ce jusqu'à la réalisation effective du projet.

Par ailleurs, les recommandations du SAGE III-Nappe-Rhin seront à prendre en considération au moment de la phase projet.

■ **Mise en compatibilité du Schéma de cohérence territoriale de Strasbourg (SCOTERS)**

Le SCOTERS a été approuvé par délibération du Comité syndical le 1^{er} 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 prévue le 15 décembre 2025.

La mise en compatibilité du SCOTERS vise ainsi à faire évoluer ces deux pièces : le DOO en ajoutant une disposition spécifique et le rapport de présentation, du SCOTERS en vigueur.

Le projet IKEA entre pleinement dans le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du SCOTERS, notamment dans le chapitre II « Veiller au développement équilibré de la région urbaine ». L'orientation 4 « *Développer une stratégie d'implantation des emplois et des activités* » indique notamment que :

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 magasin IKEA est ainsi 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 7 000 m² dont une surface de vente supplémentaire supérieure à 1 000 m² nécessaire au bon fonctionnement du magasin IKEA, est donc incompatible avec les dispositions du SCOTERS actuellement en vigueur.

Ainsi, la mise en compatibilité du SCOTERS en vigueur consiste à inscrire des dispositions spécifiques au site d'IKEA, tout en maintenant le principe général pour les « commerces isolés » : il est proposé d'ajouter aux dispositions 4b page 37a, un paragraphe spécifique au projet autorisant une extension de plus de 1 000 m² dans la limite de 2 500 m² de surface de vente.

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

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

Le SCOTERS en révision soumis à l'approbation du comité syndical du 15 décembre considère le site comme un « commerce existant » (orientation 18.2 du DOO), en précisant :

« Dispositions spécifiques concernant le magasin spécialisé dans la vente de mobilier et d'objets de décoration situé dans le quartier Cronenbourg 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 - tel que prévu dans la déclaration de projet de 2025 ».

Le rapport de présentation du SCOTERS en vigueur doit également être complété (cf. pièces du dossier de déclaration de projet) :

- 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 est 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, les 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 impactera 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 Cronenbourg Est. Le magasin n'a pas été identifié en tant que polarité structurée. La présence d'offres alimentaires à proximité (Côté Nature, Aldi, Leclerc 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 1 000 m² dans la limite de 2 500 m² de surface de vente supplémentaire.

Le SCOTERS en révision soumis à l'approbation du comité syndical du 15 décembre précise dans l'annexe « Justifications des choix du PAS et du DOO » pour l'orientation 18.2 :

« La disposition spécifique relative au secteur Place de l'Abattoir à Strasbourg-Cronenbourg est une exception pour intégrer un projet en cours et engagé de longue date afin de maintenir l'enseigne sur son site plutôt qu'elle ne se délocalise sur un nouveau site dont l'aménagement engendrerait une consommation foncière à rebours des objectifs poursuivis par le SCOTERS. Il s'agit d'une seule extension, limitée au plafond exposé dans l'orientation. »

La mise en compatibilité du PLUi vise à faire évoluer :

- le règlement graphique en passant d'un zonage UXd4 à UXd2 et en y inscrivant plusieurs espaces plantés à conserver ou à créer (EPCC) ainsi qu'un alignement d'arbres ;
- le règlement écrit en modifiant l'article 2 UX 5.10 relatif aux zones UXd2, afin d'y ajouter un paragraphe spécifique au site de projet et en augmentant les pourcentages de pleine terre et de Coefficient de biotope par surface (CBS) ;
- l'Orientation d'aménagement et de programmation thématique « critères de localisation préférentielle du commerce » en augmentant les surfaces de vente autorisées pour IKEA.

Compte tenu de tout ce qui précède et en application des dispositions combinées des articles L.143-44, L.153-54 et L.300-6 du Code de l'urbanisme ainsi que de l'article L.123-2 et suivants du Code de l'environnement, il appartient au Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg de se prononcer, après le Comité syndical du SCOTERS du 15 décembre 2025, par une déclaration de projet sur l'intérêt général du projet de modernisation et de restructuration du site IKEA.

En application de l'article L.153-59 du Code de l'urbanisme, la mise en compatibilité du PLUi deviendra exécutoire à la date d'entrée en vigueur de la mise en compatibilité du SCOTERS.

L'ensemble des pièces annexes sont consultables en ligne ou dans les locaux du Service Aménagement du territoire et projets urbains et du Service des assemblées.

Accusé de réception en préfecture
067-256702705-20251218-447-DE
Date de télétransmission : 18/12/2025
Date de réception préfecture : 18/12/2025

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.143-44 et suivants, L.153-54 et suivants, et L.300-6

Vu le Code de l'environnement et notamment l'article L.123-2 et suivants

Vu le Schéma de cohérence territoriale de la Région de Strasbourg (SCOTERS) approuvé le 1^{er} juin 2006 et modifié pour la dernière fois le 22 juin 2021, dont la révision a été prescrite le 11 octobre 2018

Vu le Plan local d'urbanisme intercommunal de l'Eurométropole de Strasbourg approuvé le 16 décembre 2016 et modifié pour la dernière fois le 31 mai 2024

Vu la phase de concertation qui s'est déroulée du 4 novembre au 6 décembre 2024 inclus

Vu l'information de la Mission régionale d'autorité environnementale Grand Est (MRAe) en date du 20 mai 2025

Vu le compte-rendu de la réunion d'examen conjoint des Personnes publiques associées (PPA) tenue le 2 avril 2025, portant sur la mise en compatibilité du SCOTERS et du PLUi de l'Eurométropole de Strasbourg

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 4 août 2025 au 5 septembre 2025 inclus

Vu le dossier de déclaration de projet et de mise en compatibilité du SCOTERS et du PLUi de l'Eurométropole de Strasbourg qui a été soumis à l'enquête publique

Considérant que la mise en compatibilité du SCOTERS avec le projet « Ikea » s'inscrit dans les orientations du SCOTERS ayant pour objectif de conforter le rayonnement de la métropole strasbourgeoise, mais aussi dans celles du SCOTERS en révision dont la date d'approbation est prévue le 15 décembre 2025 ;

*Le Comité syndical
sur proposition de la Présidente
après en avoir délibéré,
à l'unanimité*

Approuve la mise en compatibilité du SCOTERS avec le projet « Ikea » à Strasbourg relevant d'une déclaration de projet, telle que présentée aux élus ;

Charge la Présidente de l'exécution des formalités permettant de rendre exécutoire la mise en compatibilité du SCOTERS.

Certifié exécutoire compte tenu de :

La transmission à la Préfecture le 18 DEC. 2025

La publication le 18 DEC. 2025

Strasbourg, le 18 DEC. 2025

La Présidente
Pia IMBS

La secrétaire de séance
Ève ZIMMERMANN

Accusé de réception en préfecture
067-256702705-20251218-447-DE
Date de télétransmission : 18/12/2025
Date de réception préfecture : 18/12/2025