Strasbourg.eu
eurométropole

32

Délibération au Conseil municipal du lundi 3 février 2025

Avis sur le bilan de la concertation menée dans le cadre de la Déclaration de projet ' IKEA ' emportant mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg et du Schéma de cohérence territoriale de la région de Strasbourg.

Numéro V-2025-71

La présente procédure de déclaration de projet vise à rendre le Plan local d'urbanisme (PLU) de l'Eurométropole de Strasbourg (EMS) et le Schéma de cohérence territoriale de la région de Strasbourg (SCOTERS) compatibles avec le projet de modernisation et restructuration du site « IKEA » à Strasbourg.

La présente délibération fait suite à la délibération n°E-2024-813 du Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg définissant les modalités de la concertation, en date du 4 octobre 2024. Elle a pour objectif de tirer le bilan de cette concertation qui sera annexé au dossier d'enquête publique.

1. Bilan de la concertation

a. Démarche, modalités de concertation et de communication

La démarche de concertation préalable relative à la procédure de déclaration de projet « IKEA » est une consultation de l'ensemble du public. Elle s'adresse à l'ensemble des acteurs au sein de l'Eurométropole de Strasbourg.

La concertation préalable 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.
Plusieurs objectifs sont poursuivis par le projet de requalification urbaine et la mise en compatibilité du PLU.

Pour le projet :

- étendre l'espace commercial d'environ 5 000 m2, 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'ilot 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.

Cette concertation préalable permet de tirer un bilan et de proposer des adaptations au projet. Le dossier sera soumis à l'avis de l'Autorité environnementale et des Personnes Publiques Associées (PPA). Puis une phase d'enquête publique se déroulera. Il s'agira alors d'un temps où le public pourra consulter les évolutions et s'exprimer une nouvelle fois sur le projet et les déclinaisons réglementaires proposées.

Modalités d'information et d'expression

Les objectifs et les modalités de la concertation préalable portant sur la procédure de déclaration de projet « IKEA » sont définis au regard des articles L.103-2 et suivants du Code de l'urbanisme.

Relai de l'information concernant la concertation

L'information quant à cette phase de concertation a été relayée par les moyens suivants :
- l'affichage de l'avis de concertation au Centre administratif à Strasbourg a été effectué du 4 novembre au 6 décembre 2024 inclus,
- l'avis de concertation a été publié dans le journal Dernières Nouvelles d'Alsace (DNA) le 18 octobre 2024,
- un article informant sur la procédure de déclaration de projet « IKEA » et la concertation préalable a été publié dans le « Strasbourg Magazine » de novembre-décembre 2024 (numéro 345),
- une campagne d'affichage et de boitage ont été menées dans un périmètre défini autour du projet,
- une actualité informant notamment sur la procédure de Déclaration de projet « IKEA » et la concertation préalable a été publiée sur le site internet de la Ville et de l'Eurométropole de Strasbourg,
- une page web dédiée à la concertation préalable portant sur la procédure de

Déclaration de projet « IKEA » a été créée sur le site internet de la participation citoyenne de la Ville et de l'Eurométropole de Strasbourg,
- un relai a été fait sur les réseaux sociaux de la participation citoyenne de la Ville et l'Eurométropole de Strasbourg (page « Facebook », publication le 13 novembre).

b. Synthèse des observations réceptionnées

La présente délibération vise à présenter le bilan de la concertation. Le détail des observations et des réponses formulées par l'Eurométropole de Strasbourg est annexé à la présente délibération.

Les sujets abordés lors de différentes réunions ainsi que par le biais des observations émises par le public ont concerné principalement les sujets suivants : la végétalisation du site et les mobilités tant sur le site de projet que sur les rues avoisinantes. Les problématiques évoquées sont détaillées ci-dessous.

Réunion publique du 6 novembre 2024

Une réunion publique a été organisée le 6 novembre 2024, à Cronenbourg.

Cette réunion a été l'occasion de présenter le projet de modernisation et restructuration du site « IKEA » dans son état d'avancement, le cadre et les enjeux de la procédure de déclaration de projet associée, ainsi que le processus de concertation.
Elle a également permis de donner des éléments de réponse aux premières interrogations du public concernant le projet et la procédure et de les informer sur les éléments mis en place pour recueillir leurs observations.

Environ une dizaine de personnes au total, principalement des habitants du quartier voisin, ont assisté à cette réunion publique pour se tenir informées du projet de modernisation et restructuration du site « IKEA » à Strasbourg.

Les principaux sujets soulevés lors de cette réunion publique sont les suivants:

Végétalisation:
- comment désimperméabiliser et végétaliser le site d'avantage ?
- quel est le devenir de la place de l'Abattoir et son lien avec les aménagements paysagers du site ?

Mobilités (sur le site de projet et sur le quartier):
- stationnement compliqué sur l'espace public et quelques fois sur le site, questionnements sur l'accessibilité jours et nuits des casiers de « click&collect »,
- manque de sécurité de la piste cyclable CVCB (chaussée à voie centrale banalisée pour la circulation des vélos) rue Kristler (notamment sous le tunnel, rue de la Villette),
- manque de sécurité global sur la rue Kristler lié à la vitesse des véhicules ou au passage piéton mal placé entre autres,
- quels seront les dispositifs mis en place pour mieux gérer les entrées et sorties du site IKEA ?

Réunion dédiée aux acteurs économiques du quartier du 13 novembre 2024

Une réunion dédiée aux acteurs économiques du quartier Marché-Gare a été organisée le 13 novembre 2024 dans les locaux du magasin IKEA. Les acteurs identifiés ont été invités individuellement par courrier.

Dix personnes étaient présentes afin de se tenir informées de l'évolution du projet de modernisation et restructuration du site « IKEA » à Strasbourg.

Les principaux sujets soulevés lors de cette réunion sont les suivants
Mobilités (sur le site de projet et sur le quartier):
- quel sera le devenir de la place de l'Abattoir et des tracés des cheminements piétons et cyclables ?,
- les impacts du projet sur les flux des rues voisines (augmentation ou non des flux de poids lourds et de véhicules de livraison mais aussi de véhicules personnels),
- attention particulière à porter sur l'amélioration des accès au magasin IKEA,
- manque de sécurité global rappelé, principalement à cause de la vitesse des véhicules,
- d'autres pistes de livraisons ont-elles été envisagées (ferroviaire, fluvial).

Procédure:
- la modification des documents d'urbanisme concerne-t-elle uniquement le site d'IKEA,
- le calendrier de la procédure sera-t-il respecté et quelles sont les temporalités envisagées pour le reste du quartier.

Observations écrites collectées via les autres canaux mis à disposition du public

À l'image des échanges qui se sont tenus lors de la réunion publique, les observations émises par les habitant·es, via les canaux mis à leur disposition, ont principalement concerné :

Végétalisation du site:
- désimperméabiliser et végétaliser le site encore d'avantage,
- envisager des solutions de parking alternatives (souterrain ou à étages) pour limiter l'imperméabilisation du site,
- renforcer la prise en compte de la place de la biodiversité,

Panneaux photovoltaïques:
- envisager ou augmenter la part de panneaux photovoltaïques sur les toitures,
- augmenter la part d'ombrières photovoltaïques sur le parking,

Mobilités (sur le site et sur le quartier):
- sécuriser la halle du marché et y prévoir plus de places de parking,
- sécuriser la piste cyclable CVCB rue Kristler (notamment sous le tunnel, rue de la Villette),
- sécuriser la rue Kristler et y ralentir le trafic,
- renforcer les mobilités douces pour accéder au site (stationnement vélo) et la sécurité,

- améliorer les accès des véhicules au magasin et les flux internes,
- anticiper ou diminuer l'augmentation des flux dans le secteur Marché-Gare.

Le détail des observations et des réponses formulées par l'Eurométropole de Strasbourg est annexé à la présente délibération.

c. Chiffres clés de la concertation

Au total environ 30 personnes se sont mobilisées dans le cadre de cette concertation.
- environ 10 personnes ont assisté à la réunion organisée par la Ville et l'Eurométropole de Strasbourg,
- environ 10 personnes ont assisté à la réunion dédiée aux acteurs économiques du quartier Marché-Gare,
- 12 contributions écrites ont été reçues par le biais des différents canaux mis à disposition du public.

d. Synthèse des évolutions apportées au dossier

Pour le projet:

À l'échelle du projet, plusieurs propositions formulées par le public sont déjà prises en compte, notamment :
- l'intégration des enjeux de végétalisation du site par une désimperméabilisation d'une partie des espaces de parking, un projet respectant la volonté de sobriété foncière, une augmentation du nombre d'arbres et de plantations et une prise en compte de la biodiversité,
- la mise en place de panneaux photovoltaïques sur une partie de la toiture de l'extension ainsi que des ombrières photovoltaïques sur le parking,
- l'intégration et une meilleure sécurisation des mobilités actives,
- l'amélioration de l'entrée actuelle au parking pour les véhicules motorisés.

Néanmoins, en accord avec les observations faites par le public et évoquées ci-avant, des réflexions seront menées sur les sujets suivants :
- afin de renforcer la part de végétalisation du site des études seront menées pour identifier la part d'espaces naturels pouvant être renforcés et identifier la part d'espaces perméables pouvant être complétés. Une meilleure prise en compte de la biodiversité sera étudiée, notamment par le biais d'un travail sur les essences des plantations prévues à adapter au contexte local,
- le sujet concernant les entrées et sorties du site de projet, tant pour les véhicules motorisés que pour les mobilités actives va faire l'objet de précision et des adaptations pourront être apportées pour améliorer le fonctionnement et la sécurité du site,
- afin d'anticiper et éventuellement réajuster les flux variés liés au projet (tant pour les véhicules légers privés que pour les poids-lourds ou petits transporteurs) et impactant le quartier, des études seront menées, afin de mieux prendre en compte l'impact du projet sur les mobilités alentours.

Pour la mise en compatibilité du PLU et du SCOTERS :

- À l'échelle du PLU, des réflexions seront menées pour mettre en œuvre un dispositif réglementaire qui cadrera le futur projet : surface maximale, pleine terre, coefficient de biotope par surface (CBS) etc.,
- À l'échelle du SCOTERS un cadrage réglementaire limitant les surfaces maximales autorisées sera mis en place.

2. Les prochaines étapes

Le calendrier prévisionnel pour la suite du déroulé de la procédure de déclaration de projet « IKEA » est le suivant :

- **1er et 2ème trimestres 2025** - Une phase de consultation des autorités, consistant en :
  - la saisine de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) et la consultation des personnes publiques associées (PPA),
  - la réalisation d'un examen conjoint avec les PPA : État, Région, Département, Chambres consulaires etc. Le procès-verbal de l'examen conjoint devra être annexé au dossier d'enquête publique.
- **3ème trimestre 2025** - Une phase d'enquête publique, avec :
  - l'arrêté de mise en enquête publique
  - l'enquête publique, deuxième temps fort de la participation du public.
- **4ème trimestre 2025** - Une phase d'approbation du dossier, consistant en :
  - la délibération prononçant l'intérêt général du projet emportant mise en compatibilité du SCOTERS et approuvant la mise en compatibilité du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg,
  - la délibération approuvant la mise en compatibilité du SCOTERS (syndicat mixte),
  - la transmission de la délibération à la Préfecture.

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 Code de l'urbanisme et notamment les articles L.103-2 et suivants, L.104-1, L.104-3, L.153-31 et L.153-54
sur proposition de la Commission plénière
après en avoir délibéré

décide

de donner un avis favorable sur le bilan de la concertation préalable relative à la procédure de déclaration de projet « IKEA » emportant mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg et du Schéma de cohérence territoriale de la région de Strasbourg, tel qu'exposé au rapport et en annexe à la présente délibération,

précise

- *que, conformément au Code général des collectivités territoriales, la présente délibération fera l'objet d'une mise en ligne sur le site internet de la Ville et 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 3 février 2025 par le Conseil Municipal

Rendu exécutoire après
transmission au contrôle de légalité préfectoral le 7 février 2025

(Accusé de réception N°067-216704825-20250203-176174-DE-1-1)

et publication sur le site Internet www.strasbourg.eu le 7 février 2025

Déclaration de projet « IKEA » emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg et du Schéma de cohérence territoriale de la région de Strasbourg - Phase de concertation préalable – Registre des observations et des réponses

I. INTRODUCTION

Le présent document liste les observations formulées par le public durant la phase de concertation préalable règlementaire, relative à la procédure visant à mettre en compatibilité le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de l'Eurométropole de Strasbourg (EMS) et le Schéma de cohérence territoriale de la région de Strasbourg (SCOTERS) avec le projet de modernisation et restructuration du site « IKEA » à Strasbourg. Ce document ainsi que la délibération à laquelle il est rattaché, seront annexés au dossier d'enquête publique.

Les observations ont pu être formulées entre le 4 novembre et le 6 décembre 2024, via plusieurs modalités : registres papier et numérique, mail et courrier. Le document reprend l'ensemble des observations formulé dans ce cadre.

Les observations sont classées par ordre chronologique de réception. Leur contenu a été modifié de sorte à ce que toutes les informations relatives à l'identité des contributeurs ainsi que les formules de politesse soient supprimées. Chaque observation fait l'objet d'une réponse de l'EMS, détaillée ci-après.

II. OBSERVATIONS ET RÉPONSES

Observation n°1 :

Une bonne occasion pour désimperméabiliser et végétaliser ce grand espace bétonné !

Réponse de l'EMS :

La végétalisation et désimperméabilisation des espaces extérieurs représentent effectivement l'un des enjeux principaux identifiés dans le projet de modernisation et restructuration du site. La refonte de l'espace de parking projette ainsi d'accorder une large place à la végétalisation et aux espaces de pleine terre.

Observation n°2 :

En profiter pour mieux sécuriser l'accès à la halle du marché et augmenter ses places de parking

Réponse de l'EMS :

La phase de concertation préalable de la déclaration de projet du site « IKEA » porte exclusivement sur le projet de modernisation et restructuration du site en question. Ce projet se déploie uniquement sur l'emprise foncière du magasin et n'a pas vocation à modifier le reste du quartier, en particulier les espaces publics. Les évolutions concernant ces derniers font néanmoins partie des compétences de la Ville et l'Eurométropole de Strasbourg et font ainsi l'objet de réflexions séparées. Il en est de même

concernant les emprises privées des acteurs économiques du quartier : le projet de modernisation et restructuration du site « IKEA » ne peut intervenir sur d'autres espaces que l'emprise foncière du magasin définie dans le cadre de ce projet.

Les observations portant sur des éléments hors de l'emprise de projet du magasin IKEA sont ainsi bien enregistrées par les services et permettront de nourrir les intentions à l'échelle du quartier. L'Eurométropole de Strasbourg invite le ou la pétitionnaire à prendre contact avec les services compétents pour de plus amples réflexions.

Observation n°3 :

Il est dommage que la navette qui permettait d'accéder au magasin sans voiture ait disparue.

Réponse de l'EMS :

La navette mise à disposition du public par le magasin IKEA et faisant la liaison avec la Rotonde, a été supprimée en janvier 2021.

Cependant une nouvelle ligne de bus, numéro 18, proposant une liaison similaire et desservant le quartier a été créée en avril 2023. Elle permet d'accéder au magasin depuis la Rotonde grâce à l'arrêt « Place de l'Abattoir ». Ainsi la remise en place de la navette IKEA dans le cadre du projet ne serait pas pertinente. Le devenir de la ligne de bus n'est pas remis en question dans le cadre du projet de modernisation et restructuration du site « IKEA », au contraire sa présence a bien été intégrée au projet, notamment par la conception de liaisons piétonnes reliant l'entrée du magasin aux espaces publics et notamment à l'arrêt de bus.

Observation n°4 :

Pourquoi pas ce projet d'extension du bâtiment actuel surprenant cependant qu'on n'en profite pas pour exploiter les surfaces de toiture par des capteurs solaires.

Réponse de l'EMS :

En addition aux ombrières photovoltaïques mises en place sur une partie de l'emprise du parking dans le cadre du projet, la toiture de l'extension sera bel et bien équipée de panneaux photovoltaïques sur une surface de 40%. Le reste de la toiture liée à l'extension du bâtiment sera composée d'une toiture végétalisée à hauteur de 40%, les 20% restants correspondant à l'emprise nécessaire pour les installations techniques du bâtiment.

La végétalisation et la production d'énergie renouvelable ainsi mises en place participent aux enjeux d'adaptation au changement climatique et de transition énergétique.

Concernant la faisabilité d'équiper également la toiture du magasin principal « IKEA » de panneaux photovoltaïques, l'ensemble des études de structure réalisées, ont démontré l'impossibilité d'un ajout d'une charge supplémentaire sur la toiture existante. Cependant, dans l'optique de réduire l'effet d'ilot de chaleur urbain, cette dernière sera repeinte d'une couleur claire permettant un renvoi des rayonnements solaires, engendrant la baisse de l'apport thermique en magasin lors des périodes de fortes chaleurs estivales.

Observation n°5 :

Je en sais pas si c'est prévu mais si ce réaménagement touchait la circulation routière, je pense qu'il faudrait aménager un peu mieux l'abord du Ikea pour les piétons et les vélos. Les véhicules roulent trop vite à cet endroit (rue kritsler). Le chaucidou installé rue de la villette n'est pas très sécurisant pour les cyclistes à cause du virage sans visibilité et de la vitesse de certains véhicules (surtout aux heures de sortie de bureau, les gens doivent prendre cette rue comme un raccourci pour sauter les bouchons vers le marché gare).

Je sais bien que pour un magasin avec une telle zone de chalandise (au niveau de la région), le pourcentage des arrivants en mobilité douce sera + faible que pour un commerce de proximité, mais Ikea est ici intégré au tissu urbain et à 15-20 minutes en bus/vélo on touche un nombre non négligeable de personnes (j'habite moi-même au niveau de l'église st florent), je pense que l'occasion peut être saisie de rendre le carrefour d'entrée des véhicules et les accès vers le parking + pratiques (les véhicules motorisés s'y emmêlent les pinceaux et n'arrivent manifestement pas à savoir où entrer et où sortir)

Réponse de l'EMS :

La phase de concertation préalable de la déclaration de projet du site « IKEA » porte exclusivement sur le projet de modernisation et restructuration du site en question. Ce projet se déploie uniquement sur l'emprise foncière du magasin et n'a pas vocation à modifier le reste du quartier, en particulier les espaces publics. Les évolutions concernant ces derniers font néanmoins partie des compétences de la Ville et l'Eurométropole de Strasbourg et font ainsi l'objet de réflexions séparées. Les observations portant sur des éléments hors de l'emprise de projet du magasin IKEA sont ainsi bien enregistrées par les services et permettront de nourrir les réflexions à l'échelle du quartier.

Le diagnostic est cependant partagé sur les points évoqués précédemment. La rue Kristler, les cheminements des modes actifs (piétons et vélos) et la CVCB (chaussée à voie centrale banalisée pour la circulation des vélos) rue de la Villette doivent faire l'objet d'une reprise et requalification des espaces publics visant à sécuriser l'ensemble des mobilités présentes. L'étude de cette requalification et les travaux seraient programmés au début du prochain mandat.

Dans le cadre du réaménagement des espaces extérieurs du site, les entrées et sorties des véhicules sont repensées afin de fluidifier les flux. Le scénario retenu prévoit une modification des accès au parking par la rue Kristler 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. Ce scénario prévoit également une suppression de l'accès au parking donnant sur la Place de l'Abattoir, celle-ci sera donc soulagée du flux de circulation des véhicules motorisés.

Le projet favorise également une intégration accrue des mobilités douces, notamment par la création d'une continuité cyclable et piétonne sur le site de projet 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.

Des précisions et éventuelles améliorations pourront néanmoins être apportées sur l'évolution des flux automobiles, cyclistes et piétons

Observation n°6 :

Cela manque nettement de plantation d'arbres et reste très très bétonné! Pourquoi pas un parking souterrain plutôt ?

Quand on regarde le plan d'aménagement, le parking reste en l'état sans arbre ni enlèvement du macadam pour un sol plus perméable alors qu'il y a un gros potentiel pour planter des arbres entre les voitures . Vous pourriez même créer une mini foret.

L'idée serait aussi de créer un parcours sans rupture pour les animaux comme une voie verte. Les espaces de détente ne propose pas d'arbres non plus ? Or on sait que les arbres apportent de la fraicheur et absorbent du co2.

C'est bien la signalisation pour expliquer la biodiversité aux clients, ce serait mieux de mettre des abris pour la faune (nichoirs, abri à reptiles et à hérisson etc). je ne suis pas experte du sujet.

Le mieux serait de construire un parking souterrain et de solariser le toit.

Enfin je n'ai pas vu si vous installiez de vrais arceaux à vélos avec de l'ombre fourni par des plantes grimpantes ?

Ikea est quand même assez mal vu avec les émissions qui ont faites sur ces meubles : ce serait bien de faire un site plus naturel à Strasbourg capitale de l'écologie !

Réponse de l'EMS :

L'hypothèse de la réalisation d'un parking souterrain, dans le vide sanitaire situé sous le magasin et une partie du parking extérieur, a été étudiée dans le cadre du projet de modernisation et restructuration du site « IKEA ». Des études, notamment structurelles, ont été réalisées dans cette optique.

Cependant, le vide sanitaire est aujourd'hui presque dans le même état que durant son exploitation au temps des abattoirs de la Ville de Strasbourg, il y a plus de 25 ans. Ainsi, permettre l'accès du vide sanitaire au public supposerait désormais un grand nombre de travaux et de mise aux normes : imperméabilisation de la dalle extérieure, sécurité incendie, désenfumage, ventilation mécanique, réseau électrique et éclairage, escaliers, ascenseurs, monte-charge et aménagement complet d'un parking. L'ensemble de ces interventions (ainsi que la maintenance qui en découlerait) représenterait un budget conséquent qui ne peut être ajouté au coût de l'opération déjà envisagée sans mettre en péril l'équilibre financier de l'ensemble du projet.

Les aménagements extérieurs du projet ont été présentés dans le cadre de la concertation préalable sous la forme d'un schéma de principe illustrant les grandes orientations prévues sur le site. Des réflexions plus poussées et spatialisées ont cependant été réalisées en parallèle intégrant une végétalisation conséquente du site notamment par la désimperméabilisation d'une partie des sols sur plus de 5000m², la préservation des zones de pleine terre, l'infiltration des eaux sur 54% de la surface du parking avec la création de noues paysagères sur le parking ou de jardins de pluie, le renforcement des zones arborées, ainsi que des espaces végétalisés et la mise en place de façades végétalisées, afin de préserver et renforcer les enjeux écologiques du site.

Au vu des études écologiques et du contexte urbain, une continuité écologique ne semble pas présenter d'intérêt majeur sur le site car elle ne relie pas d'autre réservoir écologique à proximité. Par contre, l'augmentation de la végétation sur le site répond aux enjeux de nature en ville et participe à une meilleure intégration de la faune et la flore dans cette zone ainsi qu'à une diminution de l'effet d'ilot de

chaleur urbain. L'opportunité d'augmenter la part de végétation sur le site sera étudiée pour la suite du projet.

La mise en place d'abris pour la faune est déjà envisagée et sera mise en valeur dans le cadre de la réalisation du projet.

En ce qui concerne les panneaux photovoltaïques, ceux-ci couvriront bel et bien une surface de 40% de la toiture de l'extension, en addition aux ombrières photovoltaïques mises en place sur le parking dans le cadre du projet. Le reste de la toiture liée à l'extension du bâtiment sera composée d'une toiture végétalisée à hauteur de 40%, les 20% restants correspondant à l'emprise nécessaire pour les installations techniques du bâtiment. La végétalisation et la production d'énergie renouvelable ainsi mises en place participent aux enjeux d'adaptation au changement climatique et de transition énergétique.

Concernant la faisabilité d'équiper également la toiture du magasin principal « IKEA » de panneaux photovoltaïques, l'ensemble des études de structure réalisées, ont démontré l'impossibilité d'un ajout d'une charge supplémentaire sur la toiture existante. Cependant, dans l'optique de réduire l'effet d'ilot de chaleur urbain, cette dernière sera repeinte d'une couleur claire permettant un renvoi des rayonnements solaires, engendrant la baisse de l'apport thermique en magasin lors des périodes de fortes chaleurs estivales.

Enfin, le projet ambitionne également une intégration prononcée des mobilités douces, notamment par la création d'une continuité cyclable et piétonne, sur le site IKEA entre la Place de l'Abattoir et l'entrée du magasin. L'ajout de stationnements vélos couverts à l'entrée du magasin et de mobiliers urbains disposés dans les zones les plus arborées à destination des piétons viennent compléter cet aménagement.

Observation n°7 :

Pour le projet

Réponse de l'EMS :

La Ville et l'Eurométropole de Strasbourg prennent bonne note de cette observation.

Observation n°8 :

Il est écrit 2 fois "Cela permettra le maintien de nombreux emplois à proximité du cœur métropolitain." dans votre présentation, de combien parle-t-on ?

Parler de "déficit d'espace" pour un site aussi immense est presque ridicule. Aucun document partagé n'indique les contraintes / projets qui ont mené à demander cette modification de PLU. Ces nouveaux espaces doivent permettre des meilleures conditions de travail aux employés : précisions ? agrandissement de cantine, d'espace de vestiaire, d'espace de pause ?

Aussi, aucun document présenté n'explique clairement l'emprise envisagée de l'extension du magasin

Seuls 20 000m² de parking (sur les 60 000 total) sont assujettis à la réalisation d'ombrage photovoltaïques. Strasbourg et sa dimension écologiste pourrait demander des surfaces plus importantes (le double ?!) dans son PLU.

60000 m² de parking ... le chiffre semble irréel tellement il est énorme. Réduire l'emprise de celui-ci en créant un parking à étage ne serait pas envisageable ? Une désartificialisation d'une partie de cette surface pour créer un parc arboré et engazonné à destination des familles s'inscrirait à la fois dans une démarche écologique et dans l'image de marque du magasin.

Réponse de l'EMS :

Le magasin « IKEA » de Strasbourg représente aujourd'hui environ 300 emplois, répartis entre employé·e·s et partenaires extérieurs (sécurité, nettoyage).

Les habitudes d'achat des clients ont beaucoup évolué sur les dernières années, accordant notamment une place plus conséquente aux achats en ligne. Cette évolution entraine une nécessité de capacité logistiques plus importante, alors même que le magasin « IKEA » de Strasbourg est aujourd'hui l'un des plus petits de l'enseigne en France en terme de surfaces exploitées. Cela induit des contraintes d'organisation et des conditions de travail difficiles : des espaces restreints pour la circulation et la manipulation des marchandises, une plage horaire du travail de nuit plus étendue, une nécessité de stockage supplémentaire, un chapiteau extérieur provisoire non isolé etc.

Le projet d'extension permettra ainsi, entre autres, la transformation des espaces sociaux de façon aérée et adaptée (agrandissement du restaurant d'entreprise, augmentation des salles de réunion et formation, plus d'espaces bureaux pour les collaborateur.trices, etc.).

La phase de concertation préalable permet de présenter au public un état d'avancement du projet, des principes d'aménagement et grandes orientations afin d'informer et de récolter les observations éventuelles. Le projet est amené par la suite à être potentiellement complété, modifié ou précisé. Ainsi, lors de la phase de concertation préalable, un schéma de principe illustrant les grandes orientations prévues sur le site a été présenté dans les documents mis à disposition du public. L'extension représentée sur ce schéma correspond à l'emprise au sol envisagée dans l'état actuel du projet.

L'emprise foncière totale du site, comprenant les bâtiments et le parking, est de 60 000m². Le parking quant à lui, couvre une surface de 21 283m² dont 6 857m² situés sur un vide sanitaire hérité des anciens abattoirs de la ville et qui se prolonge sous le bâtiment actuel. Le dimensionnement de la structure de celui-ci ne permet pas d'accueillir une charge supérieure à celle des véhicules stationnés, limitant donc l'installation d'ombrières photovoltaïques aux espaces en dehors de l'emprise du vide sanitaire. Celles-ci sont ainsi implantées sur une surface totale de 3 365m² au sein des 14 426m² de parking restants, le reste de cette surface étant dédié aux aménagements végétalisés. En effet, l'installation d'ombrières photovoltaïques sur un espace de parking ne doit pas se faire au détriment des arbres existants ou projetés, à préserver sur le site dans une optique d'augmentation de la végétalisation en ville.

Par ailleurs, la construction d'un parking à étages ne présenterait qu'un intérêt relatif en terme de végétalisation et de perméabilité du site. En effet, une telle construction ne pourrait pas être effectuée sur l'emprise du vide sanitaire en raison de ses contraintes structurelles, comme indiqué ci-dessus. L'unique espace disponible permettant d'accueillir un équipement adapté aux usages du site, serait situé en face de la place de l'Abattoir. Or, le projet actuel prévoit une végétalisation de ces espaces, en continuité de la place. L'implantation d'un nouveau bâtiment à cet endroit, destiné uniquement au stationnement, irait ainsi à l'encontre des volontés de renaturation et de végétalisation du projet. Il ne serait de plus pas possible de reporter ces espaces de pleine terre sur le vide sanitaire.

Enfin, une construction de cette ampleur représenterait un coût supplémentaire conséquent, qui risquerait de remettre en cause la faisabilité financière du projet dans son ensemble

Observation n°9 :

Ne pas oublier que la majorité des clients viennent en voiture (transport d' objets encombrants), qu'il est très pratique d'avoir cet IKEA si proche de la ville (pas comme Vendenheim), qu'il sert aussi de cantine à des salariés d'entreprises proches etc.
Mais effectivement il faudrait réorganiser les flux, prendre en compte les (rares) piétons et cyclistes, démacadamiser une partie du parking actuel, mais aussi mettre des panneaux photovoltaïques sur le toit plat ? En tous cas permettre l'agrandissement de cet IKEA pour lui permettre de rester à Strasbourg...et garder une bonne (fréquente) desserte de bus pour tous les salariés de cette zone.

Réponse de l'EMS :

La proximité du magasin avec le centre-ville de Strasbourg ainsi que l'équilibre des usages et l'utilisation de véhicules personnels ont bien été pris en compte dans la conception du projet de modernisation et réhabilitation du site « IKEA ». Les éléments évoqués font déjà majoritairement partie du projet et sont détaillés dans la note de présentation partagée lors de la phase de concertation.

Concernant les flux, le scénario retenu prévoit une modification des accès au parking par la rue Kristler 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. Ce scénario prévoit également une suppression de l'accès au parking donnant sur la Place de l'Abattoir, celle-ci sera donc soulagée du flux de circulation des véhicules motorisés.

Le projet favorise également une intégration accrue des mobilités douces, notamment par la création d'une continuité cyclable et piétonne sur le site de projet 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. Des précisions et éventuelles améliorations pourront néanmoins être apportées sur l'évolution des flux automobiles, cyclistes et piétons.

Concernant les revêtements du parking existant, la végétalisation et la désimperméabilisation des espaces extérieurs représentent l'un des enjeux principaux identifiés dans le cadre du projet de modernisation et restructuration du site. La refonte de l'espace de parking projette ainsi d'accorder une large place à la végétalisation et aux espaces de pleine terre par le biais notamment de la désimperméabilisation d'une partie des sols sur plus de 5 000m², la préservation des zones de pleine terre, l'infiltration des eaux sur 54% de la surface du parking avec la création de noues paysagères sur le parking ou de jardins de pluie, le renforcement des zones arborées ainsi que les espaces végétalisés sur le périmètre du site ou façades végétalisées. Toutes ces interventions tendent à préserver et à renforcer la dimension écologique du site. L'opportunité d'augmenter partiellement la part de végétation sur le site pourrait être étudiée pour la suite du projet.

Enfin, en addition aux ombrières photovoltaïques mises en place sur une partie de l'emprise du parking dans le cadre du projet, la toiture de l'extension sera bel et bien équipée de panneaux photovoltaïques sur une surface de 40%. Le reste de la toiture liée à l'extension du bâtiment sera composée d'une toiture végétalisée à hauteur de 40%, les 20% restants correspondant à l'emprise nécessaire pour les installations techniques du bâtiment. La végétalisation et la production d'énergie renouvelable ainsi mises en place participent aux enjeux d'adaptation au changement climatique et de transition énergétique.

Concernant la faisabilité d'équiper également la toiture du magasin principal « IKEA » de panneaux photovoltaïques, l'ensemble des études de structure réalisées, ont démontré l'impossibilité d'un ajout d'une charge supplémentaire sur la toiture existante. Cependant, dans l'optique de réduire l'effet d'ilot de chaleur urbain, cette dernière sera repeinte d'une couleur claire permettant un renvoi des rayonnements solaires, engendrant la baisse de l'apport thermique en magasin lors des périodes de fortes chaleurs estivales.

Observation n°10 :

L'observation a été transmise par courrier. Elle évoque la mise en compatibilité des documents d'urbanisme concernant une servitude liée à la construction et l'exploitation de pipelines.

Réponse de l'EMS :

L'observation ne concernant pas le projet de modernisation et restructuration du site « IKEA », l'Eurométropole de Strasbourg invite le pétitionnaire à contacter le service Aménagement du territoire et projets urbains de l'Eurométropole et les services du SCOTERS afin d'échanger sur les procédures d'évolution des documents cités.

Observation n°11 :

Au regard de l'aspect très dégradé du site et ses alentours, cette restructuration commerciale, d'un groupe important, doit emporter une requalification significative d'un point de vue paysager (cacher cette horrible boite bleue visible de l'autoroute, encore plus verdir l'ambiance de zone minérale que l'on retient de ce secteur). Concernant les circulations en modes doux, vélos notamment, depuis la voie publique, le maintien d'un accès double (qu'il soit en sens uniques ou différenciés) me semble difficile à justifier car il apporte une complexité nuisible aux cyclistes.

Réponse de l'EMS :

La végétalisation et la désimperméabilisation des espaces extérieurs représentent l'un des enjeux principaux identifiés dans le projet de modernisation et restructuration du site. La refonte de l'espace de parking projette ainsi d'accorder une large place à la végétalisation et aux espaces de pleine terre par le biais notamment de la désimperméabilisation d'une partie des sols sur plus de 5 000m², la préservation des zones de pleine terre, l'infiltration des eaux sur 54% de la surface du parking avec la création de noues paysagères sur le parking ou de jardins de pluie, le renforcement des zones arborées ainsi que les espaces végétalisés sur le périmètre du site ou façades végétalisées. Toutes ces interventions tendent à préserver et à renforcer la dimension écologique du site. Par ailleurs, la végétalisation de la façade par la plantation d'espèces grimpantes a été étudiée sur une partie de l'extension et sera réalisée. L'opportunité d'augmenter partiellement la part de végétation sur le site pourrait être étudiée pour la suite du projet.

Les accès différenciés proposés à l'entrée et à la sortie du parking limitent la concentration des flux motorisés contrairement à un accès unique et minimisent les conflits en évitant le croisement entre les véhicules entrants et sortants, ce qui participe à une meilleure sécurisation de cet espace. D'autre part, le projet propose un accès des cycles et piétons au site par une entrée face à la place de l'Abattoir et non plus par l'accès destiné aux voitures, ce qui diminue les croisements entre les différents flux. Des précisions et éventuelles améliorations pourront néanmoins être apportées sur l'évolution des flux automobiles, cyclistes et piétons

Observation n°12 :

Ayant participé à la réunion d'information du 06 novembre dernier, mes remarques sont les suivantes concernant le projet d'extension d'IKEA:

- *Positif :*
  - *Le projet d'aménagement du parking, de l'extension du bâtiment et de la végétalisation des espaces verts s'intègrent bien dans le paysage.*
  - *Absence d'extension vers la Place de l'Abattoir,*
  - *Modification des entrées/sorties.*

- *Les points négatifs concernent:*
  - *L'augmentation future des flux de circulation rue du Marché Gare. À date les aménagements de la rue du marché Gare ne sont pas adapté. Il faudra faire une grande concertation avec les parties prenantes du quartier de l'Abattoir pour le bien être des riverains,*
  - *Dans le projet de Tram nord il est prévu la suppression de la sortie Cronenbourg en direction du nord de la M35, et mise en place d'un tourne à gauche sur la sortie place des halles pour rejoindre Cronenbourg. Sursaturation assurée des véhicules au rond-point du marché gare, alors que c'est déjà le cas aujourd'hui. Future point noir concernant la pollution. Quelle sera la solution de l'EMS ?*
  - *Il est utopique de croire que les cyclistes vont faire le tour de la place de l'Abattoir comme indiqué sur les plans pour rejoindre la piste cyclable rue du marché gare, car à date malgré les remarques des riverains ils continuent à prendre le sens interdit,*
  - *Piste cyclable rue de la Villette pas adaptée,*
  - *Demande de réouverture du tunnel de Rungis pour fluidifier la circulation.*

Un grand travail de concertation sincère devra être fait avec les riverains concernant la circulation du quartier de l'Abattoir

Réponse de l'EMS :

L'Eurométropole de Strasbourg prend bonne note des aspects positifs du projet de modernisation et réhabilitation du site « IKEA » évoqués dans l'observation.

Concernant les autres aspects, il convient de rappeler que la phase de concertation préalable de la déclaration de projet du site « IKEA » porte exclusivement sur le projet de modernisation et restructuration du site en question. Ce projet se déploie uniquement sur l'emprise foncière du magasin et n'a pas vocation à modifier le reste du quartier, en particulier les espaces publics. Les évolutions concernant ces derniers font néanmoins partie des compétences de la Ville et l'Eurométropole de Strasbourg et font ainsi l'objet de réflexions séparées.

Les observations portant sur des éléments hors de l'emprise de projet du magasin IKEA sont ainsi bien enregistrées par les services et permettront de nourrir les intentions à l'échelle du quartier. Certains points peuvent d'ores et déjà faire l'objet de réponses :

- Les modélisations actuelles réalisées par IKEA ne prévoient pas d'augmentation significative des flux de circulation sur la rue du marché Gare. Des études supplémentaires pourraient être réalisées pour la suite du projet,

- Concernant les aménagements de la rue du marché Gare, le constat est partagé. Un projet de requalification de la Place de l'Abattoir et des circulations (tous modes) associées serait défini et mis en œuvre au prochain mandat. Une démarche de concertation attachée au projet pourrait être menée à ce moment,

- Le sujet ne concerne pas directement les impacts liés au projet d'extension du magasin IKEA. Des comptages routiers pourront cependant être réalisés pour assurer un suivi et un éventuel réajustement des flux,

- La phase de concertation préalable permet de présenter au public un état d'avancement du projet et des principes d'aménagement. Dans ce cadre, un schéma de principe illustrant les grandes orientations prévues sur le site a été présenté dans les documents mis à disposition du public. Les tracés de cycles représentés sur celui-ci au niveau de la place de l'Abattoir sont donc uniquement des tracés de principe. Ils ont été réalisés par IKEA pour illustrer les flux cyclistes se rendant au magasin depuis le tunnel de Rungis. Il est cependant envisagé que ceux-ci traversent à terme la place d'est en ouest face à l'entrée du site. Les flux cyclistes rejoignant la rue de Marché Gare depuis le tunnel de Rungis ne sont pas représentés sur le schéma de principe et passeraient quant à eux à l'est de la place de l'Abattoir,

- La CVCB (chaussée à voie centrale banalisée pour la circulation des vélos) rue de la Villette doit faire l'objet d'une reprise et requalification des espaces publics visant à sécuriser l'ensemble des mobilités présentes. L'étude de cette requalification et les travaux seraient programmés /réalisés au début du prochain mandat,

- Le tunnel de Rungis est aujourd'hui - pour des questions de sécurisation des déplacements des modes actifs - réservé à ces modes. Il n'est pas envisagé à ce jour la réouverture de ce tunnel à la circulation générale.

Strasbourg.eu
eurométropole

CONSEIL MUNICIPAL DU 03 FÉVRIER 2025 - Point n°32

32. Avis sur le bilan de la concertation menée dans le cadre de la Déclaration de projet ' IKEA ' emportant mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg et du Schéma de cohérence territoriale de la région de Strasbourg.

Pour	**47**	**ARBEIT Adrien, BARSEGHIAN Jeanne, BEN ANNOU Khadija, BERTHOLLE Véronique, BONNAREL Aurélien, BROLLY Suzanne, CASTIGLIONE Joris, CHADLI Yasmina, DREYSSE Marie-Dominique, DRICI Salem, DUPRESSOIR Sophie, FELTZ Alexandre, GONDREXON Etienne, HAMARD Marie-Françoise, HOFFSESS Marc, JAKUBOWICZ Pierre, JEAN Anne-Marie, JUND Alain, KOSMAN Aurélie, KOUSSA Salah, LAFAY Marina, LIBSIG Guillaume, LOUBARDI Hamid, MATT Nicolas, MAURER Jean-Philippe, MAYIMA Jamila, MIGNOT Germain, MISTLER Anne, NEUMANN Antoine, PAOLONE Carmen, PARISOT Sophie, POLESI Hervé, RAMDANE Abdelkarim, SCHAETZEL Francoise, SCHALCK Elsa, SCHOEPFF Patrice, SOULET Benjamin, STEFFEN Joël, TISSERAND Lucette, TUFUOR Owusu, VARIERAS Floriane, VETTER Jean-Philippe, WERLEN Jean, WIEDER Christelle, ZIELINSKI Carole, ZORN Caroline, ZOURGUI Nadia**
Contre	**0**	
Abstention	**5**	**BARRIERE Caroline, GEISSMANN Céline, MASTELLI Dominique, OULDJI Soraya, TRAUTMANN Catherine**