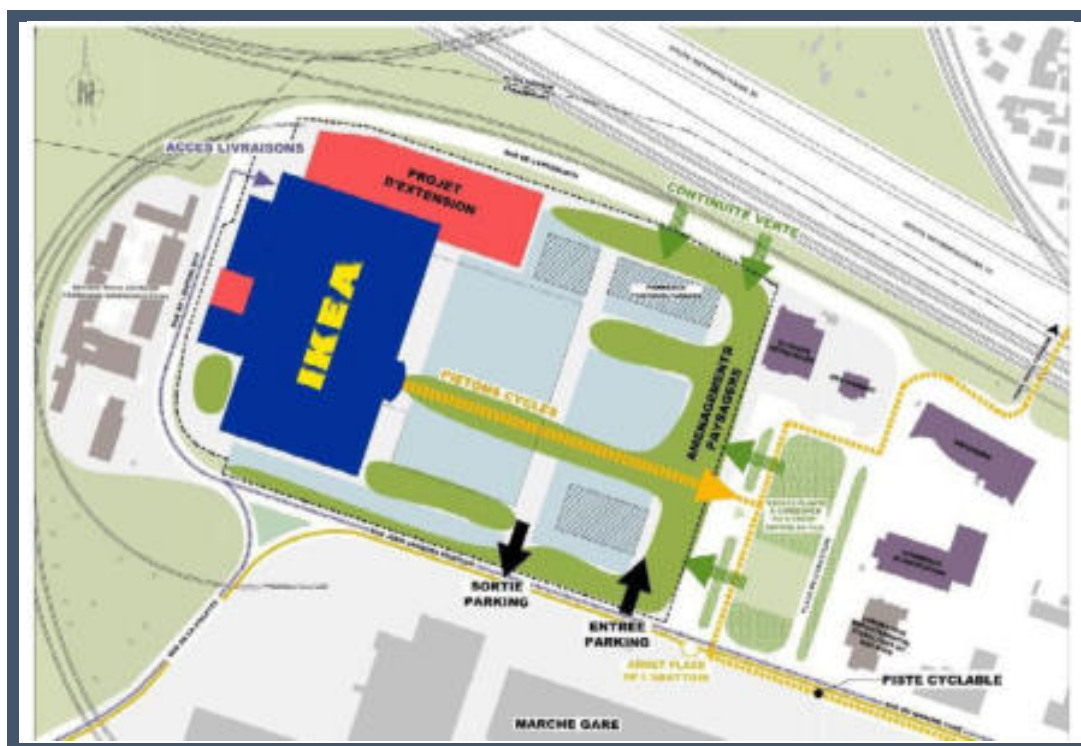


# ENQUETE PUBLIQUE

du lundi 4 août au vendredi 5 septembre 2025

## RAPPORT - CONCLUSIONS - AVIS

**Déclaration de projet 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)**



Décision de M. le Président du Tribunal Administratif du 11 juin 2025

Arrêté de M. le Préfet du Bas-Rhin du 7 juillet 2025

Danièle DIETRICH Commissaire – enquêteur

PAGE BLANCHE

## **TABLE DES MATIERES**

<b>I. RAPPORT .....</b>	<b>5</b>
<b>1. GENERALITES .....</b>	<b>5</b>
1.1. Préambule concernant IKEA.....	5
1.2. Autorité compétente (Eurométropole de Strasbourg) .....	7
1.3. Objet de l'enquête publique .....	7
1.4. Cadre législatif et réglementaire .....	7
1.5. Composition des pièces soumises à enquête publique .....	8
1.6. La Déclaration de projet IKEA à Strasbourg (A), la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de l'Eurométropole de Strasbourg (B) et du Schéma de cohérence territoriale de la région de Strasbourg (SCOTERS) (C).....	10
A. LA DECLARATION DE PROJET (DP) IKEA A STRASBOURG .....	10
B. MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE L'EUROMETROPOLE DE STRASBOURG .....	16
C. MISE EN COMPATIBILITE DU SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE DE LA REGION DE STRASBOURG (SCOTERS) .....	19
1.7. L'évaluation environnementale « Plan et programme » de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU et du SCOTERS .....	21
1.8. La concertation (Bilan de la concertation) .....	24
1.9. Réunion d'examen conjoint du 2 avril 2025 .....	25
<b>2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE .....</b>	<b>25</b>
2.1. Désignation du Commissaire-enquêteur .....	25
2.2. Arrêté d'ouverture de l'enquête publique (Arrêté préfectoral du 7 juillet 2025)....	25
2.3. Prise en compte du dossier d'enquête .....	26
2.4. Modalités de participation et information du public.....	26
2.5. Durée, siège et Permanences de l'enquête publique .....	28
2.6. Problèmes rencontrés et climat de l'enquête .....	28
2.7. Initiatives du commissaire-enquêteur .....	28
2.8. Réunions et visites des lieux .....	29
A. Réunion du 20 juin 2025 avec l'Eurométropole de Strasbourg (EMS) .....	29
B. Réunion du 16 juillet 2025 avec l'Eurométropole de Strasbourg (EMS) .....	29
C. Réunion de fin d'enquête publique du 10 septembre 2025 avec l'EMS et IKEA .....	29
D. Visite des lieux du 26 juin 2025 (site IKEA) .....	29
E. Réunion/Visite des lieux du 29 août 2025 .....	30
F. Visite des lieux après fin d'enquête publique du 7 septembre 2025 (mobilités douces).....	30
2.9. Clôture de l'enquête .....	33

### **3. Avis recueillis dans le cadre de la consultation légale ..... 34**

- 3.1. la Mission régionale d'autorité environnementale Grand Est (MRAe)..... 34
- 3.2. Avis des Personnes publiques associées (PPA) ..... 34

### **4. Observations du public recueillies durant l'enquête publique ..... 35**

- 4.1. Consultation du dossier d'enquête ..... 35
- 4.2. Dépôt des observations..... 35
- 4.3. Analyse comptable des observations : 5..... 35
  - A. Total observations registres « papier » Centre administratif de l'EMS ( 1 )..... 35
  - B. Total courriers déposés ou reçus par voie postale ( 0 ) ..... 36
  - C. Total contributions Registre dématérialisé Préambules ( 4 ) ..... 36
- 4.4. Statistiques du Registre Dématérialisé Préambules ..... 36
- 4.5. Synthèse, analyse des contributions recueillies et réponses de l'EMS..... 37
- 4.6. Procès-Verbal de Synthèse et Demande de mémoire en réponse  
du 9 septembre 2025 (6 pages) ..... 37
- 4.7. Mémoire en réponse de l'Eurométropole de Strasbourg 24 septembre 2025  
(14 pages et annexes dont l'annexe Etude de trafic de 51 pages) ..... 37
- 4.8. Fin du rapport..... 50

## **II. CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE..... 53**

### **1. La déclaration de projet IKEA à Strasbourg emportant mise en compatibilité du PLU de l'EMS et du SCOTERS..... 53**

### **2. Déroulement de l'enquête publique ..... 57**

- A. DECLARATION DE PROJET IKEA (Intérêt général)..... 59
- B. MISE EN COMPATIBILITE DU PLU de L'EUROMETROPOLE DE STRASBOURG ..... 62
- C. MISE EN COMPATIBILITE DU SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE DE LA  
REGION DE STRASBOURG (SCOTERS)..... 64

### **3. AVIS MOTIVE..... 65**

#### **ANNEXES**

- Annexe 1 : PV de synthèse – Demande de mémoire en réponse du 9 septembre 2025 (6 pages et annexes)
- Annexe 2 : Mémoire en réponse de l'Eurométropole de Strasbourg et IKEA du 24 septembre 2025  
(14 pages et annexes dont l'annexe Etude de trafic de 51 pages))

#### **PIECES JOINTES**

- (Destinées uniquement à l'Autorité organisatrice de l'enquête publique (EMS))
- pièce jointe n°1 : extrait registre d'enquête « papier » Eurométropole de Strasbourg avec 1 observation consignée
- pièce jointe n°2 : 4 contributions déposées sur le registre dématérialisé <https://www.registre-dematerialise.fr/6417>



# I. RAPPORT

## 1. GENERALITES

### 1.1. Préambule concernant IKEA

#### Historique, situation et projet d'extension

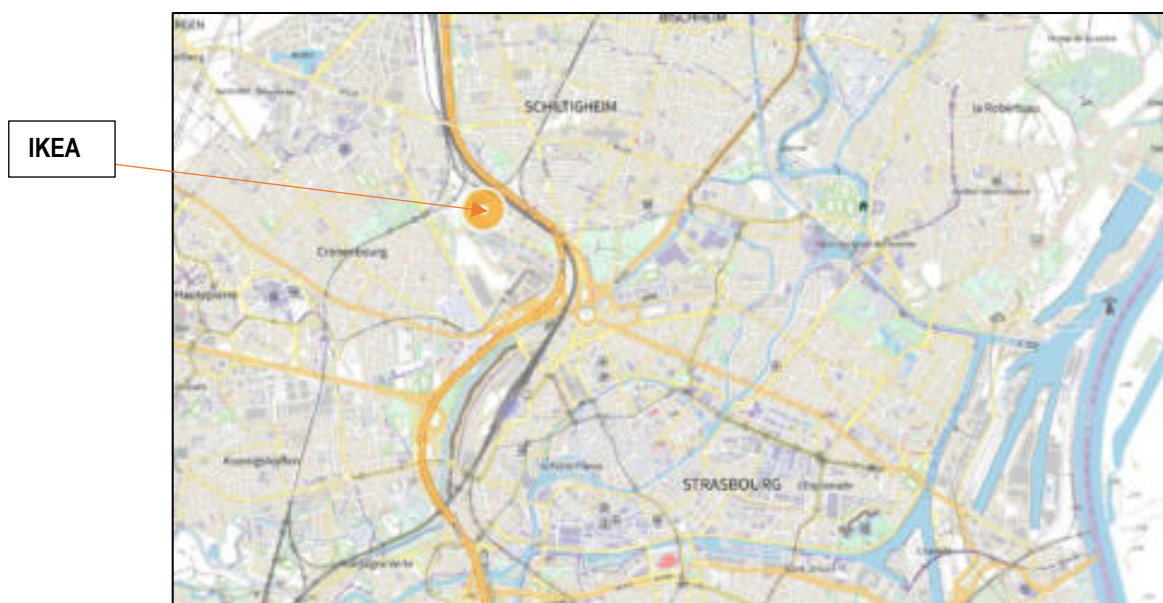
Le nom **IKEA** provient des initiales Ingvar **K**amprad, son fondateur, combinées à celles d'**E**lmtaryd, la ferme où il a grandi, et d'**A**gunnaryd, le village voisin. En 2024, IKEA dénombre environ 460 magasins répartis dans 63 pays dont près de 280 magasins en Europe. Le réseau est passé de 203 points de vente en 2005 à 445 en 2020.

#### Chiffres clés concernant IKEA :

- en moins de 20 ans, l'enseigne a plus que doublé son réseau mondial,
- la période 2010–2015 a vu la croissance la plus rapide (+117 magasins),
- depuis 2020, l'augmentation se stabilise autour de 5 % par an,
- l'Europe reste le cœur du réseau avec 60 % des implantations,
- cette expansion s'accompagne d'une digitalisation croissante des services (Click & Collect, e-commerce).

La société **MEUBLES IKEA FRANCE** (IKEA) a été créée le 1er août 1989 et est une SAS (société par actions simplifiée) spécialisée dans le commerce de détail de meubles. En 2022, elle était catégorisée comme une Grande Entreprise avec plus de 10 000 salariés. Son siège social est situé au 425, rue Henri Barbusse à 78370 PLAISIR. **Elle possède 57 établissements, dont 49 sont en activité.**

Le **magasin IKEA de Strasbourg**, 26, place de l'Abattoir, a ouvert ses portes le **27 octobre 1999**. Les étapes administratives de cette implantation incluent l'obtention d'une promesse de vente du terrain en 1997, l'autorisation d'exploitation commerciale en septembre 1998, la délivrance du permis de construire en novembre 1998, et l'ouverture officielle du magasin en octobre 1999.



Le site IKEA de Strasbourg est implanté dans l'ouest de la ville de Strasbourg, sur la place de l'Abattoir dans le quartier de Cronembourg, à proximité immédiate de l'autoroute A4 et de la voie métropolitaine M35, avec un accès routier par les rues Jean-Jacques Kristler et de la Villette. Il est desservi par la ligne de bus 18 (arrêt « Place de l'Abattoir » à 300 m) et facilement accessible en vélo depuis le centre-ville de Strasbourg.

Le magasin IKEA de Strasbourg et son parking sont implantés sur l'ancien abattoir municipal, en activité de 1968 à 1996 avant son transfert à Holtzheim, pour laisser place à la zone commerciale actuelle. La place voisine, dite « Place de l'Abattoir », conserve le nom de ce passé industriel malgré la reconversion du site.

Les vestiges de cette ancienne activité d'abattoir se manifestent aujourd'hui par le vide sanitaire sous le bâtiment et une partie du parking, une ancienne rampe d'accès désormais condamnée et végétalisée, ainsi qu'une parcelle majoritairement artificialisée.



### **Le projet IKEA de Strasbourg :**

Le magasin IKEA de Strasbourg souhaite se moderniser et s'agrandir pour mieux répondre aux besoins de ses clients et améliorer les conditions de travail de ses employés. Il emploie actuellement 300 personnes dont 250 collaborateurs (en CDI/CDD) et 50 agents prestataires (sécurité, nettoyage...). L'objectif, après l'extension souhaitée, est la création de 50 postes supplémentaires.

**Le projet d'extension du magasin IKEA à Strasbourg prévoit de transformer le site en réduisant l'artificialisation des sols, en augmentant les surfaces végétalisées et en intégrant des jardins de pluie, des haies champêtres, ainsi qu'une toiture et une façade végétalisées. Ces aménagements visent à améliorer la biodiversité locale, limiter les îlots de chaleur urbains et favoriser une gestion durable des eaux pluviales.**

**Le projet de déclaration de projet relative à la modernisation et la restructuration du site IKEA à Strasbourg est porté par la SCI STRASBOURG CRONENBOURG (425 Rue Henri Barbusse – BP 129 – 78 375 PLAISIR Cedex).**

**L'Eurométropole de Strasbourg (EMS) en tant que personne publique est compétente pour mettre en compatibilité son PLU.** L'EMS considère que cette modernisation et extension d'IKEA relèvent de l'intérêt général, s'inscrivant pleinement dans ses objectifs économiques, urbains et de développement durable.

Le **syndicat mixte**, créé le 25 mars 1999, est l'autorité compétente pour les questions relatives aux **SCOTERS**. Depuis le 1er juillet 2017, il regroupe quatre Établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) : l'Eurométropole de Strasbourg, ainsi que les communautés de communes du Canton d'Erstein, du Kochersberg et du Pays de la Zorn, dans le but de coordonner l'aménagement durable du territoire strasbourgeois. Depuis le 22 septembre 2020, le syndicat mixte est présidé par Mme Pia IMBS, également présidente de l'Eurométropole de Strasbourg.

## **1.2. Autorité compétente (Eurométropole de Strasbourg)**

La Personne publique responsable de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU et du SCOTERS est l'Eurométropole de Strasbourg (Service Aménagement du Territoire et Projets Urbains), 1 Parc de l'Etoile 67076 STRASBOURG Cedex

## **1.3. Objet de l'enquête publique**

La **Déclaration de Projet (DP)** 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) permet aux PLU et SCOTERS d'évoluer rapidement pour prendre en compte un projet d'intérêt général, tel que le « *maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques* », permis par l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme.

L'objet de l'enquête publique est d'assurer l'information et la participation du public ainsi que le prise en compte des intérêts des tiers, d'obtenir les observations du public ainsi que l'avis du commissaire-enquêteur dans le cadre de la déclaration de projet qui

- vise à reconnaître **l'intérêt général du projet de modernisation et restructuration du site IKEA** à Strasbourg
- et à **mettre en compatibilité** :
  - le **Plan Local d'Urbanisme (PLU)** de l'Eurométropole de Strasbourg
  - le **Schéma de Cohérence Territoriale (SCOTERS)** de la région de Strasbourg

La mise en compatibilité est nécessaire pour permettre l'adaptation des documents d'urbanisme sans révision complète et encadre les conditions de réalisation du projet (emprise au sol, végétalisation, mobilités, etc...) du projet de modernisation et restructuration du site Ikea à Strasbourg soumis à enquête publique.

## **1.4. Cadre législatif et réglementaire**

### **Cadre législatif et réglementaire**

La procédure engagée par l'Eurométropole de Strasbourg dans le cadre du projet d'extension du site IKEA relève de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité des documents d'urbanisme (PLU et SCOTERS), telle que prévue à l'**article L.300-6 du Code de l'urbanisme**.

Il permet à une collectivité territoriale de déclarer l'intérêt général d'un projet d'aménagement ou de construction **après enquête publique**, et de procéder à la **mise en compatibilité des documents d'urbanisme** (PLU, SCOT, etc.). Cette procédure est utilisée lorsqu'un projet ne peut être réalisé dans le cadre des documents d'urbanisme existants, mais qu'il est jugé d'intérêt général.

**L'article L.300-6 du Code de l'urbanisme** prévoit que :

« *L'État, ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après une enquête publique réalisée en application du chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer par une déclaration de projet sur l'intérêt général [...] et procéder à la mise en compatibilité des documents d'urbanisme.* »

Le projet de modernisation et de restructuration du site IKEA 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 en vertu de l'article R.104-33 du Code de l'urbanisme, 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 L122-4 et suivants du Code de l'environnement**. L'évaluation environnementale est jointe au dossier (Cf annexe A). Elle présente notamment l'état initial de l'environnement et évalue les effets de la mise en compatibilité sur l'environnement et expose les mesures pour les éviter, les réduire et/ou les compenser.

À noter que la procédure ne relève pas de l'article L122-13 du Code de l'environnement sur les procédures d'évaluation environnementale unique valant à la fois évaluation environnementale du plan / programme et évaluation environnementale d'un projet. Il reviendra au porteur de projet de respecter les dispositions du code en matière d'études d'impact et d'autorisations environnementales. Une demande d'examen au cas par cas « Projet » a été adressée à la MRAe en parallèle de l'élaboration du dossier.

La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du document d'urbanisme est menée conformément aux dispositions des **articles L.153-54 à L.153-59 du Code de l'Urbanisme**. Au regard du code de l'urbanisme et des articles précités, la procédure de déclaration de projet peut être engagée dès lors que le projet ne requiert pas une déclaration d'utilité publique.

Le dossier comporte **trois volets** élaborés parallèlement :

- celui relatif **au projet (IKEA)**, **présentant ses caractéristiques principales et confirmant son intérêt général** ;
- celui relatif à **la mise en compatibilité** des dispositions du Plan local d'urbanisme (**PLU**) de l'Eurométropole de Strasbourg (pièces écrites et graphiques),
- celui relatif à **la mise en compatibilité** des dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale de la région de Strasbourg (**SCOTERS**) (pièces écrites et graphiques)

Dans ce cas, l'enquête publique porte à la fois sur **l'intérêt général du projet** et sur **la mise en compatibilité du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg et du SCOTERS** qui en est la conséquence.

#### Code de l'urbanisme

- **Articles L.103-2 et suivants** : Encadrent la concertation préalable avec le public
- **Articles L.104-1 et L.104-3** : Portent sur la mise en compatibilité des documents d'urbanisme
- **Articles L.153-31 et L.153-54** : Définissent les modalités d'évolution du PLU
- **Articles R.104-8 à R.104-14** : Détail des procédures réglementaires

#### Code général des collectivités territoriales

- **Article L.5217-2** : Compétences de l'Eurométropole en matière d'urbanisme

### **1.5. Composition des pièces soumises à enquête publique**

Afin d'une meilleure compréhension de l'enjeu de la procédure de Déclaration de projet 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) il est reproduit ci-dessous la liste des pièces et quelques extraits synthétisés composant le dossier d'enquête.

Le dossier d'enquête de plus de 650 pages, plans et annexes a été mis à la disposition du public. La note de présentation, les pièces d'évolution du PLU et le PV d'examen conjoint ont été rédigés par le service aménagement du territoire et projets urbains (ATPU) de la direction urbanisme et territoires (DUT).

Certains éléments de la note de présentation, notamment sur le projet avaient été fournis par IKEA. Une relecture de la note de présentation a également été faite par IKEA. Les annexes ont été produites par l'ADEUS (Évaluation environnementale) et par des Bureaux d'études notamment CDVIA (entreprise française spécialisée dans les études de déplacement). Le dossier se composait des pièces suivantes :

#### **I. - Note de présentation (53 pages)**

#### **II. - Extraits des pièces du PLU concernées par la déclaration de projet « IKEA » emportant mise en compatibilité du SCOTERS et du PLU :**

##### **RAPPORT DE PRÉSENTATION**

###### **TOME 4**

1.6. Exposé des motivations du règlement (4 pages)

##### **ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)**

###### **TOME 1**

4.1. OAP Thématiques (3 pages)

##### **RÈGLEMENT ÉCRIT RÈGLEMENT GRAPHIQUE**

6.1. Plan de zonage (2 pages)

#### **III. - Procédure administrative**

Arrêté d'enquête publique (4 pages)

Avis d'enquête publique (2 pages)

Délibérations :

- Délibération du Conseil municipal de Strasbourg du 30 septembre 2024 valant avis sur les objectifs et modalités de la concertation préalable (8 pages)
- Délibération du Conseil métropolitain du 4 octobre 2024 définissant les objectifs et modalités de la concertation préalable (8 pages)
- Délibération du Conseil municipal de Strasbourg du 3 février 2025 valant avis sur le bilan de la concertation préalable (17 pages)
- Délibération du Conseil métropolitain du 7 février 2025 tirant le bilan de la concertation préalable (17 pages)

#### **IV. - Avis des autorités et des personnes publiques associées**

Information du 20 mai 2025 de la Mission régionale d'autorité environnementale du Grand Est (1 page)

Avis des personnes publiques associées : compte-rendu de l'examen conjoint du 2 avril 2025 (4 pages)

#### **V. - Annexes**

- A. Évaluation environnementale plan et programme (ADEUS) (181 pages)
- B. Diagnostic écologique & diagnostic visuel des arbres (ELAN) (64 pages)
- C. Diagnostic écologique (EODD) (48 pages)
- D. Analyse impacts déplacements (CDVIA) (44 pages)
- E. Analyse scénarios accès (CDVIA) (15 pages)
- F. Rapport Ilot de Chaleur Urbain (ELAN) (8 pages)
- G. Faisabilité implantation ombrières photovoltaïques (ELAN) (39 pages)
- H. Faisabilité végétalisation toiture existante (CAP STRUCTURES) (16 pages)
- I. Faisabilité toiture biosolaire (ELAN) (32 pages)
- J. Diagnostic structurel parking (CAP STRUCTURES) (43 pages)
- K. Intentions paysagères (ELAN) (19 pages)



## 1.6. La Déclaration de projet IKEA à Strasbourg (A), la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de l'Eurométropole de Strasbourg (B) et du Schéma de cohérence territoriale de la région de Strasbourg (SCOTERS) (C)

### A. LA DECLARATION DE PROJET (DP) IKEA A STRASBOURG

La déclaration de projet porte sur l'accompagnement à la densification économique sur le site IKEA. Le zonage PLU du secteur UXd4, dédié à une vocation économique commerciale, ne permet pas l'extension rendue nécessaire par le projet porté par IKEA et soutenu par la collectivité.

Elle vise à faire évoluer le PLUi pour permettre la réalisation de ce projet. De la même manière, le SCOTERS actuellement opposable ne permet pas la réalisation de cette extension et nécessite une mise en compatibilité spécifique au projet tout en préservant les grands équilibres économiques du territoire.

La note de présentation de Juin 2025 comporte 53 pages incluant de nombreux plans et photographies.

Elle résume en partie IV l'ensemble des enjeux relatifs à la justification de l'intérêt général du projet selon le dossier d'enquête. Les principales informations issues de celui-ci (cf Note de présentation, Evaluation environnementale, annexes, plans, etc..) seront résumées ci-dessous :

#### ❖ Le projet d'extension et de transformation d'IKEA à Strasbourg

Le projet prévoit une extension de 5.500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, principalement dédiée à un nouveau dépôt logistique de 4.969 m<sup>2</sup>. Cette extension permettra de regrouper les opérations logistiques sur un seul site, de supprimer les navettes entre entrepôts, et de réduire les émissions liées au transport. Cinq nouveaux quais de livraison seront ajoutés et une zone Click & Collect sera aménagée avec des consignes automatiques et des places de stationnement dédiées. Le projet intègre également une réorganisation des flux de circulation, une amélioration des accès pour les mobilités douces, et une refonte des espaces sociaux pour les salariés.

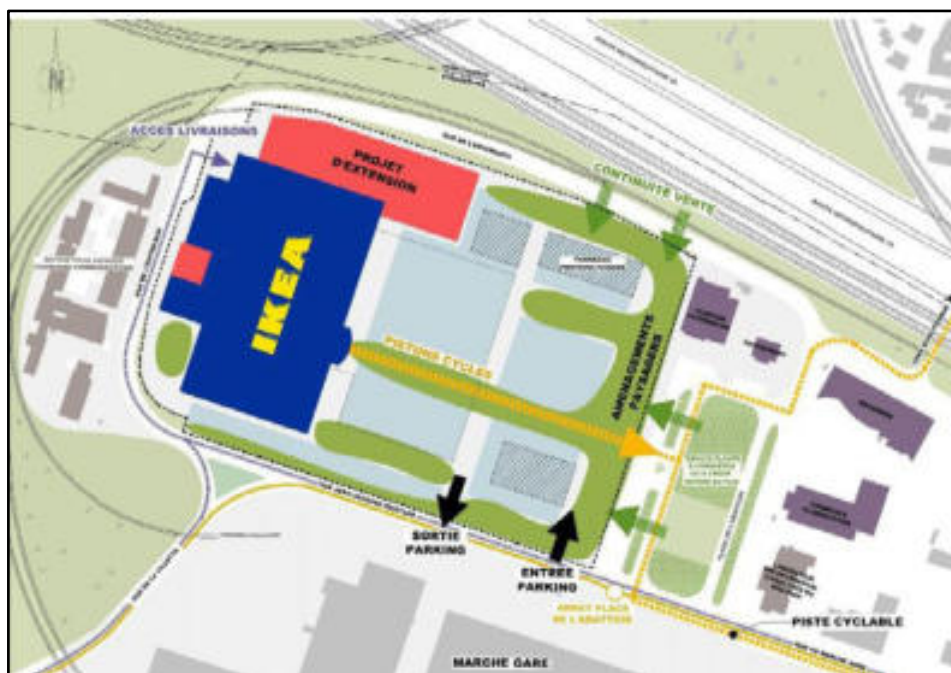


Schéma d'intentions urbanistiques (Source. URBANETIC, architectes et urbanistes)

Le projet de requalification du site IKEA vise à garantir la pérennité de son activité et à adapter ses locaux aux modes de consommation actuels tout en préservant les emplois et en améliorant les conditions de travail.

Il s'inscrit dans une logique de développement durable en optimisant l'usage du foncier, en enrichissant la végétalisation du site et en favorisant la transition énergétique.

L'accessibilité multimodale et la fluidité des flux, tant pour les clients que pour les livraisons, sont également au cœur du projet, qui veille à s'intégrer harmonieusement à l'architecture et au paysage urbain existants.

### **Les principales transformations envisagées selon le projet :**

#### **Désimperméabilisation et végétalisation**

- plus de 4.000 m<sup>2</sup> désimperméabilisés
- ajout de 2.000 m<sup>2</sup> de pleine terre
- plantation de 82 nouveaux arbres (total après projet : 179 arbres)
- création de jardins de pluie, noues paysagères et haies champêtres

#### **Artificialisation et imperméabilisation des sols**

- maintien de l'activité sur 6 ha déjà artificialisés, évitant toute transformation de terres agricoles en périphérie
- désartificialisation de 2 000 m<sup>2</sup> et désimperméabilisation de 4 000 m<sup>2</sup>, réduisant la part imperméabilisée de 80 % à moins de 70 %
- aménagements paysagers fondés sur des diagnostics écologiques (2023-2024) pour renforcer la trame arborée et la biodiversité

#### **Transition énergétique - adaptation au changement climatique**

- ajout d'arbres d'ombrage, de strates végétales et de jardins de pluie pour gérer les eaux pluviales et créer des îlots de fraîcheur
- revêtements perméables sur les parkings, installation d'ombrières et panneaux photovoltaïques pour ombrager et produire de l'énergie
- toiture : 40 % végétalisée sur l'extension, cool roof (peinture claire thermo-réflexive) sur l'existant et façade végétale
- amélioration du Coefficient de Biotope par Surface : passage de 18 % à plus de 34 %.
- réduction de l'îlot de chaleur urbain (ICU) : – 8 % sur l'ensemble du site, – 12 % sur la zone parking, et + 25 % de gain additionnel grâce à la cool roof (peinture claire thermo-réflexive).

Les panneaux et ombrières récupèrent aussi l'eau de pluie, renforçant l'efficacité hydrique du site.

Ce déploiement s'inscrit dans une démarche BREEAM \* « Very Good », garantissant un engagement fort pour la protection de l'environnement et la transition énergétique.

\* BREEAM « Very Good » est un label d'évaluation de la durabilité des bâtiments (énergie, eau, matériaux...) sur 5 niveaux. Avec un score  $\geq 55$  %, il atteste de bonnes pratiques environnementales. Lancé en 1990, ce niveau n'est pas nouveau mais reste un gage solide de performance écoresponsable.

**Les descriptions de l'intérêt majeur selon le dossier d'enquête sont les suivantes :** (résumés)

➤ **concernant l'activité économique locale ou nationale**

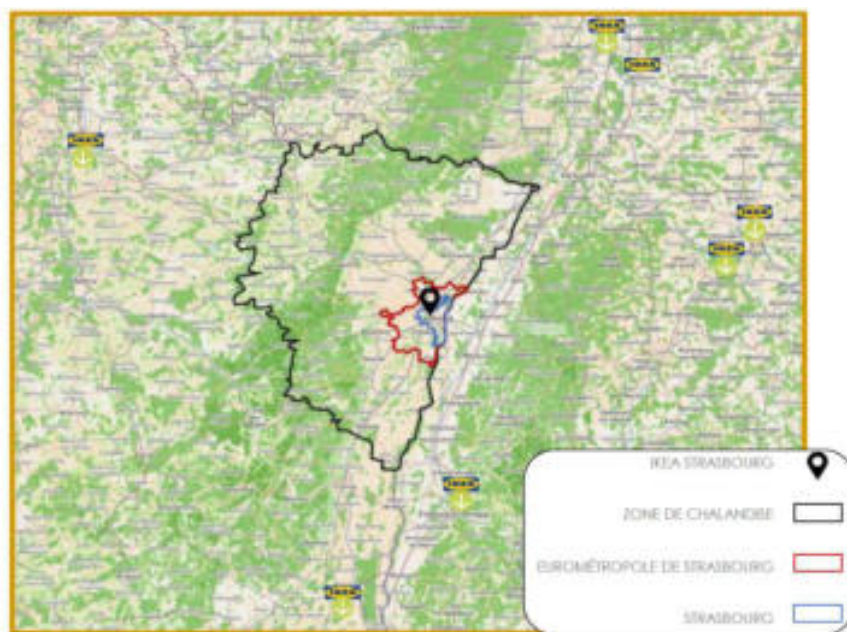
Le **magasin IKEA de Strasbourg** est implanté au cœur de l'agglomération depuis 1999 et **s'est imposé comme un acteur économique majeur**. Son accès est facilité par les transports en commun et les modes de déplacement doux. La zone de chalandise couvre un périmètre allant jusqu'à 60 minutes autour du site, représentant une population de plus de 1,2 million d'habitants, soit davantage que la population totale du Bas-Rhin. En 2024, IKEA a accueilli près de 1,44 million de visiteurs, dont près de 650 000 ont effectué un achat.

**Le site emploie actuellement 250 salariés IKEA, auxquels s'ajoutent environ 50 personnes travaillant pour des prestataires externes (nettoyage, sécurité, etc.). Le projet de modernisation prévoit la création de 50 nouveaux emplois.**

participation du projet à la politique économique de l'EMS

Le projet d'extension et de restructuration d'IKEA Strasbourg vise à consolider son rôle d'acteur économique majeur en maintenant 300 emplois existants, en créant 50 postes supplémentaires et en renforçant un bassin commercial de plus de 1,2 million d'habitants dans un contexte de stagnation du commerce de détail.

**Il s'intègre aux orientations métropolitaines** (Schéma régional de développement économique, d'innovation et d'internationalisation (SRDEII), feuille de route économique et Pacte pour une économie locale durable) **en optimisant l'usage du foncier existant, en évitant toute délocalisation périphérique et en favorisant la décarbonation des véhicules logistiques et des déplacements.**



Zone de chalandise du magasin IKEA de Strasbourg (Source. IKEA)

participation du projet au développement de l'économie locale et de l'emploi

**Le dynamisme d'IKEA s'appuie sur un mouvement plus large de redynamisation du secteur marchand, renforcé par l'arrivée de commerces comme Côté Nature en 2019 et la brasserie PERLE en 2023, ainsi que par les études de restructuration menées par le SAMINS (étude de restructuration du Marché d'Intérêt National), qui offrent de réelles perspectives de revitalisation économique et d'attractivité pour le quartier à moyen et long terme.**



➤ **au regard de l'objectif de développement durable**

**Les ambitions d'IKEA concernant son magasin de Strasbourg sont les suivantes :**

- moderniser les infrastructures logistiques et commerciales
- améliorer la qualité des espaces extérieurs
- réduire l'impact environnemental du site
- renforcer l'accessibilité et la sécurité des mobilités
- participer à la transition énergétique et écologique du territoire

➤ **au regard de l'intérêt social**

Le projet vise à améliorer le quotidien des salariés en agrandissant les zones logistiques pour fluidifier la circulation des marchandises et alléger le travail de nuit, tout en repensant les espaces sociaux aujourd'hui trop exigus. **514 m<sup>2</sup> supplémentaires seront aménagés pour offrir de nouveaux bureaux, sanitaires, salles de réunion et de restauration, et l'entrée des collaborateurs sera déplacée au rez-de-chaussée pour un accès facilité aux personnes à mobilité réduite.**

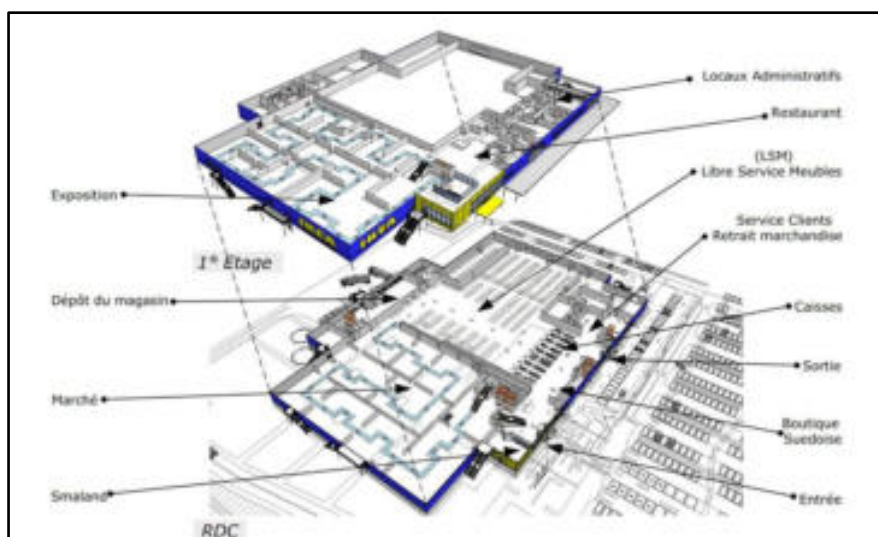


Schéma d'organisation du magasin IKEA de Strasbourg (Source. IKEA)

➤ **au regard de l'intérêt en matière d'insertion urbaine**

Depuis l'arrivée de Côté Nature en 2019 et de la brasserie PERLE en 2023, le quartier devient plus attractif et dynamique autour de la place de l'Abattoir, appréciée par les habitants et commerces voisins. En parallèle, une première étude de l'Agence d'urbanisme de Strasbourg Rhin Supérieur (ADEUS) sur le secteur marché-gare amorce une vision stratégique pour le développement urbain à moyen et long terme.



Modélisation de l'insertion paysagère du projet / Comparatif avant/après (source : IKEA)

➤ **au regard de l'intérêt en matière de mobilités**

La réorganisation du magasin IKEA de Strasbourg permettra à l'enseigne de rester sur son site actuel, évitant ainsi des déplacements plus longs et moins adaptés aux mobilités douces qu'une implantation en périphérie. Ce choix contribue également à dynamiser l'emploi local et encourage les trajets courts pour les membres du personnel et la clientèle.

## Mobilités et circulation

La gestion des flux sera optimisée grâce à la séparation des entrées et sorties pour les véhicules, la création d'un accès indépendant pour les poids lourds, ainsi qu'à l'aménagement de cheminements pour piétons et cyclistes, et de nouveaux stationnements vélos couverts.

## Mobilités douces

Un corridor végétal et des traversées sécurisées faciliteront l'accès piéton et cycliste. 78 places de stationnement vélos seront installées pour la clientèle, dont 10 pour vélos-cargos, ainsi qu'un parc privé de 100 places pour les salariés.

### Mobilité véhicules légers :

La création d'une nouvelle sortie distincte de l'entrée actuelle permettra de dissocier les flux entrants et sortants, améliorant la lisibilité des voies et fluidifiant le stationnement lors des périodes de forte affluence.



## ❖ La participation du projet IKEA aux politiques publiques d'aménagements nationales

### Politiques de lutte contre l'étalement urbain

Depuis 1983, les collectivités doivent gérer le sol de façon économe, une exigence renforcée par la loi Climat et résilience de 2021 qui impose une forte réduction de la consommation de nouveaux terrains d'ici 2050.

Le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) du Grand Est fixe pour cela des objectifs ambitieux : diviser par deux la consommation foncière d'ici 2030 et par quatre d'ici 2050.

**En choisissant de moderniser et de restructurer son site existant plutôt que de consommer de nouvelles surfaces, le projet IKEA de Strasbourg incarne ces engagements et contribue à l'optimisation des espaces déjà urbanisés.**

## ❖ Participation du projet aux politiques publiques d'aménagement de l'Eurométropole, du syndicat mixte pour le SCoTERS et cohérence avec le plan climat-air-énergie territorial (PCAET)

### Cohérence avec le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du SCOTERS

Le projet s'inscrit dans le chapitre « *Veiller au développement équilibré de la région urbaine* » du PADD.

- Il favorise l'implantation d'emplois et d'activités dans une zone déjà urbanisée et bien desservie par les transports en commun.
- Il optimise l'occupation du sol et l'usage des infrastructures existantes.
- Il prévoit le raccordement au haut débit, l'ouverture à des modes de transport alternatifs, la gestion économe de l'eau et des déchets, ainsi que l'intégration d'énergies renouvelables.

**Le SCOTERS interdit les nouveaux centres commerciaux de grande taille hors des pôles urbains.** Ce projet constitue la restructuration et la modernisation d'un magasin IKEA existant, et non une création, donc pleinement conforme à cette règle.

Le projet poursuivra son alignement avec le PLU de l'Eurométropole et le Plan Climat-Air-Énergie Territorial (PCAET) pour garantir une mise en œuvre cohérente de toutes les politiques d'aménagement.

### Cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables du PLU

- Maintien et requalification des zones d'activités existantes (optimisation foncier, accès améliorés, services pour salariés et entreprises, modes doux).
- Modernisation d'une activité commerciale existante (pas de nouvelle implantation), préservant l'armature commerciale et limitant le mitage.
- Reconnaissance du site IKEA comme pôle stratégique de développement économique.
- Recherche de qualité paysagère et d'accueil (intégration urbaine, accessibilité, conditions de travail améliorées, proximité de commerces et restaurants).

**Le projet repense et valorise plus de 4 000 m<sup>2</sup> d'espaces piétons et cyclables en dissociant les flux entrants et sortants des voitures, en sécurisant les cheminements doux et en installant des parkings à vélos couverts pour encourager la mobilité durable.**

**Il réduit l'imperméabilisation du site de 80 % à moins de 70 %** grâce à la création de jardins de pluie, de noues végétalisées et de places de parking perméables, tout en récupérant les eaux pluviales pour l'arrosage et les usages non potables.

Pour lutter contre les îlots de chaleur urbains, **le plan augmente le nombre d'arbres de 134 à 179, installe une toiture végétalisée sur 40 % de l'extension, une façade verte, et emploie des revêtements clairs "cool pavements"** \* tout en déployant une stratégie d'alignement d'arbres à l'échelle de l'Eurométropole.

\* Les "cool pavements" sont des revêtements de sol conçus pour réduire la température des surfaces urbaines. Ils utilisent des matériaux spéciaux qui réfléchissent davantage la lumière solaire et absorbent moins de chaleur, ce qui aide à diminuer les îlots de chaleur urbains.

Enfin, le site s'engage dans la neutralité carbone et la transition énergétique par la pose de panneaux photovoltaïques sur les ombrières du parking, l'amélioration des performances énergétiques du bâtiment tertiaire et la préservation des corridors verts et bleus pour renforcer la biodiversité.

## **B. MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE L'EUROMETROPOLE DE STRASBOURG**

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de l'Eurométropole de Strasbourg, approuvé en décembre 2016, a été révisé en septembre 2019 et modifié en mai 2024 pour accompagner les évolutions territoriales et les projets structurants comme IKEA.

Le projet IKEA à Strasbourg s'inscrit dans la mise en compatibilité du PLU pilotée par le Service Aménagement du territoire et projets urbains de l'Eurométropole de Strasbourg, sous l'autorité de la Présidente Mme Pia Imbs et du Vice-président en charge de l'urbanisme, M. Jean-Baptiste Mathieu.

Dans le cadre de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU et afin de faciliter l'implantation et l'extension d'activités commerciales, limiter la consommation de nouveaux terrains et le maintien d'espaces végétalisés et la gestion des eaux de pluviales les ajustements suivants ont été apportés à la zone UX pour permettre l'implantation du magasin IKEA :

**Non-conformité constatée** : Le projet IKEA, notamment son extension logistique et la reconfiguration des accès, ne correspond pas à certaines prescriptions du règlement du PLU, que ce soit au niveau des implantations, des gabarits ou de l'occupation du sol. Cette inadéquation concerne aussi bien les dispositions écrites que la carte de zonage.

### **Modifications proposées (dispositions et pièces du PLU)**

#### **➤ Règlement écrit**

Les articles du règlement écrit portant sur les hauteurs maximales, les emprises au sol et les implantations par rapport aux limites séparatives seront ajustés pour autoriser l'extension de 4 969 m<sup>2</sup> au nord du bâtiment existant et les nouveaux aménagements externes, tels que les accès, les parkings et les zones de chargement. Propositions de modification des **articles 2 et 13 de la zone UX** :

## résumés et extraits :

### **CHAPITRE X - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UX**

Rappel : Les **constructions**, aménagements et **installations** doivent être compatibles avec les orientations d'aménagements et de programmation.

#### **Article 2 UX** : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les **constructions**, aménagement et **installations** doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

#### **5. Dans l'ensemble des secteurs de zone UXd (UXd1, UXd2, UXd3, UXd4)**

##### **5.10. Dans le sous-secteur de zone UXd2**

Sont admis les **constructions** et **installations** à vocation commerciale à condition que la **surface de plancher** soit supérieure à 500 m². Par exception, les commerces d'une **surface de plancher** inférieure à 500 m² peuvent s'implanter dans les **galeries marchandes** et les **Centres commerciaux**.

En outre, entre la rue Jean-Jacques Kristler et la rue de l'Entenloch dans le quartier Cronenbourg à Strasbourg, les **constructions** et **installations** à vocation commerciale sont admises à condition de ne pas excéder 7 000 m² de **surface de plancher** supplémentaire.

#### **Article 13 UX** : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

Les **constructions**, aménagement et **installations** doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

#### **1. Dispositions applicables dans les secteurs de zones UXa1, UXa2, UXb1, UXb2, UXb3, UXb4, UXb5, UXc, UXd1, UXd2, UXd3a, UXd3b, UXd4, UXe1, UXe2, UXf et UXg**

1.1. Pour toute **construction** nouvelle, 15 % au moins de la superficie du terrain doivent être réservés à des **aménagements paysagers** réalisés en **pleine terre**.

Dans le sous-secteur UXd2 situé entre la rue Jean-Jacques Kristler et la rue de l'Entenloch dans le quartier Cronenbourg, à Strasbourg, cette valeur minimale est fixée à 20%.

1.2. Le coefficient de biotope par surface est fixé à 25 % minimum, conformément aux paragraphes 9.1 et 9.2 de l'article 13 des « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Dans le sous-secteur UXd2 situé entre la rue Jean-Jacques Kristler et la rue de l'Entenloch dans le quartier Cronenbourg, à Strasbourg, cette valeur minimale est fixée à 30%.

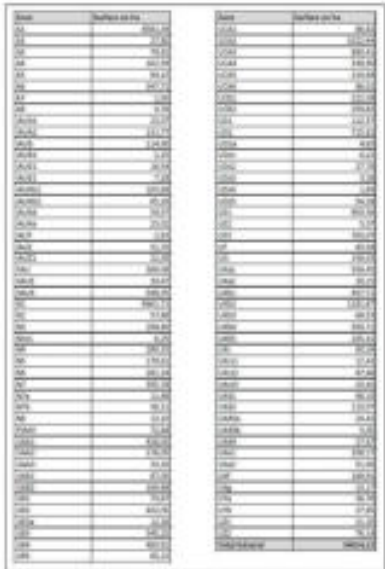

#### **Modifications réglementaires – Zone UX :**

##### **1.6. Exposé des motivations du règlement**

**Section 11.2** : Dispositions réglementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les objectifs de la zone UX

- **Article 13** : espaces verts (15 % pleine terre, biotope 25–35 %), végétalisation des parkings, dispositions pour UXd2 et ceinture verte

« Des dispositions à l'article 13 s'appliquent dans le cas particulier du sous-secteur UXd2 situé entre la rue Jean-Jacques Kristler et la rue de l'Entenloch dans le quartier Cronenbourg à Strasbourg. Ces dispositions s'inscrivent dans le cadre de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU approuvée le XX. »

DOCUMENT INITIAL	PROPOSITION DE MODIFICATION
	

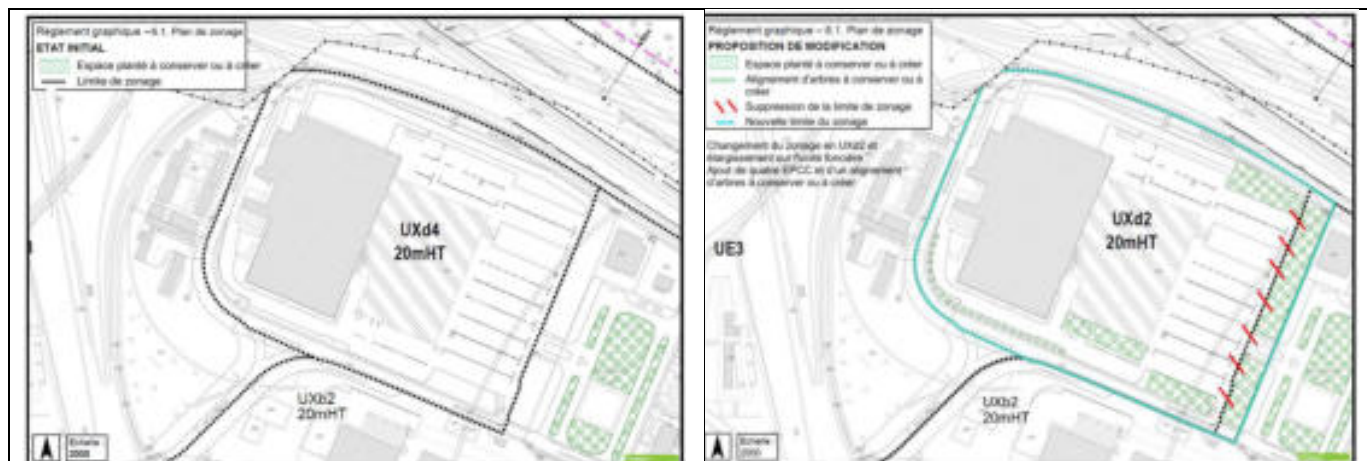


## ➤ Règlement graphique

Les plans de zonage et les documents graphiques du PLU seront mis à jour pour intégrer la nouvelle emprise au sol du dépôt logistique, la redistribution des stationnements, la création des quais de livraison et des cheminements piétons et cycles, ainsi que la délimitation des secteurs de pleine terre et de végétalisation.

extraits :

### 6.1. Plan de zonage



## ➤ Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le texte des OAP sera complété pour prendre en compte la densité d'activités économiques, les objectifs de transition énergétique (comme l'installation de panneaux photovoltaïques et d'ombrières), la renaturation des espaces extérieurs et la meilleure desserte en modes doux.

résumés et extraits :

Modifications concernant les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) TOME 1 :

4.1. OAP Thématiques : Proposition de modification de l'OAP « *Critères de localisation préférentielle des commerces* »

La modification vise à renforcer le centre-ville de Strasbourg comme pôle commercial prioritaire. Les commerces doivent être implantés en priorité dans les centralités urbaines bien desservies ou dans leur continuité.

Les autres implantations doivent se faire dans des pôles structurés selon trois niveaux :

- **Pôle structurant régional** : Zone Commerciale Nord
- **Pôles structurants d'agglomération** : Auchan HautePierre, Baggersee, Leclerc La Vigie
- **Pôles intermédiaires** : Super U Eschau, Hoenheim, Wolfisheim

En dehors de ces zones, les commerces sont limités à **1 000 m<sup>2</sup>**, sauf dérogation justifiée par un projet urbain générant au moins **3 000 habitants**, une bonne desserte en transports en commun, et une qualité urbaine satisfaisante.

Les entrepôts liés au e-commerce et les drives doivent rester dans des pôles structurés, sans générer de flux supplémentaires.

Une attention particulière est portée à la qualité architecturale, paysagère et environnementale des équipements commerciaux.

### Cas spécifique du site IKEA Strasbourg

*« Un développement supérieur à 1 000 m<sup>2</sup> de surface de vente est néanmoins autorisé sur le site du magasin IKEA à Strasbourg, dans la limite de 2 500 m<sup>2</sup> de surface de vente supplémentaire. »*

Le site IKEA bénéficie d'une exception : une extension commerciale jusqu'à **2 500 m<sup>2</sup>** est autorisée. Des services annexes (restauration, services aux entreprises) peuvent également être créés, à condition qu'ils soient cohérents avec les objectifs démographiques et économiques du projet.

#### ➤ Rapport de présentation

Le rapport de présentation du PLU sera enrichi pour présenter l'analyse des impacts sur la gestion du foncier et de la consommation d'espace, les justifications techniques et environnementales (telles que la diminution de l'effet d'îlot de chaleur et la maîtrise de l'imperméabilisation), ainsi que l'intégration du projet dans la politique métropolitaine de développement durable et de mobilité.

## C. MISE EN COMPATIBILITE DU SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE DE LA REGION DE STRASBOURG (SCOTERS)

Le Schéma de Cohérence Territoriale de la Région de Strasbourg (SCOTERS), approuvé le 1er juin 2006, encadre les orientations d'aménagement du territoire. Bien qu'il ait été modifié à plusieurs reprises, une révision complète est en cours depuis octobre 2018, avec une approbation envisagée d'ici fin 2025.

Dans ce cadre, le projet de restructuration et de modernisation du magasin IKEA situé dans la zone d'activités de Cronembourg nécessite une mise en compatibilité du SCOTERS, en raison d'une incompatibilité avec les dispositions actuellement en vigueur.

### Incompatibilité constatée

Le projet IKEA de modernisation et d'extension du site de Strasbourg présente plusieurs points qui ne sont pas conformes au SCOTERS actuellement en vigueur. Ces incompatibilités portent principalement sur le zonage économique et stratégique défini par le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCOTERS, ainsi que sur les prescriptions du Rapport de Présentation qui encadrent la localisation et la taille des zones d'activités économiques.

Le Document d'Objectifs et d'Orientations (DOO), notamment son chapitre VI, définit les règles de localisation des équipements commerciaux. Or :

- La zone de Cronembourg **n'est pas identifiée comme pôle d'aménagement commercial** (disposition 5).
- Elle **ne figure pas parmi les centralités urbaines** (disposition 4.a).
- Le magasin IKEA est donc considéré comme un **commerce isolé**, soumis à la disposition 4.b, qui limite la surface de vente à **1 000 m<sup>2</sup> maximum**.

Le projet prévoit une extension de **5 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher**, dont **1 650 m<sup>2</sup> de surface de vente**, ce qui dépasse cette limite réglementaire.

### 1. Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO)

Le DOO doit être mis à jour pour intégrer l'extension du site IKEA comme opération d'intérêt général. Les orientations stratégiques doivent être adaptées pour autoriser, sur cette emprise, une extension de surface de plancher et la création d'espaces logistiques supplémentaires. De nouvelles stipulations relatives au niveau d'équipement et à la transition énergétique, telles que les panneaux photovoltaïques et la gestion de l'îlot de chaleur urbain, doivent être précisées. Les objectifs doivent inclure une amélioration des accès routiers et doux conformément aux préconisations du SCOTERS sur la gestion des mobilités.

## **2. Rapport de Présentation**

Le diagnostic territorial doit être modifié pour prendre en compte la position du site IKEA en cœur d'agglomération et sa zone de chalandise transfrontalière, ainsi que l'importance économique et l'emploi lié au magasin, avec 300 équivalents temps plein préservés et 50 créations nouvelles.

Les contraintes liées à l'artificialisation foncière et la nécessité de densification sur site déjà urbanisé doivent également être prises en compte.

La justification du projet doit être actualisée au regard des enjeux de développement durable, incluant la réduction de l'imperméabilisation des sols, la densification raisonnée du bâti existant, et le renforcement de la biodiversité par la plantation de 82 arbres et la création de noues, jardins de pluie et toiture partiellement végétalisée.

Un plan de mobilité doit être mis en place, intégrant une séparation des flux entrants/sortants, camions et véhicules légers, ainsi que le développement des circulations douces.

Enfin, les cartes et schémas d'urbanisme figurant en annexe doivent être révisés pour y faire figurer précisément les nouvelles limites de zone et les aménagements de voirie.

### **Modifications proposées (dispositions et pièces du SCOTERS)**

Afin de permettre la réalisation du projet, **il est proposé d'introduire une disposition spécifique dans le SCOTERS** :

#### **résumés et extraits :**

##### **➤ DOO – Disposition 4.b modifiée**

Ajout d'un paragraphe autorisant, pour le site IKEA situé à Cronenbourg Est :

- Une extension jusqu'à **7 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher**.
- Une surface de vente supplémentaire de **2 500 m<sup>2</sup> maximum**.

##### **➤ Rapport de présentation**

Le rapport de présentation du SCOTERS devrait être complété pour justifier cette adaptation :

- Le magasin IKEA, bien que non identifié comme polarité commerciale, constitue un **équipement majeur** pour le territoire.
- Il couvre une **zone de chalandise de plus de 1,2 million d'habitants** (données 2018).
- Il est situé en cœur d'agglomération, avec un **accès facilité en modes doux et transports collectifs**.

Selon le dossier d'enquête le rapport de présentation doit être complété :

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 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, 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 impacterait 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 Cronembourg 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 1000m<sup>2</sup> dans la limite de 2 500 m<sup>2</sup> de surface de vente supplémentaire. »*

La mise en compatibilité du SCOTERS vise, selon le dossier d'enquête, à reconnaître le rôle stratégique du magasin IKEA dans l'armature commerciale de Strasbourg. Elle permet une extension encadrée, tout en préservant les équilibres territoriaux définis par le schéma.

### **1.7. L'évaluation environnementale « Plan et programme » de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU et du SCOTERS**

Conformément à l'article R104-33 du Code de l'urbanisme, l'Eurométropole de Strasbourg a choisi de réaliser une évaluation environnementale pour garantir l'intégration dès l'amont des enjeux comme le climat, la biodiversité et la qualité de l'eau.

Cette procédure d'évolution des documents d'urbanisme est régie par la réglementation relative à l'évaluation de certains documents ayant une incidence notable sur l'environnement. **Ainsi, le document fait l'objet d'une évaluation environnementale qui est soumise à l'avis de l'Autorité Environnementale.** La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE Grand Est) dispose de trois mois pour rendre son avis qui est joint au dossier d'enquête publique. **La MRAE ne s'est pas prononcée dans le délai réglementaire prévu par l'article R. 104-25 du Code de l'urbanisme.**

Le rapport identifie les effets notables sur les milieux (air, eau, sol, paysages) et propose des alternatives ainsi que des mesures pour éviter, réduire ou compenser les impacts négatifs.

Il s'appuie sur les indicateurs du PLU en vigueur pour suivre en continu les effets imprévus de la déclaration de projet et ajuster les mesures si besoin, afin de détecter précocement les incidents et protéger la santé et l'environnement.

**Le projet d'extension du site IKEA à Strasbourg a fait l'objet d'une évaluation environnementale qui a identifié seize enjeux classés selon leur importance : faible, moyen ou fort.**

**La hiérarchisation des enjeux, est basée sur une échelle de 3 valeurs : de « faible » pour un enjeu peu important, à « fort » pour un enjeu particulièrement important. Cette hiérarchisation est associée à un code de couleur pour une plus grande lisibilité.**

Faible	Moyen	Fort
--------	-------	------

Les enjeux forts concernent notamment le climat urbain (îlots de chaleur) et les mobilités (pointes de trafic, accessibilité en transports doux), les enjeux moyens touchent aux émissions de gaz à effet de serre, à la consommation énergétique, à la biodiversité, aux nuisances sonores et au contexte économique local, tandis que la plupart des autres thèmes (qualité de l'air, gestion de l'eau, sols, déchets, risques naturels et technologiques, paysages, patrimoines, réseaux Natura 2000...) sont jugés d'enjeu faible.

Thématiques		Enjeux	Niveau
Contexte physique et climatique	Topographie, géologie, hydrographie	Limiter l'étalement urbain. Limiter l'imperméabilisation.	Faible
	Situation climatique	Préservation et constitution d'îlots de fraîcheur.	Fort
Pression anthropiques	Emissions de GES	Limitation du trafic motorisé et développement des modes actifs.	Moyen
	Consommation d'énergie	Sobriété dans l'usage des énergies et ressources. Efficacité énergétique.	Moyen
	Production renouvelable locale	Déploiement des énergies renouvelables à l'échelle du projet.	Faible
	Préservation de la qualité de l'air	Limitation des émissions locales, notamment liées au trafic automobile. Préservation de la population.	Faible
	Préservation de la qualité de l'eau	Gestion des eaux pluviales et de l'infiltration.	Faible
	Préservation des sols	Limitation de l'imperméabilisation et remise en pleine terre si possible.	Faible
	Pollution du sous-sol	Absence de pollution connue du site	Faible
	Exploitation et gisement du sous-sol	Exploitation économe de la ressource en favorisant le recyclage et la réutilisation pour la construction du projet. Prise en compte du cycle de vie des matériaux.	Faible
	Risque inondation	Limitation de l'imperméabilisation.	Faible
	Risque coulée d'eau boueuse-mouvement de terrain	Risque très faible	Faible
	Risque retrait gonflement argiles	Risque très faible	Faible
	Risques technologiques	Risque très faible	Faible
Milieu et paysages naturels	Gestion des déchets	Réduction de la production de déchets.	Faible
	Nuisances sonores	Lutte et protection contre le bruit. Création de zones de calme.	Moyen
	Biodiversité / continuités écologiques	Intégration de la biodiversité dans les futurs aménagements, maintien ou aménagement d'îlots végétalisés. Prise en compte des espèces protégées. Gestion des espèces exotiques envahissantes.	Moyen
	Protection des paysages	Amélioration de l'aspect général très minéral du site.	Faible
Contexte socio-économique	Développement urbain	Absence d'impact sur l'artificialisation et l'étalement urbain. Vigilance liée au périmètre des 500m de protection des abords des monuments historiques.	Faible
	Evolution socio-démographique	Qualité des aménagements pour le cadre de vie. Rationalisation des mobilités.	Faible
	Contexte économique	Limitation de l'usage de foncier économique. Maintien du commerce proche des centralités.	Moyen
	Mobilités	Limiter le trafic routier. Facilitation des accès en TC et modes actifs.	Fort

Pour chaque enjeu, le dossier présente des mesures d'évitement et de réduction : renforcement du coefficient de pleine terre et création d'espaces plantés, gestion in situ des eaux pluviales, conception bioclimatique des bâtiments, installation de panneaux photovoltaïques, couloirs de circulation douce et rabattement vers les transports collectifs, lutte contre le bruit par des zones calmes, etc.

Grâce à ces dispositifs, **l'étude conclut à des incidences résiduelles globalement neutres ou faiblement positives**, sans dégradation supplémentaire des habitats, de la qualité de l'eau ou du cadre de vie.

Un suivi régulier via des indicateurs du Plan Local d'Urbanisme permettra de repérer tout impact imprévu et d'ajuster les mesures.

#### résumés et extraits :

##### **État initial de l'environnement**

Le site de 6 hectares est un ancien abattoir municipal dont 80 % de la surface est aujourd'hui imperméabilisée par un vaste parking et un bâtiment sur vide sanitaire. La surface imperméabilisée limite l'infiltration des eaux pluviales et la biodiversité. Seuls quelques alignements et îlots arborés ponctuent cette emprise dense.

Cette configuration limite fortement l'infiltration des eaux pluviales, la présence d'arbres est quasi inexistante et la biodiversité y est très réduite.

##### **Analyse des incidences de la mise en compatibilité**

##### **➤ Le projet de modernisation et de mise en compatibilité du PLU et du SCOTERS implique :**

- une extension de 5 500 m<sup>2</sup> pour créer des espaces logistiques et un point de retrait click & collect
- le réaménagement des flux poids lourds avec 5 nouveaux quais et une giration interne sur parcelle
- l'abattage de 37 arbres pour installer des ombrières photovoltaïques

##### **➤ Pour limiter ces impacts, le projet intègre :**

##### **Réduction de l'artificialisation et renforcement de la biodiversité**

- Diminution de plus de 4 000 m<sup>2</sup> de surfaces imperméabilisées.
- Création de près de 2 000 m<sup>2</sup> de pleine terre et passage de 18 % à plus de 20 % de surfaces végétalisées.
- Replantation de 82 arbres en remplacement des 37 coupés, création de haies champêtres et corridors verts.

##### **Gestion des eaux et atténuation de l'îlot de chaleur**

- Installation de noues paysagères et jardins de pluie pour favoriser l'infiltration et accueillir la faune auxiliaire.
- Récupération des eaux pluviales filtrées pour arroser les espaces verts et alimenter les sanitaires non potables.
- Revêtements clairs et « cool roof » sur 100 % de la toiture existante, toiture semi-intensive sur l'extension pour limiter le réchauffement.

##### **Transition énergétique et lutte contre le changement climatique**

- Ajout de panneaux photovoltaïques et ombrières solaires pour couvrir une part significative des besoins électriques.
- Priorité à l'éclairage LED (95 %), gestion technique centralisée et basculement vers des systèmes RHC (Renewable Heating and Cooling).
- Passage des livraisons en véhicules légers 100 % électriques et déploiement de bornes de recharge pour flottes et usagers.

### Mobilités douces et maîtrise des flux de transport

- Séparation des flux entrants (place de l'Abattoir) et sortants (à l'ouest) pour fluidifier l'accès voiture.
- Création de cheminements piétons et cyclables protégés, abris à vélos et aménagements urbains dédiés.
- Concentration des manœuvres poids lourds sur un accès arrière avec giration interne, libérant la place de l'Abattoir.

### ➤ Effets négatifs et mesures de compensation

- Abattage de 37 arbres pour implanter panneaux photovoltaïques et agrandir le bâtiment.
- Augmentation des rotations : de 12 à 23 véhicules logistiques par jour, dont 11 poids lourds (mais 50 % hors heures de pointe).
- Ces hausses de trafic sont compensées par la fin des navettes externes (2 000 m<sup>2</sup> d'entrepôt libérés) et la priorité donnée aux véhicules électriques.

**En compensation et pour renforcer l'écologie du site, un couloir piéton-vélo végétalisé recréant une continuité écologique reliera le site à la place de l'Abattoir, la part de pleine terre dépassera 20 % du terrain, la biodiversité sera renforcée, l'infiltration des eaux améliorée et l'effet d'îlot de chaleur urbain atténué.**

## **1.8. La concertation (Bilan de la concertation)**

En application de l'article L.103-2 et suivants du code de l'urbanisme, une concertation avec le public doit être organisée. Le bilan de la concertation qui en a été tiré a été joint au dossier d'enquête publique et porte à la fois sur l'intérêt général du projet « IKEA » et sur la mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme de l'Eurométropole et du Schéma de Cohérence territoriale de la région de Strasbourg.

Par délibération du 30 septembre 2024 (n° V-2024-825) le Conseil municipal de la Ville de Strasbourg a décidé de donner un avis favorable aux objectifs poursuivis par le projet de modernisation et restructuration du site IKEA et aux modalités de la concertation préalable.

**La concertation préalable, décidée par le Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg en date du 4 octobre 2024 (n° E-2024-824) s'est déroulée du 4 novembre au 6 décembre 2024 durant 33 jours.**

Deux réunions ont eu lieu :

- réunion publique du 6 novembre 2024 à Cronembourg, ouverte aux habitants du quartier (avec la présence d'environ **10 personnes**)
- réunion du 13 novembre 2024 avec les acteurs économiques du quartier Marché-Gare dans les locaux d'IKEA (présence également d'une **dizaine de personnes**).

Le public pouvait consigner ses observations sur des registres (papier et numérique), par voie postale ou électronique. Au total **12 contributions ont été reçues**.

Les principales remarques et propositions portaient sur :

- la végétalisation et l'environnement
  - désimperméabilisation du site
  - plus d'arbres et espaces verts
  - panneaux photovoltaïques (toit et parking)
  - réduction du parking pour plus de pleine terre
  - toitures repeintes en couleur claire
  - mobilités douces : pistes cyclables, stationnement vélo

- accessibilité et circulation
  - réorganisation des entrées/sorties pour fluidifier les flux
  - sécurisation des rues Kristler et Villette
  - études d'impact et suivi des flux

Lors de sa séance du 3 février 2025, le Conseil municipal de la ville de Strasbourg tire le bilan de la concertation et « *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 ....* »

Lors de sa séance du 7 février 2025, le Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg tire le bilan de la concertation et « *arrête le bilan de la concertation tel qu'exposé au rapport et en annexe à la présente délibération...* ».

## **1.9. Réunion d'examen conjoint du 2 avril 2025**

La réunion d'examen conjoint des Personnes publiques associées (PPA) s'est déroulée le 2 avril 2025 afin de rappeler l'historique du projet initié début de l'année 2022, de présentation synthétique du dossier et des évolutions apportées ainsi qu'un tour de table et d'échanges avec les différents intervenants.

Cette réunion d'examen conjoint a rassemblé l'État, la Région Grand-Est, la Collectivité européenne d'Alsace, les chambres consulaires, SNCF Réseau, le Syndicat mixte du SCOTERS, les syndicats mixtes SCOT limitrophes, le SDAGE Rhin-Meuse, le SAGE Ill-Nappe et le syndicat mixte des transports.

Les observations et remarques des Personnes publiques associées ont été résumées dans le présent Rapport sous Chapitre 3. - Avis recueillis dans le cadre de la consultation légale page 34.

## **2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

### **2.1. Désignation du Commissaire-enquêteur**

Par décision n° E25000042/67 du 11 juin 2025, M. le Président du Tribunal Administratif de Strasbourg a désigné Mme Danièle Dietrich, commissaire-enquêteur, afin de procéder à l'enquête publique ayant pour objet la Déclaration de projet 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).

### **2.2. Arrêté d'ouverture de l'enquête publique (Arrêté préfectoral du 7 juillet 2025)**

L'arrêté préfectoral du 7 juillet 2025 prescrit l'ouverture de l'enquête publique de Déclaration de projet 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). .

Il figure au dossier d'enquête publique aux fins notamment d'information du public.



## 2.3. Prise en compte du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête publique a été remis au commissaire-enquêteur en version papier lors de la première réunion avec l'EMS du 20 juin 2025 et version numérique via un lien de téléchargement.

## 2.4. Modalités de participation et information du public

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique et de ses modalités a été publié par les soins de la Préfecture dans deux journaux régionaux à savoir :

1<sup>ère</sup> publication DNA (mardi 15 juillet 2025) ; 2<sup>ème</sup> DNA (mardi 5 août 2025)

1<sup>ère</sup> publication Affiches d'Alsace et de Lorraine (15/18 juillet 2025) ; 2<sup>ème</sup> Affiches d'Alsace et de Lorraine (5/8 août 2025)

<p><b>PRÉFECTURE DU BAS-RHIN</b></p> <p>Direction de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial Bureau de l'environnement et de l'utilité publique</p> <p><b>Avis d'enquête publique portant ouverture d'une enquête publique sur le projet de mise en compatibilité du schéma de cohérence territoriale de la région de Strasbourg et du plan local d'urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg emportée par la déclaration de projet IKEA à Strasbourg</b></p> <p>Il sera procédé à une enquête publique prescrite à la demande de l'Eurométropole de Strasbourg portant sur l'intérêt général de la déclaration de projet IKEA et la mise en compatibilité du schéma de cohérence territoriale de la région de Strasbourg (SCOTERS) et du plan local d'urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg.</p> <p>Cette enquête se déroulera du <b>lundi 4 août 2025 à 09h00 au vendredi 5 septembre 2025 à 17h00</b> soit une durée de 33 jours dans les locaux du centre administratif de l'Eurométropole et de la ville de Strasbourg.</p> <p>La décision susceptible d'intervenir au terme de l'enquête est la mise en compatibilité du schéma de cohérence territoriale de la région de Strasbourg (SCOTERS) et du plan local d'urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg dans le cadre de la déclaration de projet IKEA.</p> <p>Le 1<sup>er</sup> vice-président du tribunal administratif de Strasbourg a désigné Madame Danièle DIETRICH en qualité de commissaire enquêteur et Madame Dominique BRAUN BECK en qualité de commissaire enquêteur suppléante.</p> <p>La commissaire enquêteur siègera dans les locaux du centre administratif de l'Eurométropole et de la ville de Strasbourg et verra toutes les pièces du dossier d'enquête. Elle est autorisée à utiliser son véhicule personnel pour l'accomplissement de sa mission.</p> <p>Pendant la durée de l'enquête, le dossier d'enquête relatif à ce projet pourra être consulté par le public, de la manière suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- sur support papier et poste informatique, au centre administratif de l'Eurométropole et de la ville de Strasbourg, 4<sup>e</sup> étage, 11 parc de l'Étoile - 67076 Strasbourg Cedex, aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux ;</li><li>- sur le site internet <a href="https://www.registre-dematerialise.fr/6417">https://www.registre-dematerialise.fr/6417</a></li><li>- sur le site internet de la Préfecture du Bas-Rhin à l'adresse électronique suivante : <a href="https://www.bas-rhin.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Aménagement-du-territoire-construction-logement/Urbanisme/Documents-d-Urbanisme/SCoT-PLU-POS-Cartes-communales-sous-titre-STRASBOURG-Mise-en-compatibilité-SCOTERS-et-PLU-Declaration-de-projet-IKEA">https://www.bas-rhin.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Aménagement-du-territoire-construction-logement/Urbanisme/Documents-d-Urbanisme/SCoT-PLU-POS-Cartes-communales-sous-titre-STRASBOURG-Mise-en-compatibilité-SCOTERS-et-PLU-Declaration-de-projet-IKEA</a></li></ul> <p>Pendant la durée de l'enquête, le public pourra formuler ses observations et propositions selon les modalités suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- sur le registre d'enquête ouvert à cet effet dans les locaux du centre administratif de l'Eurométropole et de la ville de Strasbourg, 4<sup>e</sup> étage, aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux ;</li><li>- par voie postale : Centre administratif de la ville et de l'Eurométropole de Strasbourg - Service aménagement du territoire et projets urbains - à l'attention du commissaire enquêteur IKEA - 11 parc de l'Étoile 67076 Strasbourg cedex ;</li><li>- via le registre dématérialisé accessible à l'adresse internet : <a href="https://www.registre-dematerialise.fr/6417">https://www.registre-dematerialise.fr/6417</a></li></ul> <p>Le site internet de la Préfecture du Bas-Rhin à l'adresse électronique suivante : <a href="https://www.bas-rhin.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Aménagement-du-territoire-construction-logement/Urbanisme/Documents-d-Urbanisme/SCoT-PLU-POS-Cartes-communales-sous-titre-STRASBOURG-Mise-en-compatibilité-SCOTERS-et-PLU-Declaration-de-projet-IKEA">https://www.bas-rhin.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Aménagement-du-territoire-construction-logement/Urbanisme/Documents-d-Urbanisme/SCoT-PLU-POS-Cartes-communales-sous-titre-STRASBOURG-Mise-en-compatibilité-SCOTERS-et-PLU-Declaration-de-projet-IKEA</a></p> <p>Pendant la durée de l'enquête, le public pourra formuler ses observations et propositions selon les modalités suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- sur le registre d'enquête ouvert à cet effet dans les locaux du centre administratif de l'Eurométropole et de la ville de Strasbourg, 4<sup>e</sup> étage, aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux ;</li><li>- par voie postale : Centre administratif de la ville et de l'Eurométropole de Strasbourg - Service aménagement du territoire et projets urbains - à l'attention du commissaire enquêteur IKEA - 11 parc de l'Étoile 67076 Strasbourg cedex ;</li><li>- via le registre dématérialisé accessible à l'adresse internet : <a href="https://www.registre-dematerialise.fr/6417">https://www.registre-dematerialise.fr/6417</a></li></ul> <p>Par mail à l'adresse suivante : <a href="mailto:enquete-publique-6417@registre-dematerialise.fr">enquete-publique-6417@registre-dematerialise.fr</a></p> <p>Les observations et propositions du public transmises par voie postale ou reçues par la commissaire enquêteur pendant les permanences prévues à l'article 2 ci-dessus sont consultables au siège de l'enquête fixée à l'article 2. Les contributions transmises par courriel seront publiées dans les meilleurs délais sur le registre dématérialisé et visitées par tous.</p> <p>Par ailleurs, concernant les avis exprimés de manière dématérialisée, et sauf mention contraire, les noms, prénoms et coordonnées des contributeurs ne seront pas anonymisés.</p> <p>La commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations et propositions aux jours et heures suivants, dans les locaux du centre administratif de la ville et l'Eurométropole de Strasbourg, au 4<sup>e</sup> étage :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- lundi 4 août 2025 de 09h00 à 17h00</li><li>- mercredi 13 août 2025 de 11h00 à 14h00</li><li>- vendredi 22 août 2025 de 14h00 à 17h00</li><li>- samedi 30 août 2025 de 09h30 à 12h30</li><li>- vendredi 5 septembre 2025 de 14h00 à 17h00</li></ul> <p>Pour toute information complémentaire sur le projet, le public peut contacter :</p> <p>Jeremy JEGOUZO, chargé d'études - Département Planification Territoriale, pour la ville et l'Eurométropole de Strasbourg - 11 parc de l'Étoile 67076 Strasbourg Cedex Téléphone : 03 88 98 77 17 Mail : <a href="mailto:Jeremy.JEGOUZO@strasbourg.eu">Jeremy.JEGOUZO@strasbourg.eu</a></p> <p>A la diligence de la Préfecture et aux fins de l'Eurométropole de Strasbourg, un avis portant les mentions du présent avis sera publié dans deux journaux locaux, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelle dans les huit premiers jours de celle-ci.</p> <p>De même, dans les mêmes conditions de délais et de durée, et conformément aux dispositions de l'article R.123-11-IV du code de l'environnement, l'avis devra être affiché, par le porteur de projet, sauf impossibilité matérielle justifiée, sur les lieux prévus pour la réalisation du projet, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.</p> <p>Cet affichage doit être visible et lisible de la ou les, s'il y a lieu, voies publiques et être conforme à des caractéristiques et dimensions fixées par l'arrêté du 9 septembre 2021 du Ministère chargé de l'environnement qui stipule que les affiches doivent mesurer au moins 420x59,4 cm (format A2), comporter le titre « avis d'enquête publique » en caractère gras majuscules d'au moins 2 cm de hauteur et les informations mentionnées sur l'avis en caractères noirs sur fond jaune.</p> <p>A l'issue de l'enquête, la commissaire enquêteur établit un rapport relatif le déroulement de l'enquête. Elle transmet au Préfet dans un délai d'un mois l'ensemble du dossier ainsi que son avis et ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables ou non à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du SCOTERS et du plan local d'urbanisme.</p> <p>Pendant une durée d'un an à compter de la clôture de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions relatives à l'utilité publique du projet sur support papier à la mairie de Strasbourg, ainsi qu'à la Préfecture du Bas-Rhin Bureau n°1501 et, par voie dématérialisée, sur le site internet de la Préfecture du Bas-Rhin, cité ci-dessus.</p>	<p>- 485637106 - <b>PRÉFECTURE DU BAS-RHIN</b></p> <p><b>AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE</b></p> <p>portant ouverture d'une enquête publique sur le projet de mise en compatibilité du schéma de cohérence territoriale de la région de Strasbourg et du plan local d'urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg emportée par la déclaration de projet IKEA à Strasbourg</p> <p>Il sera procédé à une enquête publique prescrite à la demande de l'Eurométropole de Strasbourg portant sur l'intérêt général de la déclaration de projet IKEA et la mise en compatibilité du schéma de cohérence territoriale de la région de Strasbourg (SCOTERS) et du plan local d'urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg.</p> <p>Cette enquête se déroulera du <b>lundi 4 août 2025 à 09h00 au vendredi 5 septembre 2025 à 17h00</b> soit une durée de 33 jours dans les locaux du centre administratif de l'Eurométropole et de la ville de Strasbourg.</p> <p>La décision susceptible d'intervenir au terme de l'enquête est la mise en compatibilité du schéma de cohérence territoriale de la région de Strasbourg (SCOTERS) et du plan local d'urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg dans le cadre de la déclaration de projet IKEA.</p> <p>Le 1<sup>er</sup> vice-président du tribunal administratif de Strasbourg a désigné Madame Danièle DIETRICH en qualité de commissaire enquêteur et Madame Dominique BRAUN BECK en qualité de commissaire enquêteur suppléante.</p> <p>La commissaire enquêteur siègera dans les locaux du centre administratif de l'Eurométropole et de la ville de Strasbourg et verra toutes les pièces du dossier d'enquête. Elle est autorisée à utiliser son véhicule personnel pour l'accomplissement de sa mission.</p> <p>Pendant la durée de l'enquête, le dossier d'enquête relatif à ce projet pourra être consulté par le public, de la manière suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- sur support papier et poste informatique, au centre administratif de l'Eurométropole et de la ville de Strasbourg, 4<sup>e</sup> étage, 11 parc de l'Étoile - 67076 Strasbourg Cedex, aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux ;</li><li>- sur le site internet <a href="https://www.registre-dematerialise.fr/6417">https://www.registre-dematerialise.fr/6417</a></li><li>- sur le site internet de la Préfecture du Bas-Rhin à l'adresse électronique suivante : <a href="https://www.bas-rhin.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Aménagement-du-territoire-construction-logement/Urbanisme/Documents-d-Urbanisme/SCoT-PLU-POS-Cartes-communales-sous-titre-STRASBOURG-Mise-en-compatibilité-SCOTERS-et-PLU-Declaration-de-projet-IKEA">https://www.bas-rhin.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Aménagement-du-territoire-construction-logement/Urbanisme/Documents-d-Urbanisme/SCoT-PLU-POS-Cartes-communales-sous-titre-STRASBOURG-Mise-en-compatibilité-SCOTERS-et-PLU-Declaration-de-projet-IKEA</a></li></ul> <p>Pendant la durée de l'enquête, le public pourra formuler ses observations et propositions selon les modalités suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- sur le registre d'enquête ouvert à cet effet dans les locaux du centre administratif de l'Eurométropole et de la ville de Strasbourg, 4<sup>e</sup> étage, aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux ;</li><li>- par voie postale : Centre administratif de la ville et de l'Eurométropole de Strasbourg - Service aménagement du territoire et projets urbains - à l'attention du commissaire enquêteur IKEA - 11 parc de l'Étoile 67076 Strasbourg Cedex ;</li><li>- via le registre dématérialisé accessible à l'adresse internet : <a href="https://www.registre-dematerialise.fr/6417">https://www.registre-dematerialise.fr/6417</a></li></ul> <p>Le site internet de la Préfecture du Bas-Rhin à l'adresse électronique suivante : <a href="https://www.bas-rhin.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Aménagement-du-territoire-construction-logement/Urbanisme/Documents-d-Urbanisme/SCoT-PLU-POS-Cartes-communales-sous-titre-STRASBOURG-Mise-en-compatibilité-SCOTERS-et-PLU-Declaration-de-projet-IKEA">https://www.bas-rhin.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Aménagement-du-territoire-construction-logement/Urbanisme/Documents-d-Urbanisme/SCoT-PLU-POS-Cartes-communales-sous-titre-STRASBOURG-Mise-en-compatibilité-SCOTERS-et-PLU-Declaration-de-projet-IKEA</a></p> <p>Pendant la durée de l'enquête, le public pourra formuler ses observations et propositions selon les modalités suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- sur le registre d'enquête ouvert à cet effet dans les locaux du centre administratif de l'Eurométropole et de la ville de Strasbourg, 4<sup>e</sup> étage, aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux ;</li><li>- par voie postale : Centre administratif de la ville et de l'Eurométropole de Strasbourg - Service aménagement du territoire et projets urbains - à l'attention du commissaire enquêteur IKEA - 11 parc de l'Étoile 67076 Strasbourg cedex ;</li><li>- via le registre dématérialisé accessible à l'adresse internet : <a href="https://www.registre-dematerialise.fr/6417">https://www.registre-dematerialise.fr/6417</a></li></ul> <p>Par mail à l'adresse suivante : <a href="mailto:enquete-publique-6417@registre-dematerialise.fr">enquete-publique-6417@registre-dematerialise.fr</a></p> <p>Les observations et propositions du public transmises par voie postale ou reçues par la commissaire enquêteur pendant les permanences prévues à l'article 2 ci-dessus sont consultables au siège de l'enquête fixée à l'article 2. Les contributions transmises par courriel seront publiées dans les meilleurs délais sur le registre dématérialisé et visitées par tous.</p> <p>Par ailleurs, concernant les avis exprimés de manière dématérialisée, et sauf mention contraire, les noms, prénoms et coordonnées des contributeurs ne seront pas anonymisés.</p> <p>La commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations et propositions aux jours et heures suivants, dans les locaux du centre administratif de la ville et l'Eurométropole de Strasbourg, au 4<sup>e</sup> étage :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- lundi 4 août 2025 de 09h00 à 17h00</li><li>- mercredi 13 août 2025 de 11h00 à 14h00</li><li>- vendredi 22 août 2025 de 14h00 à 17h00</li><li>- samedi 30 août 2025 de 09h30 à 12h30</li><li>- vendredi 5 septembre 2025 de 14h00 à 17h00</li></ul> <p>Pour toute information complémentaire sur le projet, le public peut contacter :</p> <p>Jeremy JEGOUZO, chargé d'études - Département Planification Territoriale, pour la ville et l'Eurométropole de Strasbourg - 11 parc de l'Étoile 67076 Strasbourg Cedex Téléphone : 03 88 98 77 17 Mail : <a href="mailto:Jeremy.JEGOUZO@strasbourg.eu">Jeremy.JEGOUZO@strasbourg.eu</a></p> <p>A la diligence de la Préfecture et aux fins de l'Eurométropole de Strasbourg, un avis portant les mentions du présent avis sera publié dans deux journaux locaux, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelle dans les huit premiers jours de celle-ci.</p> <p>De même, dans les mêmes conditions de délais et de durée, et conformément aux dispositions de l'article R.123-11-IV du code de l'environnement, l'avis devra être affiché, par le porteur de projet, sauf impossibilité matérielle justifiée, sur les lieux prévus pour la réalisation du projet, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.</p> <p>Cet affichage doit être visible et lisible de la ou les, s'il y a lieu, voies publiques et être conforme à des caractéristiques et dimensions fixées par l'arrêté du 9 septembre 2021 du Ministère chargé de l'environnement qui stipule que les affiches doivent mesurer au moins 420x59,4 cm (format A2), comporter le titre « avis d'enquête publique » en caractère gras majuscules d'au moins 2 cm de hauteur et les informations mentionnées sur l'avis en caractères noirs sur fond jaune.</p> <p>A l'issue de l'enquête, la commissaire enquêteur établit un rapport relatif le déroulement de l'enquête. Elle transmet au Préfet dans un délai d'un mois l'ensemble du dossier ainsi que son avis et ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables ou non à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du SCOTERS et du plan local d'urbanisme.</p> <p>Pendant une durée d'un an à compter de la clôture de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions relatives à l'utilité publique du projet sur support papier à la mairie de Strasbourg, ainsi qu'à la Préfecture du Bas-Rhin Bureau n°1501 et, par voie dématérialisée, sur le site internet de la Préfecture du Bas-Rhin, cité ci-dessus.</p>
--	---

1<sup>ère</sup> publication DNA (mardi 15 juillet 2025)

Les Affiches d'Alsace et de Lorraine • N° 62/63 • 5/8 Août 2025

2<sup>ème</sup> publication Les Affiches d'Alsace et de Lorraine • N° 62/63  
du 5/8 août 2025

L'avis au public et la possibilité de consultation du dossier d'enquête publique a également été mis en ligne sur les sites internet de la Préfecture et de l'Eurométropole de Strasbourg. Cet avis renvoyait également vers le site internet du registre dématérialisé Préambules.

affichage site Strasbourg.eu



affichage site de la Préfecture



L'affichage de l'enquête publique a été effectué aux emplacements réservés aux actes administratifs au centre administratif de l'Eurométropole et de la ville de Strasbourg, 4<sup>e</sup> étage, (1 parc de l'Étoile - 67076 Strasbourg Cedex, aux abords du projet (site IKEA) ainsi que sur les panneaux électroniques de la ville de Strasbourg. Cet affichage a été contrôlé par le commissaire-enquêteur.

Affichage centre administratif EMS



L'information du public a également fait l'objet d'un affichage au magasin IKEA.



**Un constat de l'affichage réglementaire a également été effectué par Me Gérard WAGNER, Commissaire de justice selon son attestation du 5 septembre 2025.**

## 2.5. Durée, siège et Permanences de l'enquête publique

L'enquête publique de Déclaration de projet 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) **s'est déroulée durant 33 jours consécutifs du lundi 4 août 2025 à 8h au vendredi 5 septembre 2025 à 17h30** dans les locaux du centre administratif de l'Eurométropole et de la ville de Strasbourg, 4<sup>e</sup> étage, (1, Parc de l'Etoile 67076 Strasbourg Cedex).

**Cinq (5) permanences** ont été tenues afin d'accueillir le public, de l'informer sur le dossier et de recueillir ses observations éventuelles. Elles ont été fixées en tenant compte des possibilités d'accessibilité au public (matin, après-midi, entre midi et deux et samedi matin). Le Commissaire enquêteur a siégé au centre administratif de l'Eurométropole et de la ville de Strasbourg aux dates et horaires suivants :

Date	Heures de permanence	Lieu	Résultat
lundi 4 août 2025	8h - 11h	centre administratif de l'Eurométropole et de la ville de Strasbourg	Pas d'observations consignées ni demande de renseignements de la part du public lors de la permanence.
mercredi 13 août 2025	11h - 14h	centre administratif de l'Eurométropole et de la ville de Strasbourg	Pas d'observations consignées ni demande de renseignements de la part du public lors de la permanence
vendredi 22 août 2025	14h30 – 17h30	centre administratif de l'Eurométropole et de la ville de Strasbourg	Une personne est venue demander des renseignements auprès du commissaire-enquêteur concernant les aménagements cyclables (Rue de la Villette et rue du Marché Gare). Elle déposera des observations ultérieurement.
samedi 30 août 2025	9h30 – 12h30	centre administratif de l'Eurométropole et de la ville de Strasbourg	Pas d'observations consignées ni demande de renseignements de la part du public lors de la permanence
vendredi 5 septembre 2025	14h30 – 17h30	centre administratif de l'Eurométropole et de la ville de Strasbourg	Pas d'observations consignées ni demande de renseignements de la part du public lors de la permanence

## 2.6. Problèmes rencontrés et climat de l'enquête

Le Commissaire-enquêteur n'a rencontré aucun problème durant l'enquête publique. L'affichage a été accompli selon les dispositions réglementaires (cf chapitre Information du public).

## 2.7. Initiatives du commissaire-enquêteur

Le commissaire-enquêteur a

- fait compléter le dossier d'enquête d'une série de plans agrandis sous format A3 afin d'une meilleure lisibilité par le public ceux du dossier étant de taille réduite,
- effectué différentes visites des lieux (IKEA) avant, pendant et après l'enquête publique afin de prendre en compte à la fois les enjeux environnementaux ainsi que les différents enjeux liés aux accès indiqués pour le projet d'IKEA de Strasbourg (voiries, accès, pistes cyclables et liaisons de transports en commun).



## **2.8. Réunions et visites des lieux**

### **A. Réunion du 20 juin 2025 avec l'Eurométropole de Strasbourg (EMS)**

Cette première réunion s'est tenue dans les locaux du centre administratif de l'Eurométropole et de la ville de Strasbourg, 4<sup>e</sup> étage, (1, Parc de l'Etoile 67076 Strasbourg Cedex) en présence de M. Jérémy Jégouzo (chargé d'études planification – service aménagement du territoire et projets urbains à l'EMS) et de Mme Anne-Cécile Marx (chargée de mission urbanisme commercial à l'EMS). Un exemplaire du dossier d'enquête a été remis au commissaire-enquêteur.

La réunion a permis la discussion autour des différentes parties de l'enquête publique (déclaration de projet IKEA, mise en comptabilité du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg et du SCOTERS) et une visite des lieux (site IKEA à Strasbourg) a été programmée pour le 26 juin 2025.

### **B. Réunion du 16 juillet 2025 avec l'Eurométropole de Strasbourg (EMS)**

La réunion s'est tenue à l'EMS et consistait en la remise du registre d'enquête visé et parafé ainsi que le visa du dossier d'enquête. Discussion avec M. Jérémy Jégouzo concernant le futur déroulement de l'enquête publique ainsi que des affichages règlementaires.

### **C. Réunion de fin d'enquête publique du 10 septembre 2025 avec l'EMS et IKEA**

La réunion de fin d'enquête publique s'est tenue le mercredi 10 septembre 2025 à 9h au centre administratif de l'Eurométropole de Strasbourg, en présence de M. Jérémy Jégouzo (chargé d'études planification – service aménagement du territoire et projets urbains à l'EMS), Mme Anne-Cécile Marx (chargée de mission urbanisme commercial à l'EMS), Mme Anne-Laure Challet (Directrice du magasin IKEA Strasbourg), ainsi que Mme Sylvie Weber (Responsable Gestion Immobilière IKEA France) et Mme Marie Diaz (Responsable de projet Expansion IKEA France) en visioconférence.

Cette réunion visait à présenter les résultats de l'enquête publique, les contributions du public, les avis de la MRAe et des PPA, ainsi que les propres demandes du commissaire-enquêteur, qui a remis à cette occasion son Procès-verbal de synthèse et une demande de mémoire en réponse de six pages (cf Annexe n° 1).

### **D. Visite des lieux du 26 juin 2025 (site IKEA)**

Une visite des lieux a été organisée le 26 juin 2025 du site d'IKEA 26, Place de l'Abattoir à 67200 Strasbourg (magasin, logistiques, centre de stockage, aire de déchargement, extérieur, parking, différents accès) en présence pour IKEA de Mmes Nathalie Villemer (Responsable de projet Expansion – IKEA), Marie Diaz (Responsable de projet Expansion IKEA France), M. Vincent Lascaux (Responsable flux physiques IKEA) Mme Anne-Cécile Marx (chargée de mission urbanisme commercial à l'EMS), M. Jérémy Jégouzo (chargé d'études planification – service aménagement du territoire et projets urbains à l'EMS), M. Bonomi (EMS).

Détails visite : situation du futur projet d'extension d'IKEA, les entrepôts, l'aire de décharge/recharge des marchandises, l'aire de retournement des camions de livraison, l'open-space des collaborateurs, les différents sites de stockage ainsi que de l'extérieur (parking, chapiteau Click & Collect, parking collaborateurs, des vélos, de l'accès pour le public, des environs). photos ci-dessous.

## E. Réunion/Visite des lieux du 29 août 2025

Une seconde réunion/visite des lieux s'est tenue le 29 août 2025 à IKEA suite aux dépôts de contributions sur le registre dématérialisé Préambules et sur demande du commissaire-enquêteur. Celui-ci a dressé une liste de questions complémentaires concernant la circulation autour d'IKEA, l'étude de trafic, les aménagements mobilités douces piétons/cycles aux alentours (EMS) et concernant IKEA : le Click & Collect (horaires d'ouverture, dimensions des casiers (lockers), le parking, la zone de déchargement, les accès et stationnement vélos sur le site. photos ci-dessous.

## F. Visite des lieux après fin d'enquête publique du 7 septembre 2025 (mobilités douces)

Le commissaire-enquêteur a effectué à vélo une visite des lieux plus spécifiquement concernant les mobilités douces (piétons, cyclistes) après la fin de l'enquête publique en empruntant les différents accès au magasin IKEA (Rue de la Villette, Rue Jean-Jacques Kristler, Marché Gare, tunnel de Rungis) afin de se rendre compte des problématiques relevées dans les contributions. Le Marché Gare et différents magasins le composant étaient ouverts au public le dimanche matin 7 septembre 2025 et le commissaire-enquêteur a pu constater une circulation constante autour de celui-ci (voitures, vélos et stationnement). photos ci-dessous.

IKEA



parking



stationnement vélos collaborateurs



vue intérieure/extérieure des quais de chargements



Click & Collect actuel

**entrée Rue de la Villette**



**Rue de la Villette (entrée tunnel sous voies ferrées)**



**Rue Jean-Jacques Kristler et arrêt de bus n° 18 (Place de l'Abattoir)**





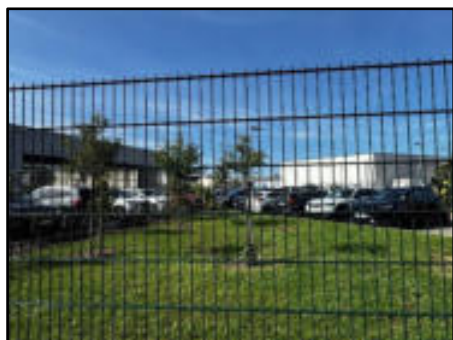
Rue de l'Entenloch



Rue du Marché Gare et arrêt de bus n° 18 (Marché Gare)



## Marché Gare



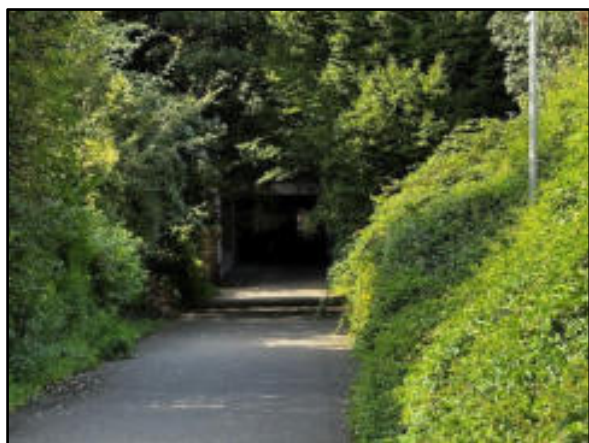
## Tunnel de Rungis



entrée du tunnel de Rungis côté Rue de Rungis



5 lampes sur 10 fonctionnent



entrée du tunnel de Rungis côté Schiltigheim



## 2.9. Clôture de l'enquête

Le vendredi 5 septembre 2025 à 17h30, la période de consultation du public étant terminée, l'enquête publique a été déclarée close ainsi qu'en atteste le registre d'enquête.

### **3. Avis recueillis dans le cadre de la consultation légale**

#### **3.1. la Mission régionale d'autorité environnementale Grand Est (MRAe)**

L'information de l'Autorité environnementale figure dans le dossier. Cet avis n° portail pétitionnaire : 001559/A PP du 20 mai 2022 a été établi par la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) Grand Est à Metz, représentée par son président par intérim, Jérôme GIURICI.

Le dossier de mise en compatibilité du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg et du SCOTERS, porté par la déclaration de projet « IKEA » a été reçu le 19 février 2025.

**La MRAe ne s'est pas prononcée dans le délai réglementaire prévu par l'article R. 104-25 du Code de l'urbanisme.**

Cette absence d'avis doit être portée à la connaissance du public et figure sur le portail de l'évaluation environnementale.

#### **3.2. Avis des Personnes publiques associées (PPA)**

Suite à l'examen conjoint des Personnes Publiques Associées (PPA) du 2 avril 2025, l'Eurométropole de Strasbourg a apporté des réponses aux différentes interventions formulées.

##### Direction Départementale des Territoires (DDT)

La DDT a trouvé la notice claire et bien argumentée mais a demandé de préciser les changements de zonage (passage de Uxd4 à Uxd2 et évolution de Uxb2), de mieux expliquer que la nouvelle règle apportée à l'OAP thématique commerce n'affecte pas d'autres sites commerciaux, et de présenter des extraits de règlement graphique avant/après rigoureusement identiques en dehors des évolutions spécifiques à la mise en compatibilité.

- Réponse de l'EMS : prend note de toutes ces recommandations

La DDT a également demandé quelles étaient les observations émises des PPA en amont de la réunion.

- Réponse de l'EMS : les organismes en charge de l'eau (SAGE III-Nappe-Rhin et Agence Eau-Rhin-Meuse) ont recommandé de protéger la nappe phréatique, de proscrire l'utilisation de produits phytosanitaires, d'adopter une gestion différenciée des espaces verts, de consulter la Commission départementale d'aménagement commercial et de mettre à jour les références aux SDAGE et SAGE.

##### Collectivité européenne d'Alsace (CEA)

La CEA a souligné la qualité du projet qui répond aux objectifs de développement durable.

L'adjoint de quartier de Cronembourg a insisté sur l'importance d'IKEA pour l'ameublement des étudiants et a encouragé le maintien du dialogue avec les entreprises locales.

- Réponse de l'EMS : l'EMS souhaite poursuivre le dialogue avec les acteurs économiques du territoire.

Cependant, afin de compléter ces échanges, le commissaire-enquêteur a souhaité obtenir des précisions supplémentaires, notamment en ce qui concerne la circulation aux abords du projet IKEA (cf PV de synthèse du 9 septembre 2025).



## **4. Observations du public recueillies durant l'enquête publique**

### **4.1. Consultation du dossier d'enquête**

Le dossier d'enquête publique unique était consultable **sous format papier et gratuitement sur un poste informatique** au centre administratif de l'Eurométropole et de la ville de Strasbourg, 4<sup>e</sup> étage, (1, Parc de l'Etoile 67076 Strasbourg Cedex), siège de l'enquête publique, aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux et ce pendant toute la durée de celle-ci. Toutes les pièces du dossier d'enquête ont été visées par le commissaire-enquêteur.

Pendant la durée de l'enquête, le dossier d'enquête relatif à ce projet a pu être consulté par le public, de la manière suivante :

- sur support papier et poste informatique, au centre administratif de l'Eurométropole et de la ville de Strasbourg, 4<sup>e</sup> étage, (1 parc de l'Etoile - 67076 Strasbourg Cedex), aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux ;
- sur le site internet <https://www.registre-dematerialise.fr/6417>
- sur le site internet de la préfecture du Bas-Rhin à l'adresse électronique suivante : <https://www.bas-rhin.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Amenagement-du-territoire-construction-logement/Urbanisme/Documents-d-Urbanisme2/SCoT-PLU-POS-Cartes-communales> sous l'intitulé : STRASBOURG - Mise en compatibilité SCOTERS et PLU - Déclaration de projet IKEA

### **4.2. Dépôt des observations**

Pendant toute la durée de l'enquête, le public a pu consigner ses observations, avis ou propositions selon différentes modalités :

- sur le registre d'enquête ouvert à cet effet dans les locaux du centre administratif de l'Eurométropole et de la ville de Strasbourg, 4<sup>e</sup> étage, aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux ;
- par voie postale : Centre administratif de la ville et de l'Eurométropole de Strasbourg - Service aménagement du territoire et projets urbains – à l'attention du commissaire enquêteur IKEA - 1, Parc de l'Etoile 67076 Strasbourg cedex
- via le registre dématérialisé accessible à l'adresse internet : <https://www.registre-dematerialise.fr/6417>
- par mail à l'adresse suivante : [enquete-publique-6417@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-6417@registre-dematerialise.fr)

Le commissaire-enquêteur en a contrôlé le contenu et son bon fonctionnement et en y déposant une première observation « test » en début d'enquête.

### **4.3. Analyse comptable des observations : 5**

#### **A. Total observations registres « papier » Centre administratif de l'EMS ( 1 )**

**Une (1)** observation a été déposée sur le registre « papier » mis à la disposition du public dans les locaux du centre administratif de l'Eurométropole et de la ville de Strasbourg, 4<sup>e</sup> étage. En outre, le commissaire-enquêteur a eu la visite d'une personne souhaitant se renseigner lors de ses différentes permanences.

## B. Total courriers déposés ou reçus par voie postale ( 0 )

Il n'y a pas eu d'observation par courrier déposé ou reçu par voie postale.

## C. Total contributions Registre dématérialisé Préambules ( 4 )

Le registre d'enquête dématérialisé Préambules mis en place sur <https://www.registre-dematerialise.fr/6417> a recueilli **4** contributions dont un courriel déposé par le commissaire-enquêteur en début d'enquête pour test de l'adresse mail [enquete-publique-6417@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-6417@registre-dematerialise.fr).

**Ce nombre paraît peu par rapport aux 1837 visiteurs uniques et les 1000 téléchargements indiqués.**  
(cf Statistiques ci-dessous).

**Le commissaire-enquêteur a synthétisé les observations dans le PV de synthèse du 9 septembre 2025 remis à l'Eurométropole de Strasbourg.**

### 4.4. Statistiques du Registre Dématérialisé Préambules

Le commissaire-enquêteur relève que cet outil informatique justifie pleinement son rôle en plus des permanences tenues et du registre « papier ». De très nombreuses personnes se sont connectées pour s'enquérir du dossier d'enquête, ont téléchargé des éléments de celui-ci mais seulement 4 contributions y ont été déposées.

Selon les indications fournies par le site Registre dématérialisé Préambules les statistiques de consultation du dossier ont été les suivantes :





#### **4.5. Synthèse, analyse des contributions recueillies et réponses de l'EMS**

L'enquête publique relative à la déclaration de projet 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) a suscité peu d'intérêt de la part du public en nombre de contributions sur le registre « papier » (5 contributions déposées) mais un intérêt certain en ce qui concerne le site du Registre numérique Préambules (1837 visiteurs uniques et 1000 téléchargements de dossier).

Le commissaire-enquêteur a détaillé dans son Procès-Verbal de synthèse – Demande de mémoire en réponse du 9 septembre 2025 les contributions et contre-propositions recueillies ainsi que les demandes complémentaires du commissaire-enquêteur.

#### **4.6. Procès-Verbal de Synthèse et Demande de mémoire en réponse du 9 septembre 2025 (6 pages)**

Lors de la réunion de fin d'enquête publique du 10 septembre 2025 le commissaire-enquêteur a remis à l'Eurométropole de Strasbourg et à IKEA son Procès-Verbal de Synthèse - Demande de mémoire en réponse du 9 septembre 2025 reprenant les avis de la MRAe, des PPA, les observations consignées par le public ainsi que les propres demandes et questions du commissaire-enquêteur.

Cette réunion s'est tenue en présence de M. Jérémy Jégouzo (chargé d'études planification – service aménagement du territoire et projets urbains à l'EMS), Mme Anne-Cécile Marx (chargée de mission urbanisme commercial à l'EMS), Mme Anne-Laure Challet (Directrice du magasin IKEA Strasbourg) et en visioconférence avec Mme Sylvie Weber (Responsable Gestion Immobilière IKEA France) et Mme Marie Diaz (Responsable de projet Expansion IKEA France).

Le PV de synthèse du 9 septembre 2025 de 6 pages et annexes est joint au présent rapport (cf Annexe n° 1).

#### **4.7. Mémoire en réponse de l'Eurométropole de Strasbourg 24 septembre 2025 (14 pages et annexes dont l'annexe Etude de trafic de 51 pages)**

L'Eurométropole de Strasbourg a répondu au PV de synthèse ci-dessus par mémoire en réponse du 24 septembre 2025 de 14 pages et annexes (dont l'annexe Etude de trafic de juillet 2025 de 51 pages).

Ce mémoire en réponse est également annexé au présent rapport (cf Annexe n° 2).

Le commissaire-enquêteur reproduira ci-dessous une partie du mémoire en réponse concernant les contributions du public et les propres demandes du commissaire-enquêteur.

**Les réponses de l'Eurométropole de Strasbourg et d'IKEA à ce mémoire en réponse sont de couleur bleue. Les commentaires du commissaire-enquêteur de couleur verte.**

« *Préambule*

*L'enquête publique qui s'est déroulée du lundi 4 août au vendredi 5 septembre 2025 porte sur la déclaration de projet 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).*

*La commissaire enquêteur a rendu son procès-verbal de synthèse le 10 septembre 2025. Les réponses formulées par l'Eurométropole de Strasbourg et le porteur de projet sont détaillées ci-dessous. Elles visent à répondre aux questions de la commissaire enquêtrice et aux observations du public.*

## **I.- Avis de la MRAe et des PPA**

### MRAe :

L'avis de la MRAe Grand Est n'a pas été rendu dans le délai réglementaire (article R. 104-25 du Code de l'urbanisme). Cette absence d'avis a été portée à la connaissance du public via le portail de l'évaluation environnementale.

### Personnes Publiques Associées (PPA) :

Suite à l'examen conjoint des Personnes Publiques Associées (PPA) du 2 avril 2025, il apparaît que vous avez apporté des réponses aux différentes interventions formulées.

Cependant, afin de compléter ces échanges, je souhaiterais obtenir des précisions supplémentaires, notamment en ce qui concerne la circulation aux abords du projet d'extension d'IKEA (voir ci-après : III – Demandes complémentaires du commissaire-enquêteur).

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

*Voir réponses apportées ci-dessous au III – Demandes complémentaires du commissaire-enquêteur.*

## **II.- Observations consignées par le public**

### Contribution n° 1 (essai-test du site par la commissaire enquêtrice)

#### Contribution n° 2 (anonyme)

*« Une enquête publique en plein été ? Pas courant sauf quand cela concerne un projet destiné au tourisme estival... »*

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

*« Depuis la mise en place du registre dématérialisé, de nombreuses enquêtes publiques sont désormais organisées durant cette période. Le registre dématérialisé apporte en effet plus de souplesse pour la participation du public.*

*Il est également important de souligner que l'enseigne IKEA a communiqué la tenue de cette enquête à l'entrée de son magasin au-delà de la simple obligation réglementaire de l'affiche jaune au format A2. La période d'août à début septembre étant une des périodes les plus fréquentées du magasin (rentrée scolaire et étudiante), le nombre de personnes susceptibles d'avoir eu connaissance de cette enquête publique est donc nécessairement plus important.*

*Comme l'indique Madame la commissaire, malgré une participation limitée en présentiel, le suivi numérique a été notable sur la plateforme du Registre numérique Préambules, avec 1 837 visiteurs connectés et 874 téléchargements de documents. »*

### Commentaire du commissaire-enquêteur

**Le commissaire-enquêteur confirme que depuis la mise en place du registre dématérialisé le dossier ainsi que les contributions du public concernant les enquêtes publiques sont accessibles à tout moment pendant la période de l'enquête et ce depuis n'importe quel endroit puisqu'il suffit de s'y connecter. De nombreuses consultations du dossier ainsi que les contributions ont ainsi pu se faire sur le Registre dématérialisé Préambules.**

### Contribution n° 3

**Synthèse :** Mme D.M. détaille ses propos tenus lors de sa venue en permanence du 22 août 2025 (cf registre « papier ») dont mobilités douces à repenser, trafic automobile en forte augmentation, Chaussée à voie centrale banalisée (CVCB), accès aux commerces...

*« Actuellement ce secteur est inadapté à un déplacement serein à bicyclette et le projet IKEA devrait obliger l'EMS à repenser les mobilités douces (vélos et piétons).*

*Le trafic automobile a fortement augmenté sur cet axe et nécessite un réaménagement cyclable sécurisé jusqu'au carrefour de la rue de Hochfelden, incluant la CVCB (chaussée à voie centrale à voie banalisée) limitée à 30, dont les automobilistes ignorent, pour la majorité d'entre eux, le fonctionnement.*

Cela se justifie notamment par l'augmentation des commerces mais également par la densification immobilière sur Cronenbourg et l'extrême ouest de Schiltigheim (Connexions, résidence étudiante, Opadia en cours, le Triangle) sans compter le flux vers l'Espace Européen de l'Entreprise.

De plus, l'accès aux commerces attenants doit également être repensé pour permettre aux nouveaux modes de déplacements doux d'y accéder de manière sécurisée et apaisée. »

#### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

*Voir réponses apportées ci-dessous au III – Demandes complémentaires du commissaire-enquêteur.*

#### Commentaire du commissaire-enquêteur

Cette contribution n° 3 rejoint en grande partie celle de l'association CADR 67 ci-dessous. Le commissaire-enquêteur renvoie au commentaire la concernant.

#### Contribution n° 4 de CADR 67

**Synthèse :** L'association indique les problématiques d'accessibilité relatives à IKEA, incluant les mobilités douces, l'utilisation des transports en commun, les discontinuités cyclistes observées Rue Jean-Jacques Kristler, l'accès aux commerces place de l'Abattoir, ainsi que le caractère peu rassurant de la Chaussée à voie centrale banalisée (CVCB) Rue de la Villette. Le CADR 67 formule également quelques contre-propositions : positionnement espaces vélos ; parking vélos cargos en entrée du magasin ; communication autour de la circulation du bus 18

*« Il est indéniable qu'IKEA est une alternative aux commerces de même type que ceux de la Zone Commerciale Nord. Il s'inscrit dans le paysage strasbourgeois pour répondre aux besoins de nombreuses personnes de l'agglomération comme le souligne le document présenté à l'enquête publique et sa zone de chalandise est importante. En ce sens il répond à un intérêt général tant d'un point de vue commercial, d'emploi et de dynamisme économique de l'agglomération. Son extension sur son périmètre actuel améliorera le confort des clients, celui des salariés mais également des habitants et usagers des commerces qui s'y développent (Perle, Côté Nature, Halle du Marché, le théâtre du vin, restaurants ...).*

*Le projet en « verdissant » cet espace répond également à des besoins pour limiter le réchauffement climatique et la biodiversité (maintien de continuité faunistique).*

#### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

*L'Eurométropole de Strasbourg prend note de cette observation favorable au projet.*

*Toutefois, ce projet quand bien même, il évoque les mobilités douces, il n'en traite pas cette problématique laissant à la collectivité le soin de traiter cet aspect. Nous y reviendrons.*

*Concernant le projet lui-même, la division des flux automobiles est une bonne chose pour les cyclistes, cela devrait améliorer leur visibilité en tant qu'usagers de la route.*

*Si un local vélos est prévu, il est fortement excentré par rapport à l'entrée du magasin et par rapport à l'accès « modes doux ». Ce local devrait être utilisé plus par les employés (dont une responsable disait lors des discussions sur la fermeture du tunnel de Rungis, que beaucoup venaient à vélo) que par les clients eux-mêmes. Il nous semblerait plus efficace de positionner des emplacements vélos au droit des places réservées aux personnes à mobilité réduite.*

*Les emplacements pour le « click and collect » semble réservé aux seules voitures alors même que les vélos cargos ont la capacité de profiter de ce service. De plus, des places de parking automobiles en perpendiculaire de l'entrée du magasin semblent réservées aux voitures. Elles pourraient utilement accueillir des vélos cargos.*

#### Réponse du porteur de projet IKEA :

*« Le projet intègre sur le site pleinement les modalités douces (piéton et vélo) en leur réservant un accès privilégié et sécurisé à travers le futur parking depuis la place de l'Abattoir via un chemin végétalisé.*

*Afin de mieux accueillir les clients privilégiant leurs déplacements en mode doux, un local à vélo couvert sera mis à disposition directement à l'entrée du magasin, offrant au total 78 emplacements dont 10 places cargos.*

*Les collaborateurs bénéficieront quant à eux d'un local à vélos exclusif de 100 emplacements, à proximité de l'entrée du personnel (plan de détail annexé au présent mémoire en réponse) cf ci-dessous. »*



#### Réponse du porteur de projet IKEA :

« Selon une étude réalisée auprès des clients du magasin IKEA en 2024, 13% de la clientèle se rend déjà sur site via les transports en commun, contre 8 à 9% en moyenne pour l'ensemble des magasins IKEA de France (étude 2024).

Le site internet du magasin fait bien mention de la possibilité de rejoindre le magasin via la ligne de bus 18 et donne des précisions sur son fonctionnement :



Extrait du site : <https://www.ikea.com/fr/fr/stores/strasbourg/> le 24/09/2025 »

#### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

« La ligne 18 de la CTS, inaugurée en avril 2023, a pour vocation de desservir l'ensemble du quartier du Marché-Gare, et bénéficie en ce sens à la fois à la clientèle du magasin IKEA, mais aussi aux habitants du quartier de l'Abattoir (environ 200 habitants) ainsi qu'aux salariés de la zone d'activités (environ 1500 emplois). Il semble donc cohérent que les utilisateurs de la ligne au niveau de l'arrêt Place de l'Abattoir, qui dessert en priorité le magasin IKEA, représentent 30% de la fréquentation totale de la ligne.

Selon les données IKEA, la navette mise en place par l'enseigne jusqu'en 2021 servait environ 100 000 utilisateurs annuellement.

Selon l'autorité organisatrice des transports en commun, la fréquentation actuelle de la ligne 18 de la CTS est de 300 voyageurs par jour, soit 109 500 voyageurs à l'année en moyenne. »

#### Commentaire du commissaire-enquêteur

L'Eurométropole de Strasbourg ainsi que le porteur de projet IKEA répondent de façon détaillée concernant les liaisons de bus (ligne n° 18). Dont acte. Concernant les autres points soulevés par l'association CADR 67 il est renvoyé aux commentaires du commissaire-enquêteur ci-dessous.

### **III.- Demandes complémentaires du commissaire-enquêteur**

#### **A. Circulation (trafic) et modes de déplacements aux alentours d'IKEA**

1. Une étude du trafic aux alentours d'IKEA a-t-elle été réalisée après son ouverture, après la mise en place du Click & Collect et suite au développement du Marché Gare par d'autres entreprises (Perle, Côté Nature, etc...) ?

#### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

« Le porteur de projet « IKEA » a réalisé, dans le cadre de la présente procédure de Déclaration de projet, deux études « trafic ». Une première étude a été réalisée en 2023 et est annexée au dossier soumis à enquête publique. En parallèle, le porteur de projet et les services de la collectivité ont réalisé un travail important pour estimer les impacts du projet sur le trafic existant. Une deuxième étude a été réalisée en 2025, à la demande de la collectivité, dans l'objectif d'évaluer l'impact du développement du « click & collect » dans le cadre du projet. Les résultats de cette étude ont été transmis à l'EMS au début du mois de septembre 2025 et sont annexés au présent mémoire en réponse.

Les nouveaux éléments transmis confirment que le développement du « click & collect » aura peu d'impact sur le nombre de véhicules qui entreront et sortiront quotidiennement du site « IKEA ». En effet, l'étude prévoit à l'horizon 2028 :

- Une augmentation de 7 véhicules poids-lourd (PL) par jour uniquement en horaires décalés entre 5h00 et 7h00 du matin soit aucun trafic PL en heure de pointe ;
- Une augmentation de 4 véhicules légers (20m3) par jour,
- Une augmentation de 90 à 150 passages par jour pour le « click & collect ».



*Par ailleurs, étant donné que le projet n'implique pas une augmentation significative de la surface de vente du magasin ni de la zone de chalandise, l'enseigne « IKEA » ne prévoit pas d'évolution majeure en matière de fréquentation. L'ensemble des résultats est détaillé en pages 32 et suivantes de l'étude annexée au présent mémoire en réponse.*

*En conclusion, l'impact du projet sur le trafic existant à proximité du site de projet est très faible. »*

### Commentaire du commissaire-enquêteur

**Le commissaire-enquêteur a pris connaissance, en annexe du mémoire en réponse de l'EMS et du porteur de projet IKEA de la deuxième étude de trafic (Juillet 2025) qui confirme les « points noirs » des aménagements des voiries annexes au projet (Rue de la Villette et Rue Jean-Jacques Kristler notamment) ainsi que les discontinuités cyclistes et leurs risques (exemple Chaussée à voie centrale banalisée (CVCB) Rue de la Villette).**

2. L'EMS prévoit-elle une étude de trafic si le projet IKEA se concrétise et à quelle date ?
3. Un plan mobilité est-il prévu une fois le projet IKEA concrétisé ?
4. Avec la croissance des entreprises près du Marché Gare, de nouveaux aménagements sont-ils prévus ? Si oui lesquels ?
5. Des aménagements sont-ils prévus pour les mobilités douces, notamment piétonnes et cyclistes, tenant compte des contraintes spécifiques de la Rue de la Villette (étroitesse et tunnel sous voies ferrées), de la Rue Jean-Jacques Kristler (feux ou ralentisseurs ?) de la Place de l'Abattoir et à hauteur des passages piétons/cyclistes aux arrêts du bus n° 18 ?

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg aux questions 2, 3, 4 et 5 :

*Tout d'abord, l'EMS tient à préciser que les évolutions prévues dans le cadre du projet telles que :*

- *L'aménagement d'un nouvel accès au site permettant les entrées/sorties sur le site de projet via deux accès différenciés ;*
- *La mise en œuvre d'un nouveau plan de circulation interne au site de projet ;*

*Devraient permettre d'améliorer les flux et la sécurisation des carrefours au niveau de la place de l'Abattoir » dans le respect des dispositions de l'article L228-2 du Code de l'Environnement, issu de la loi dite LAURE (1996) et modifié par la Loi d'Orientations des Mobilités (2019).*

*Ensuite l'EMS tient à affirmer qu'elle prend pleinement la mesure des difficultés émises dans le cadre de la présente enquête publique concernant notamment :*

- *La dangerosité de la « chaussée à voie centrale banalisée » (CVCB) rue de la Villette ;*
- *Les discontinuités des cheminements dédiés aux modes actifs : piétons et cycles ;*
- *La traversée de la rue du Marché Gare entre l'arrêt de bus de la ligne 18 et la place de l'Abattoir.*

*Ces problématiques vont au-delà du site de projet et nécessitent la mise en œuvre de réflexions sur l'ensemble du secteur du marché gare. Ces réflexions ne peuvent pas se faire sans tenir compte d'une part des projets d'envergure en matière de « mobilités » en cours de réalisation ou à venir à proximité du site de projet : réaménagement de la bretelle des Halles depuis la M35, projet de gare à 360°, évolution du plan de circulation dans le quartier de Cronembourg etc. Et d'autre part du développement des activités commerciales sur le secteur du marché gare dans sa globalité.*

*Pour l'ensemble de ces raisons, l'EMS 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.*

*Cela étant dit, ayant conscience de l'importance de trouver des solutions à court terme dans l'attente d'une étude plus globale, l'EMS a déjà démarré des réflexions sur la mise en place d'aménagements temporaires (ex : ralentisseurs, mobilier urbain, jalonnement etc.). Ces réflexions portent en priorité sur les points durs mentionnés ci-avant. Elles se basent sur la connaissance du terrain de la collectivité, sur des travaux menés en parallèle (ex : établissement d'un Schéma Directeur des Itinéraires Cyclables) et sur les préconisations faites dans la seconde étude « trafic » réceptionnée au début du mois de septembre 2025.*

*Dans un premier temps, une demande d'étude a été effectuée sur notre plateforme interne le 11/09 (numéro d'engagement de la demande : 459857). Cette demande a été orientée vers la Direction des Espaces Publics et Naturels (service voies publiques). Elle vise à étudier la possibilité d'installer des ralentisseurs au droit des passages piétons et pour mieux gérer la sortie des véhicules légers depuis la place de l'Abattoir sur la rue du Marché-Gare.*



## Commentaire du commissaire-enquêteur

### **L'EMS indique dans sa réponse**

- **d'une part** que « les évolutions prévues dans le cadre du projet telles que : - L'aménagement d'un nouvel accès au site permettant les entrées/sorties sur le site de projet via deux accès différenciés ; - La mise en œuvre d'un nouveau plan de circulation interne au site de projet ; Devraient permettre d'améliorer les flux et la sécurisation des carrefours au niveau de la place de l'Abattoir » **ce qui confirme que les aménagements prévus dans le projet en lui-même (double accès, etc...) permettront de fluidifier les entrées/sorties du magasin IKEA**
- **et d'autre part** « Ensuite l'EMS tient à affirmer qu'elle prend pleinement la mesure des difficultés émises dans le cadre de la présente enquête publique concernant notamment : - La dangerosité de la « chaussée à voie centrale bandisée » (CVCB) rue de la Villette ; - Les discontinuités des cheminements dédiés aux modes actifs : piétons et cycles ; - La traversée de la rue du Marché Gare entre l'arrêt de bus de la ligne 18 et la place de l'Abattoir. ».

**Lors de ses différentes réunions et visites des lieux avec l'EMS et IKEA, notamment lors de la réunion de fin d'enquête publique du 10 septembre 2025, le commissaire-enquêteur a insisté pour recueillir des réponses claires et factuelles à l'aspect prioritaire de sécurisation des alentours d'IKEA qui fut également relevé par l'association CADR 67. Il s'agit d'un facteur essentiel à la réalisation du projet.**

**L'EMS y a répondu en s'engageant de façon concrète** « Dans un premier temps, une demande d'étude a été effectuée sur notre plateforme interne le 11/09 (numéro d'engagement de la demande : 459857). Cette demande a été orientée vers la Direction des Espaces Publics et Naturels (service voies publiques). Elle vise à étudier la possibilité d'installer des ralentisseurs au droit des passages piétons et pour mieux gérer la sortie des véhicules légers depuis la place de l'Abattoir sur la rue du Marché-Gare. ».

**Le commissaire-enquêteur développera cet aspect prioritaire de sécurisation dans son avis motivé.**

### **6. Les travaux en cours sur la bretelle des Halles sont-ils susceptibles d'influencer la circulation autour d'IKEA ? (cf article DNA du 28 août 2025)**

*extrait : « La bretelle sera dotée d'une toute nouvelle voie « tourne à gauche » pour le trafic routier classique afin de desservir directement le quartier de Cronenbourg »*  
*ainsi que « Une voie dédiée pour le cars et les bus en provenance des dépôts de la rue de la Gare-aux-Marchandises verra aussi le jour ».*

#### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

*Une étude réalisée en 2025 montre que l'aménagement du tourne à gauche depuis la bretelle des Halles vers le rond-point de la gare aux marchandises :*

- *Permettra de réduire de l'ordre de moins 200 véhicules/jour à l'heure de pointe du soir, c'est-à-dire entre 16h et 18h, le nombre de véhicules qui empruntent la bretelle située plus au Nord dans le sens Nord/Sud et qui permet de relier la M35 au rond-point entre la rue de la Gare Aux Marchandises et la rue du Marché Gare ;*
- *N'aura pas d'impact sur le trafic de la rue du Marche Gare.*

*Le projet devrait donc être sans impact voire même permettre d'améliorer le trafic au niveau du secteur du marché gare.*

**et disposez-vous d'un plan détaillé de cet aménagement et ses alentours (véhicules, cycles) ?**

#### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

*L'étude citée ci-avant et les plans détaillés du projet ont été transmis à Madame la Commissaire enquêtrice.*

## Commentaire du commissaire-enquêteur

**L'EMS a répondu de façon adéquate à l'interrogation du commissaire-enquêteur concernant l'incidence des travaux de réfection de la bretelle des Halles sur le projet IKEA.**

### **7. L'extension de la ligne C du tram vers Schiltigheim et Bischheim, mentionnée dans le dossier (horizon 2027), n'est pas confirmée (avis défavorable de la commission d'enquête du 9 décembre 2024). Qu'en est-il alors du projet de liaison Cronenbourg-Schiltigheim mentionné dans le dossier ?**

#### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

*Le devenir de ce projet étant directement lié au projet d'extension de la ligne de tramway vers Schiltigheim et Bischheim, l'EMS n'est donc pas en mesure de donner plus d'information à ce jour.*

## Commentaire du commissaire-enquêteur

**Dont acte.**

## B. Concernant le projet d'agrandissement d'IKEA

### 8. Le magasin IKEA

- Pouvez-vous m'indiquer la surface de vente du magasin avant et après transformation ?

#### Réponse du porteur de projet IKEA :

*Le magasin de Strasbourg dispose de :*

- Une surface de vente autorisée de 14 886m<sup>2</sup> (CDEC 1998),
- Une surface de vente effectivement exploitée de 16 017m<sup>2</sup> (2025)

*La différence de surfaces, entre surfaces acquises en CDEC (1998) et celles mesurées par un géomètre expert en 2021, est liée à la nouvelle qualification de surface de vente donnée à certaines zones du magasin par rapport à la législation applicable en 1998.*

*La circulaire du 15 novembre 2023 a en effet défini les nouvelles modalités de calcul de la surface de vente, en incluant désormais les zones caisses, hall entrée/sortie et autres circulations clients, ce qui induit une différence de 1 131m<sup>2</sup> qui seront régularisées dans le cadre de la demande d'extension.*

*La surface commerciale future après projet projetée serait de 16 557m<sup>2</sup>*

- Surface exploitée 16 017m<sup>2</sup>
  - Dont surface de régularisation (Circulaire 2023) : 1 131m<sup>2</sup>
- Surface nouvelle CDAC créée (projet extension) : 540m<sup>2</sup>

*Étant précisé qu'IKEA a obtenu une AEC pour la création de son « Cliquez & Emportez » de 10 places de stationnement réservées à cette activité d'une emprise au sol de 240m<sup>2</sup> (avis favorable de la CDAC 25 octobre 2021), aménagement temporaire (chapiteau) qui sera supprimé et remplacé dans le cadre du projet d'extension.*

#### Commentaire du commissaire-enquêteur

**Le porteur de projet IKEA a répondu de façon précise concernant la surface de vente du magasin IKEA de Strasbourg.**

- L'effectif total depuis la création et taux d'évolution du nombre des salariés ?

#### Réponse du porteur de projet IKEA :

*« Il nous est difficile de remonter aux données initiales de 1999, nos systèmes informatiques ayant changé et n'ayant pu garder l'historique des 26 années écoulées.*

*Cependant, depuis l'ouverture du magasin en 1999, l'effectif du magasin a augmenté de près de 20%. A ce jour, le magasin de Strasbourg compte 250 collaborateur·rice·s auxquels se rajoutent une cinquantaine d'employé(e)s appartenant aux prestataires du magasin intervenant sur site pour des missions parallèles comme le nettoyage ou la sécurité. »*

#### Commentaire du commissaire-enquêteur

**Là encore le porteur de projet IKEA a répondu de façon adéquate. Le commissaire-enquêteur note une augmentation de près de 20% de l'effectif du magasin IKEA ce qui est permet de penser à un bon développement du magasin de Strasbourg.**

- Disposez-vous d'un schéma organisationnel du magasin IKEA post-transformation déjà accessible ?

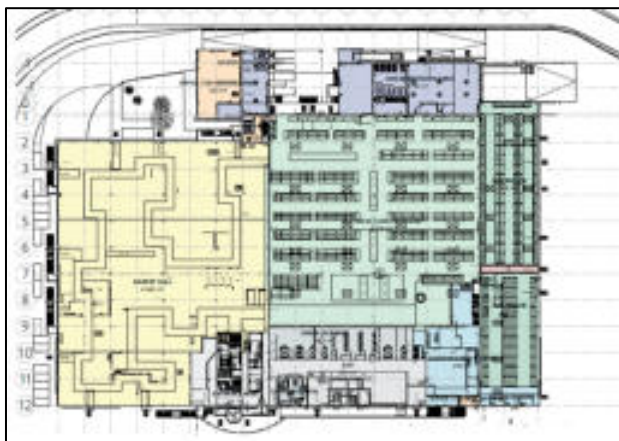
#### Réponse du porteur de projet IKEA :

*L'organisation du magasin restera identique à celle déjà en place.*

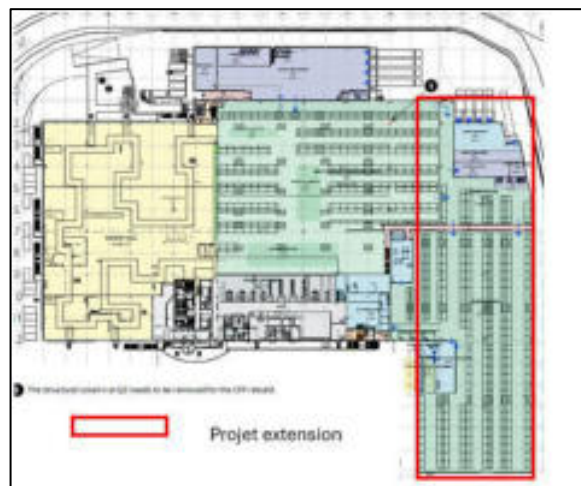
*Le schéma commercial est un modèle déposé par la Suède que nous devons respecter.*

*Ainsi les surfaces et répartitions de zones commerciales et zones collaborateurs resteront sur les mêmes zones géographiques mais verront potentiellement une transformation dans le cadre du projet (exemple agrandissement de la surface libre services meubles sur l'actuelle zone logistique ou zones collaborateurs, etc). Nous avons une vision prévisionnelle des plans futurs magasin, qui sont actuellement en adaptation par notre architecte pour mise en conformité avec la législation française.*

Plan prévisionnel du projet dessiné par la Suède :  
Magasin AVANT extension



Magasin APRES projet d'extension



Commentaire du commissaire-enquêteur

Le commissaire-enquêteur remercie le porteur de projet des précisions apportées ci-dessus.

**9. Le Click & Collect**

- Depuis sa création le Click & Collect d'IKEA a-t-il augmenté les ventes ?

Réponse du porteur de projet IKEA :

« Le comportement d'achat client a fondamentalement évolué, en dédiant une part importante au digital, devenu un outil indispensable et s'intégrant comme un nouveau service offert en complément d'une offre magasin.

Ainsi, sur le magasin de Strasbourg, on évalue la part du chiffre d'affaires du magasin réalisée via le site internet à 17,7%, quant au niveau national la part du chiffre d'affaires réalisée sur le site internet IKEA France représente 27 %.

La crise sanitaire liée au COVID, rendant obligatoire la fermeture des magasins dits « non essentiels » a amené le magasin de Strasbourg vers une nouvelle offre commerciale du « Cliquez & Emportez » (ou « Click & Collect ») pour compenser les périodes de fermetures de l'établissement et répondre à la demande clients.

En 2021, ne pouvant plus répondre favorablement à la demande croissante de l'activité « Cliquez & Emportez », IKEA a déposé et obtenu un permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale (AEC), conduisant à l'implantation d'un chapiteau extérieur pour absorber un flux logistique devenu trop important et ce jusqu'à la mise en œuvre d'un projet d'extension.

Sur la part du chiffre d'affaires réalisée via le site internet, 30 % des commandes des clients passent par le service du « Cliquez et Emportez » en retrait magasin et 70 % sont en livraison à domicile clients.

L'expérience des années passées permet d'estimer que ce mode de vente va continuer de connaître une augmentation dans les années à venir. »

Commentaire du commissaire-enquêteur

Là encore le porteur de projet IKEA a répondu favorablement aux diverses interrogations soumises. Cela conforte l'idée que le Click & Collect recueille de plus en plus d'adeptes. Cette opportunité d'achat passant par le Click & Collect est devenu un phénomène grandissant prisée par beaucoup d'acheteurs depuis la crise sanitaire du Covid et ce dans d'autres domaines également (alimentaire, bricolage, restauration, etc..).

- Quel est le pourcentage d'augmentation de la surface du Click & Collect par rapport à celui actuel sous chapiteau ?

**Réponse du porteur de projet IKEA :**

*Il n'existe à ce jour aucune surface dédiée au « Cliquez & Emportez » à proprement parler. L'organisation actuelle du « Cliquez & Emportez » s'effectue uniquement sur le parking, avec 10 places de stationnement dédiées à l'activité, représentant une surface de 240m<sup>2</sup>. La préparation des commandes passées sur internet par les clients, est réalisée à l'intérieur du magasin par les collaborateurs puis sont stockées sous le chapiteau en place depuis 2021. Les clients récupèrent alors leurs chariots à l'extérieur du chapiteau, n'ayant aucune surface actuellement dans le magasin pour un accueil satisfaisant de nos clients.*

*Dans le cadre du projet, le chapiteau disparaîtra.*

*L'organisation du « Cliquez & Emportez » restera à l'identique, à la seule différence que le chariot client préparé sera stocké dans la nouvelle zone logistique liée à l'extension et une surface intérieure de 41m<sup>2</sup> sera dédiée à l'accueil des clients.*

*Les 10 places de stationnement dédiées au « Cliquez & Emportez » seront quant à elles maintenues et probablement agrandies pour certaines, afin d'accueillir également des véhicules de plus larges gabarits.*

**Commentaire du commissaire-enquêteur**

**Là encore le porteur de projet IKEA a répondu de façon précise aux interrogations soumises.**

- Cela a-t-il eu un impact sur la circulation ?

**Réponse du porteur de projet IKEA :**

*« Le « Cliquez & Emportez » n'a pas d'incidence sur la circulation du fait de son organisation. En effet, l'organisation même du « Cliquez & Emportez » repose sur le choix d'un créneau horaire pour le retrait du chariot préparé, lors du passage de la commande internet par le client.*

*Une amplitude de douze heures (de 08 à 20h en semaine / 09h à 20h le samedi) est proposée aux clients pour le retrait de son « Cliquez & Emportez » avec une moyenne de 10 minutes de remise sur place par le collaborateur de la commande déjà préparée.*

*Avec une remise aujourd'hui en moyenne de 90 commandes/jour, la nouvelle capacité logistique du magasin, ambitionne dans le futur de pouvoir délivrer en moyenne 150 commandes/jour clients.*

*Ces 60 nouvelles commandes/jour de « Cliquez & Emportez » ne devraient pas engendrer un flux de véhicules conséquent sur les axes existants du fait de son organisation (amplitude 08h à 20h – soit 5 voitures supplémentaires dans le cadre du projet).*

*Pour compléter son offre de services, le projet prévoit également de mettre à disposition des « consignes automatiques » pouvant accueillir tout type de chariots préparés (articles de décoration ou ameublement), hors achats complexes (cuisine/dressing) du fait de la multitude et de la longueur des paquets plats préparés.*

*Lors du passage de sa commande via le site internet IKEA, le client aura la possibilité de réserver un créneau soit en retrait « Cliquez & Emportez » soit en retrait via des « consignes automatiques ».*

*Si son choix porte sur un retrait en « consignes automatiques », il reçoit lors du passage de sa commande sur internet, une confirmation par e-mail avec l'emplacement de son casier et fera le retrait de son chariot sur un automate grâce à un code PIN reçu lors du passage de sa commande.*

*Les collaborateurs chargeront les consignes depuis l'intérieur du bâtiment et les clients pourront récupérer les petits comme les grands colis à partir de la façade extérieure (consignes positionnées sur la nouvelle partie extension du bâtiment), laissant ainsi libre choix aux clients de venir récupérer sa commande à l'heure qu'il le souhaite.*

*L'amplitude du « Cliquez & Emportez » se trouve ainsi largement élargie. »*

**Commentaire du commissaire-enquêteur**

**Le porteur de projet IKEA indique dans sa réponse « Pour compléter son offre de services, le projet prévoit également de mettre à disposition des « consignes automatiques » pouvant accueillir tout type de chariots préparés (articles de décoration ou ameublement), hors achats complexes (cuisine/dressing) du fait de la multitude et de la longueur des paquets plats préparés. Lors du passage de sa commande via le site internet IKEA, le client aura la possibilité de réserver un créneau soit en retrait « Cliquez & Emportez » soit en retrait via des « consignes automatiques », ce qui permettrait aux clients du magasin des choix encore plus importants de retraits de marchandise.**

- Quels sont les retours d'expérience concernant Click & Collect d'autres IKEA déjà équipés ?

Réponse du porteur de projet IKEA :

*Au fil des années, l'enseigne IKEA a observé les nouvelles priorités et attentes clients dans leur expérience d'achat se traduisant par une nouvelle approche omnicanale.*

*Le service « Cliquez & Emportez » est aujourd'hui disponible sur l'ensemble des magasins IKEA de France.*

*C'est un service très apprécié de nos clients à double titre, du fait de la rapidité à récupérer la commande et ne pas avoir à préparer lui-même son chariot au fil de son cheminement commercial proposé en magasin.*

*Les avantages de ce service sont multiples :*

- Répondre à un nouveau besoin d'expérience d'achats clients,*
- Commander en ligne pour 5€ et venir retirer la marchandise préparée sur chariot sous 48h,*
- Apporter une plus grande amplitude horaires à nos clients, qui souhaitent récupérer leur marchandise en toute autonomie avant l'ouverture ou après la fermeture du magasin,*
- Améliorer les conditions de travail de nos collaborateurs. Les préparations commandes sont programmées sur une plus grande amplitude journée, par rapport aux achats clients réalisés en temps réel en magasin dont la marchandise doit alors être préparée au fil de l'eau.*

Commentaire du commissaire-enquêteur

**Le Click & Collect fait clairement partie des coutumes d'achats des consommateurs depuis la crise du Covid.**

- Plages horaires du service Click & Collect : quel est le délai prévu entre la demande et le retrait en Drive (nombre de jours) ?

Réponse du porteur de projet IKEA :

*Les clients ont la possibilité de récupérer leurs commandes sous 48h.*

*Le service « Cliquez & Emportez » est ouvert du lundi au vendredi de 8h à 20h et le samedi de 9h à 20h.*

*Pour compléter son offre de services, le projet prévoit également de mettre à disposition des « consignes automatiques » pouvant accueillir tout type de chariots préparés (articles de décoration ou ameublement) hors achats complexes (cuisine/dressing) du fait de la multitude et de la longueur des paquets plats préparés, laissant alors libre choix aux clients de venir récupérer sa commande à l'heure qu'il le souhaite.*

*L'amplitude du « Cliquez & Emportez » se trouve alors largement élargie.*

Commentaire du commissaire-enquêteur

**La demande du commissaire-enquêteur concernait plus particulièrement les plages horaires de retrait en Click & Collect car celles-ci ont une incidence certaine sur le trafic environnant d'IKEA. Le projet prévoyant en plus des consignes automatiques cela pourrait influencer d'autant plus un report sur ces aménagements de la part du consommateur.**

- Quels sont les dimensionnements des consignes automatiques pour petits et grands paquets ?

Réponse du porteur de projet IKEA :

*Les « consignes automatiques » permettant à nos clients de récupérer leurs marchandises en toute autonomie seront proposées pour tout type d'achat : articles de décoration ou achat de meubles solitaires, hors achats complexes (cuisine/dressing) du fait de la multitude et de la longueur des paquets plats.*

*Au stade du projet, les dimensions des « consignes automatiques » prévues pour Strasbourg représentent un linéaire de 14m sur une hauteur de 2m50 permettant ainsi la mise à disposition d'une cinquantaine de casiers.*

*Les dimensions des consignes iront de 45 cm de large par 40,5 de hauteur pour la plus petite dimension, à 95 cm de large par 2,50 de hauteur pour la plus grande.*



#### Exemple de « consignes automatiques »



#### Commentaire du commissaire-enquêteur Dont acte.

### 10. Le parking

- Quel autre revêtement (parking) est prévu hors végétalisation ?

#### Réponse du porteur de projet IKEA :

*Concernant les parkings : Un enrobé classique est prévu sur les voies de circulation des véhicules légers et sur les zones de circulations logistiques, ainsi que sur les places de stationnement situées au-dessus du vide sanitaire. Toutes les places de stationnement clients et collaborateurs (hors zone située au-dessus du vide sanitaire et zones implantées d'ombrières) seront traitées en evergreen permettant ainsi l'infiltration de l'eau de pluie. Un enrobé de couleur claire est quant à lui prévu sur toutes les zones de circulation douces (accès piétons et vélos sur la zone parking, zone piétons devant la façade totale du magasin y compris de l'extension) afin de limiter l'effet d'îlot de chaleur.*

#### Commentaire du commissaire-enquêteur

**Là encore le porteur de projet IKEA a répondu de façon adéquate concernant le revêtement du parking hors végétalisation.**

- Concernant les ombrières : est-il envisagé de réutiliser l'électricité produite afin d'alimenter les bornes de recharge pour vélos ou autres véhicules électriques tels que les cargos ?

#### Réponse du porteur de projet IKEA :

*L'électricité produite par l'ensemble des panneaux photovoltaïques est prévue d'être consommée en priorité en auto-consommation. Le surplus produit sera réinjecté dans le réseau public*

*Pour mémoire, le parking comptera :*

- 57 bornes électriques voitures (dont 10 réservées au seul usage des collaborateurs)
- 6 bornes électriques pour les deux roues (solution deux roues et vélos)
- 7 bornes électriques pour les véhicules de 20m3 assurant les livraisons clients strasbourgeois

#### Commentaire du commissaire-enquêteur

**Dont acte.**



## 11. Récupération des eaux pluviales

- La récupération des eaux pluviales filtrées sert à l'arrosage des espaces verts et à fournir de l'eau non potable au bâtiment. D'autres solutions, comme des brumisateurs sur les chemins végétalisés, sont-elles prévues ?

### Réponse du porteur de projet IKEA :

*A ce jour nous n'avons pas de solution complémentaire à celles proposées dans le réemploi des eaux de pluies, car pas de besoins supplémentaires définis.*

*Aucun système de brumisateur n'est prévu sur les chemins végétalisés du fait de la réglementation qui interdit le réemploi d'eau non potable pour ce type de système.*

### Commentaire du commissaire-enquêteur

Dont acte.

## IV.- Annexes au mémoire en réponse

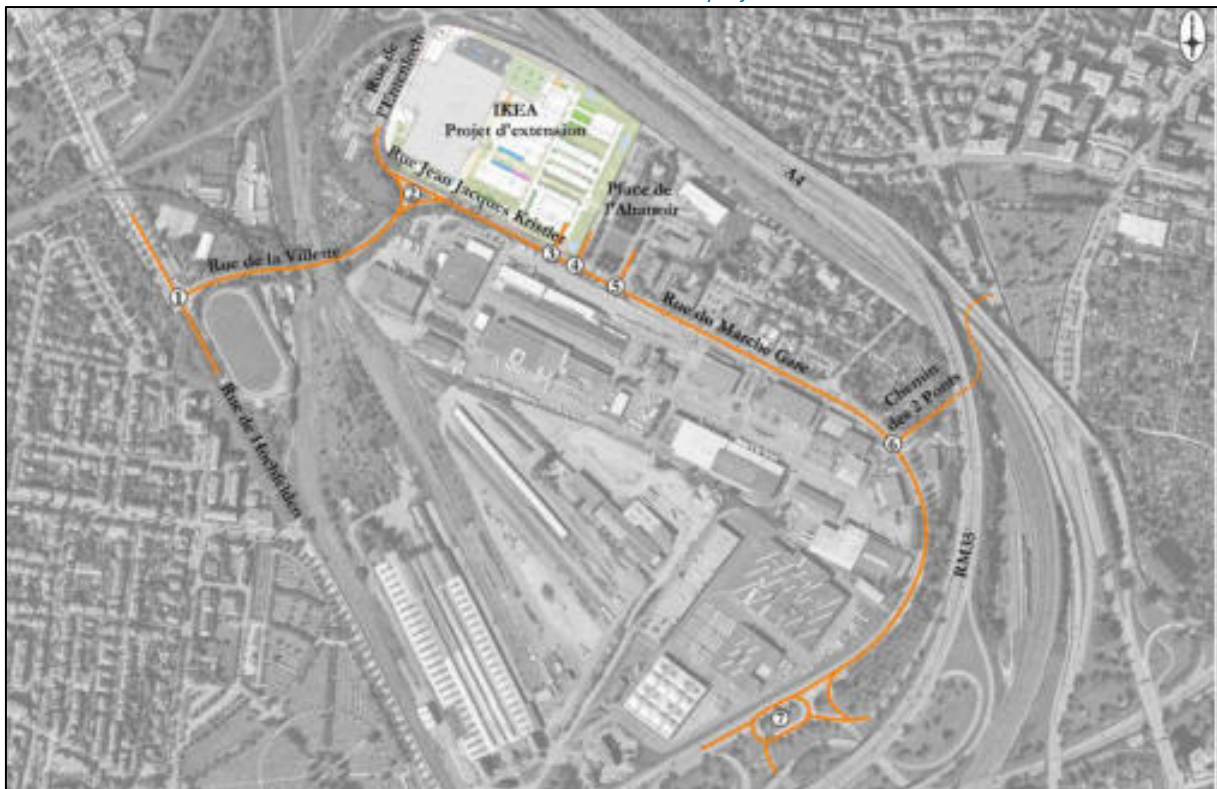
1. Etude de trafic 2025
2. Plan de masse : restructuration et extension IKEA

### Commentaire du commissaire-enquêteur

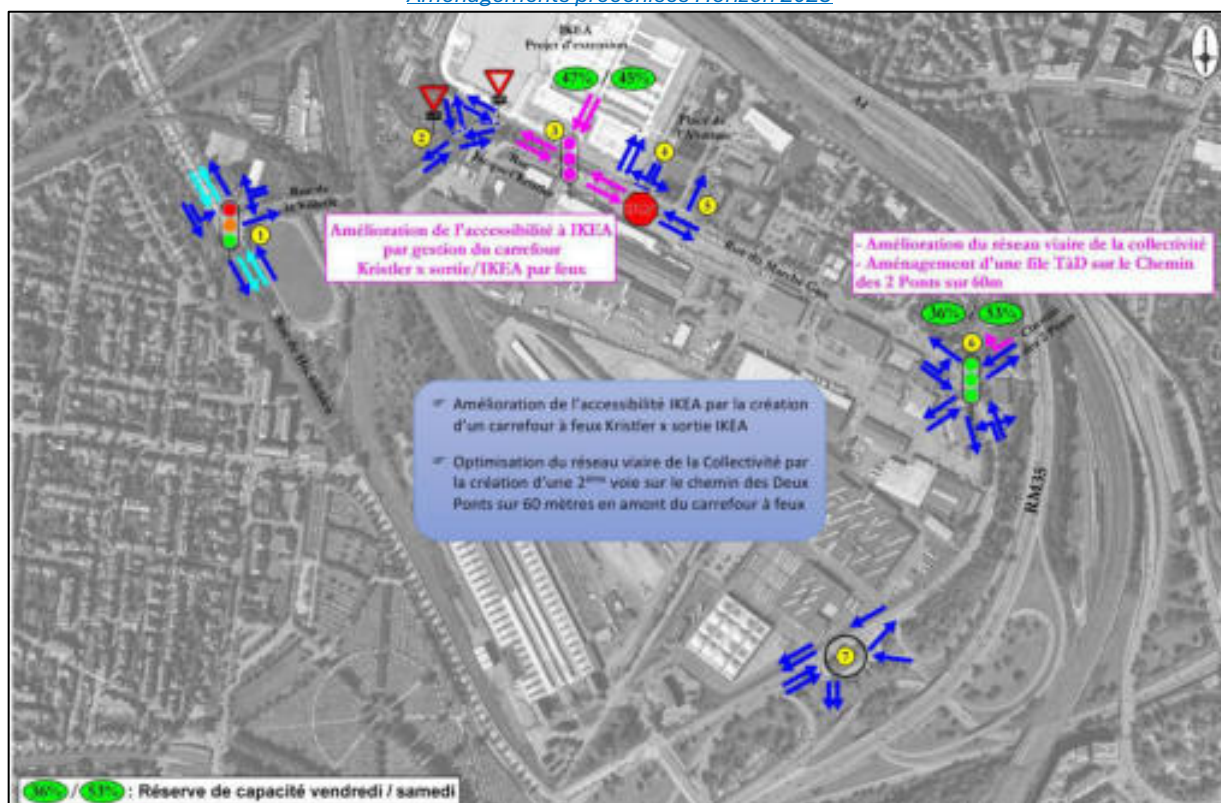
Comme indiqué ci-dessus le commissaire-enquêteur a pris connaissance, en annexe du mémoire en réponse de l'EMS et du porteur de projet IKEA du 24 septembre 2025 de la deuxième étude de trafic du 22 Juillet 2025 de 51 pages demandée par le porteur de projet IKEA et qui confirme les « points noirs » des aménagements des voiries annexes (Rue de la Vilette et Rue Jean-Jacques Kristler notamment) ainsi que les discontinuités cyclistes et leurs risques (exemple Chaussée à voie centrale banalisée (CVCB) Rue de la Vilette). Le commissaire-enquêteur renvoie à son avis motivé à ce sujet.

extrait de l'Etude de trafic du 22 Juillet 2025 (page 3) situant le projet IKEA et ses alentours

*Situation du site et du projet*



*Aménagements préconisés Horizon 2028*



Plusieurs aménagements sont prévus au dossier d'enquête concernant l'accès au magasin IKEA : entrées/sorties via deux accès différenciés et une sortie piéton par rapport à une seule sortie/entrée unique à l'heure actuelle.

L'EMS s'est quant à elle engagée selon sa réponse à : « Dans un premier temps, une demande d'étude a été effectuée sur notre plateforme interne le 11/09 (numéro d'engagement de la demande : 459857). Cette demande a été orientée vers la Direction des Espaces Publics et Naturels (service voies publiques). Elle vise à étudier la possibilité d'installer des ralentisseurs au droit des passages piétons et pour mieux gérer la sortie des véhicules légers depuis la place de l'Abattoir sur la rue du Marché-Gare. »

Il reste donc les aménagements à réaliser sous l'égide de l'EMS concernant la sécurisation des alentours selon les résultats de l'étude demandée en priorité le 11 septembre 2025 par l'EMS. Cette demande d'étude fait suite aux différentes réunions et interrogations du commissaire-enquêteur concernant la problématique des abords et voiries du magasin IKEA notamment en ce qui concerne les mobilités douces (piétons et cyclistes).

Le commissaire-enquêteur renvoie à son avis motivé qui suit concernant ces « points noirs ».

\*\*\*\*\*

## 4.8. Fin du rapport

le 3 octobre 2025

Danièle DIETRICH  
Commissaire-enquêteur

*D. Dietrich*

### TRANSMISSION :

Le présent rapport, ses conclusions et avis motivés ainsi que les annexes ont été transmis

- à Préfecture du Bas-Rhin Service (Bureau de l'Environnement et de l'Utilité Publique) en deux exemplaires relié et non relié ainsi que sur clé USB
- au Tribunal Administratif (transmission par voie dématérialisée)

PAGE BLANCHE

PAGE BLANCHE

## II. CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE

Le Conseil municipal de Strasbourg a approuvé le projet de modernisation et de restructuration du site IKEA et ses modalités de concertation le 30 septembre 2024. La concertation préalable, décidée par l'Eurométropole de Strasbourg le 4 octobre 2024, s'est déroulée du 4 novembre au 6 décembre 2024, pendant 33 jours.

Lors de sa séance du 3 février 2025, le Conseil municipal de Strasbourg a approuvé le bilan de la concertation préalable à la procédure de déclaration de projet « IKEA », incluant la mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme et du Schéma de cohérence territoriale, conformément au rapport annexé à la délibération. Le 7 février 2025, le Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg adopte le bilan de la concertation tel que présenté dans le rapport et ses annexes.

Par décision n° E25000042/67 du 11 juin 2025, émanant de Monsieur le Président du Tribunal administratif de Strasbourg, j'ai été désignée en qualité de commissaire-enquêteur en vue de conduire l'enquête publique relative à la **Déclaration de projet présentée par IKEA à Strasbourg, emportant mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme (PLU) de l'Eurométropole de Strasbourg (EMS) et du Schéma de cohérence territoriale de la région de Strasbourg (SCOTERS)**. L'Eurométropole de Strasbourg (EMS) est l'autorité compétente au titre de cette déclaration.

La Déclaration de Projet (DP) emportant mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme (PLU) de l'Eurométropole de Strasbourg et du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOTERS) de la région de Strasbourg permet aux PLU et SCOTERS d'évoluer rapidement pour prendre en compte un projet d'intérêt général, tel que le « *maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques* », permis par l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme.

### **1. La déclaration de projet IKEA à Strasbourg emportant mise en compatibilité du PLU de l'EMS et du SCOTERS**

**Le magasin IKEA de Strasbourg envisage une modernisation, une restructuration et une extension de ses installations afin de mieux satisfaire les attentes de sa clientèle et d'optimiser les conditions de travail de son personnel.** Actuellement, l'établissement emploie 300 personnes, dont 250 collaborateurs sous contrats à durée indéterminée ou déterminée, ainsi que 50 agents prestataires (sécurité, nettoyage, etc.). Le projet d'extension vise la création de 50 emplois supplémentaires.

Le projet d'IKEA Strasbourg prévoit de modifier le site en diminuant l'artificialisation des sols, en augmentant la proportion de surfaces végétalisées et en intégrant des jardins de pluie, des haies champêtres, ainsi qu'une toiture et une façade végétalisées. Ces aménagements ont pour objectif de gérer l'impact environnemental du site, de réduire les îlots de chaleur urbains et d'optimiser la gestion des eaux pluviales.

**Le projet de déclaration de projet relative à la modernisation et la restructuration du site IKEA à Strasbourg est porté par la SCI STRASBOURG CRONENBOURG (425 Rue Henri Barbusse – BP 129 – 78 375 PLAISIR Cedex), propriétaire du foncier.**

**L'Eurométropole de Strasbourg (EMS) en tant que personne publique est compétente pour mettre en compatibilité son PLU.** L'EMS considère que cette modernisation et extension d'IKEA relèvent de l'intérêt général, s'inscrivant pleinement dans ses objectifs économiques, urbains et de développement durable.

**Le syndicat mixte, créé le 25 mars 1999, est l'autorité compétente pour les SCOTERS** et regroupe depuis le 1er juillet 2017 l'Eurométropole de Strasbourg et les communautés de communes du Canton d'Erstein, du Kochersberg et du Pays de la Zorn afin de coordonner l'aménagement durable du territoire strasbourgeois. Il est présidé par Mme Pia IMBS depuis le 22 septembre 2020.

### **Préambule concernant la Société IKEA**

Le nom **IKEA** est formé à partir des initiales d'Ingvar Kamprad, fondateur de l'entreprise, ainsi que d'Elmtaryd, la ferme de son enfance, et d'Agunnaryd, un village voisin. En 2024, IKEA compte environ 460 magasins dans 63 pays, avec près de 280 magasins situés en Europe. Le nombre de points de vente est passé de 203 en 2005 à 445 en 2020.

**En moins de vingt ans, IKEA a connu une forte expansion mondiale, doublant son nombre de magasins, avec un pic de croissance entre 2010 et 2015.** Depuis 2020, l'enseigne poursuit son développement à un rythme plus stable d'environ 5 % par an. L'Europe reste au cœur de son activité, concentrant 60 % des implantations, tandis que les services numériques comme le Click & Collect et l'e-commerce prennent une place de plus en plus importante dans l'expérience client.

La société **MEUBLES IKEA FRANCE (IKEA)** a été fondée le 1er août 1989 sous la forme d'une SAS (société par actions simplifiée), exerçant dans le commerce de détail de meubles. En 2022, elle était classée comme une grande entreprise avec plus de 10 000 employés. Le siège social se situe au 425, rue Henri Barbusse, 78370 PLAISIR. L'entreprise dispose de **57 établissements en France**, dont 49 sont actuellement en activité.

#### **❖ Situation et historique du magasin IKEA de Strasbourg d'aujourd'hui**

Le **magasin IKEA de Strasbourg**, 26, place de l'Abattoir, a ouvert ses portes le **27 octobre 1999**. Situé dans le quartier de Cronenbourg, à l'ouest de Strasbourg, il jouxte la place de l'Abattoir et s'insère dans un tissu urbain mixte (habitat, commerces, activités industrielles et de services). Il est directement accessible par la rue Jean-Jacques Kristler et la rue de la Villette, à proximité de l'autoroute A4 et de la voie métropolitaine M35. Le site est également desservi par la ligne de bus 18 (arrêt « Place de l'Abattoir » à 300 m) et reste facilement accessible à vélo grâce à la proximité du centre-ville.





IKEA, situé au centre de l'agglomération **s'est imposé comme un acteur économique majeur**. La zone de chalandise couvre un périmètre allant jusqu'à 60 minutes autour du site, représentant une population de plus de 1,2 million d'habitants, soit davantage que la population totale du Bas-Rhin. En 2024, IKEA a accueilli près de 1,44 million de visiteurs, dont près de 650 000 ont effectué un achat. L'effectif actuel comprend 300 personnes : 250 salariés en CDI/CDD et 50 agents prestataires (sécurité, nettoyage...).

**Le magasin et son parking (sur une surface de 6ha) occupent l'ancien abattoir municipal**, actif de 1968 à 1996 avant son transfert à Holtzheim. Bien que le site ait été transformé en zone commerciale, la « Place de l'Abattoir » garde le souvenir de ce passé industriel qui se manifeste aujourd'hui par le vide sanitaire sous le bâtiment et une partie du parking, une ancienne rampe d'accès désormais condamnée et végétalisée ainsi qu'une parcelle majoritairement artificialisée.



Le bâtiment s'étend sur deux niveaux commerciaux, avec un premier étage d'exposition de 6 887 m<sup>2</sup> et un rez-de-chaussée de libre-service de 13 489 m<sup>2</sup>, totalisant ainsi une surface de plancher de 21 103,5 m<sup>2</sup>, dont 16 158 m<sup>2</sup> sont exploités à des fins commerciales. **Ces dimensions bien que conséquentes restent inférieures à la moyenne nationale des magasins IKEA, qui comptent en moyenne 28 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 18 000 m<sup>2</sup> de surface commerciale.**

Le magasin intègre plusieurs aménagements fonctionnels, dont un espace logistique réservé aux collaborateurs au rez-de-chaussée, un restaurant accessible aux visiteurs, ainsi que des locaux sociaux et des salles de réunion ou de formation pour le personnel, complétés par des espaces techniques installés en sous-sol dans le vide sanitaire de l'ancien abattoir municipal.

**Le grand parking extérieur du magasin dispose de 1 139 places**, dont 21 réservées aux personnes à mobilité réduite, 83 pour les collaborateurs (dont 2 PMR), et 10 pour le service Click & Collect, tandis qu'une partie du parking repose sur un vide sanitaire de l'ancien abattoir, ce qui peut parfois limiter la perméabilité des sols.

❖ Le projet de modernisation, restructuration et extension d'IKEA de Strasbourg

Le projet de requalification du site IKEA vise à pérenniser l'activité, adapter les locaux aux nouvelles habitudes de consommation et préserver l'emploi, tout en favorisant le développement durable (gestion du foncier, végétalisation, transition énergétique). L'opération prévoit une accessibilité optimisée et une intégration urbaine réussie. L'extension générera 50 emplois supplémentaires, portant l'effectif total à environ 350 salariés.

## Les principales améliorations

**Le bâtiment sera agrandi de 5 500 m²** pour inclure un nouveau dépôt logistique, facilitant ainsi la gestion des marchandises, tandis qu'une nouvelle zone " Click & Collect," avec 10 places de parking dédiées offrira un retrait rapide des commandes. La surface de vente sera réorganisée pour ajouter 540 m² supplémentaires, et un "Circular Hub" élargi mettra en avant les meubles de seconde vie. **Par ailleurs, 514 m² de bureaux, salles de réunion et locaux sociaux offriront de meilleures conditions de travail,** et l'entrée des salariés sera déplacée au rez-de-chaussée pour une meilleure accessibilité.

### Concernant les enjeux environnementaux

**Le projet prévoit la désimperméabilisation de 4 000 m² de sols et la création de 2 000 m² de pleine terre pour favoriser l'infiltration des eaux.** 82 arbres et des haies champêtres seront plantés pour enrichir la biodiversité et rafraîchir le site. Des panneaux et ombrières photovoltaïques seront installés, la toiture peinte en clair limitera l'effet d'îlot de chaleur, et des jardins de pluie avec noues paysagères géreront les eaux pluviales.



## Accessibilité et mobilités

**Les flux de véhicules entrants et sortants seront séparés pour fluidifier la circulation aux heures de pointe.** Un accès poids lourds indépendant via la rue de l'Entenloch sécurisera les livraisons sans traverser la place de l'Abattoir. Les livraisons à domicile resteront assurées à 100 % par des véhicules électriques, et un couloir vert reliera la place de l'Abattoir au magasin pour piétons et cyclistes. Des arceaux vélos abrités seront ajoutés à l'entrée pour encourager les déplacements à vélo.



Schéma d'intentions urbanistiques (Source. URBANETIC, architectes et urbanistes)

## **2. Déroulement de l'enquête publique**

Après examen approfondi du dossier d'enquête, j'ai estimé qu'il présentait une documentation complète et structurée. Il comprenait une note de présentation, une évaluation environnementale "Plan et Programme" conduite par l'ADEUS, une analyse des impacts sur les déplacements, ainsi que des diagnostics écologique et structurel du parking. Plusieurs études de faisabilité y figuraient également, portant sur l'implantation d'ombrières photovoltaïques, la végétalisation de la toiture existante et la création d'une toiture biosolaire.

Les délibérations du Conseil municipal de Strasbourg, du Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg, les avis de la Mission régionale d'autorité environnementale du Grand Est (MRAe) et des différentes Personnes publiques associées (PPA) complétaient également ce dossier.

L'ensemble de ces documents m'a permis de disposer d'une vision globale et détaillée des différents enjeux liés au projet de modernisation et de restructuration d'IKEA, objet de l'enquête publique.

L'enquête publique **s'est déroulée durant 33 jours consécutifs du lundi 4 août 2025 à 8h au vendredi 5 septembre 2025 à 17h30** dans les locaux du centre administratif de l'Eurométropole et de la ville de Strasbourg, 4<sup>e</sup> étage, (1, Parc de l'Etoile 67076 Strasbourg Cedex).

J'y ai tenu cinq permanences de trois heures les 4, 13, 22, 30 août et 5 septembre 2025, à des horaires variés (matin, après-midi, entre midi et deux, samedi matin) afin de faciliter une bonne participation du public, de l'informer sur le dossier et de recueillir ses observations.

La publicité de l'enquête a été réalisée conformément au cadre réglementaire, notamment par le biais d'annonces légales publiées dans deux journaux, d'affichages en mairie et sur le site IKEA, ainsi que par des publications en ligne sur les sites internet de l'EMS, de la Préfecture et sur les panneaux électroniques. Ces modalités, ainsi que le cadre réglementaire applicable, sont détaillés dans mon Rapport de ce jour.

J'ai rencontré et eu des contacts téléphoniques tout au long de l'enquête publique avec les représentants de l'**EMS** : M. Jérémy Jégouzo (chargé d'études planification – service aménagement du territoire et projets urbains à l'EMS) et Mme Anne-Cécile Marx (chargée de mission urbanisme commercial à l'EMS) ainsi qu'avec les représentants de la Société **IKEA** : Mme Anne-Laure Challet (Directrice IKEA Strasbourg) et Mme Sylvie Weber (Responsable Gestion Immobilière IKEA France).

J'ai également visité à de nombreuses reprises seule ou accompagnée par les représentants de l'EMS et d'IKEA le site objet de l'enquête publique 26, Place de l'Abattoir à 67200 Strasbourg afin de me rendre compte sur place de l'impact du projet de modernisation et d'extension mais également de ses abords et alentours : accès routiers, pistes cyclables, cheminements piétons et transports en commun.

Les réunions préparatoires tenues avec l'EMS et la Société IKEA ont permis de parfaire mon information par rapport au dossier d'enquête et à ses enjeux. Il en fut de même avec la réunion de fin d'enquête publique du 10 septembre 2025.

## ❖ La consultation du dossier d'enquête et les observations

Le public a pu consulter le dossier :

- sous format papier et gratuitement sur un poste informatique au centre administratif de l'EMS, siège de l'enquête publique, aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux pendant toute la durée de celle-ci,
- sur le site internet <https://www.registre-dematerialise.fr/6417>
- sur le site internet de la préfecture du Bas-Rhin à l'adresse électronique suivante : <https://www.bas-rhin.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Amenagement-du-territoire-construction-logement/Urbanisme/Documents-d-Urbanisme2/SCoT-PLU-POS-Cartes-communales> sous l'intitulé : STRASBOURG - Mise en compatibilité SCOTERS et PLU - Déclaration de projet IKEA

Il a pu consigner ses observations, avis ou propositions selon différentes modalités :

- sur le registre d'enquête « papier » lors des permanences ou en dehors de celles-ci,
- sur le registre dématérialisé : <https://www.registre-dematerialise.fr/6417>
- par voie postale
- par mail à l'adresse : [enquete-publique-6417@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-6417@registre-dematerialise.fr)

J'en ai contrôlé le bon fonctionnement en début d'enquête en y déposant une observation « test ».

J'ai reçu la visite d'**une seule personne** venue consulter le dossier et solliciter des renseignements lors de ma 3<sup>e</sup> permanence du 22 août 2025. Cette personne a déposé ce jour-là une observation sur le registre « papier » qu'elle a complétée par la suite sur le registre numérique Préambules.

Au total **5** contributions ont été déposées : 1 observation sur le Registre « papier » et 4 contributions sur Registre dématérialisé Préambules (dont mon mail test de l'adresse électronique).

**Néanmoins les statistiques du registre dématérialisé Préambules indiquent au contraire un intérêt certain du public** pour l'enquête : le nombre conséquent de visiteurs (**1837**) ayant consulté le dossier, les très nombreux téléchargements de documents (**1000**) en témoignent. Certes un « visiteur » peut avoir téléchargé plusieurs documents mais le chiffre reste très élevé comparé à d'autres enquêtes publiques que j'ai pu mener d'où mon attente d'une plus grande participation du public en contributions.....



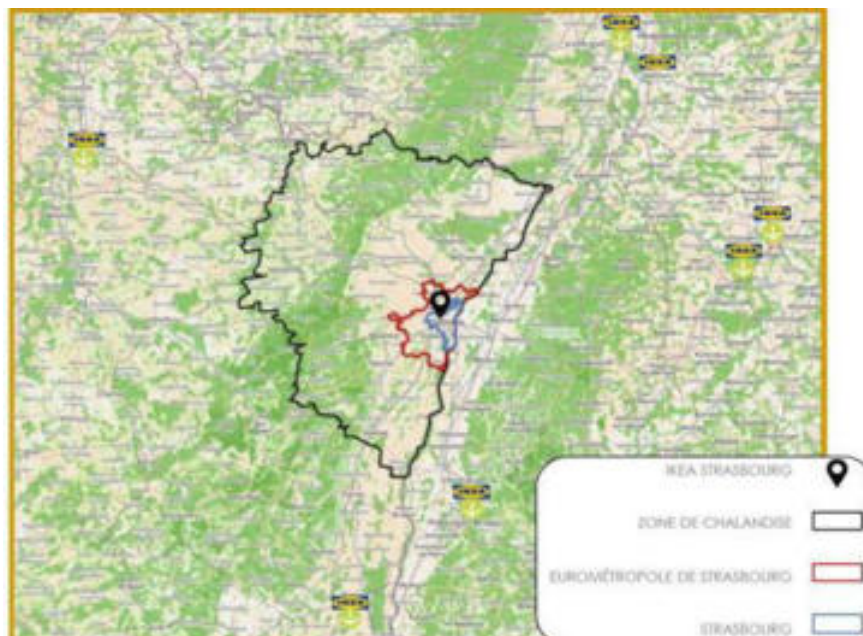


## A. DECLARATION DE PROJET IKEA (Intérêt général)

La Déclaration de projet IKEA à Strasbourg emportant mise en compatibilité du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg et du SCOTERS **repose avant tout sur l'intérêt général du projet**. Sans la justification de cet intérêt général il n'y a pas de mise en compatibilité ni du PLU ni du SCOTERS le concernant.

### ❖ Intérêt majeur pour l'activité économique locale ou nationale

Il est rappelé que le magasin IKEA de Strasbourg est implanté au cœur de l'agglomération depuis 1999 et s'est imposé comme un **acteur économique majeur**. Le site emploie actuellement 250 salariés IKEA, auxquels s'ajoutent environ 50 personnes travaillant pour des prestataires externes (nettoyage, sécurité, etc.). **Le projet de modernisation prévoit en plus la création de 50 nouveaux emplois** ce qui de nos jours n'est pas négligeable alors que tant d'entreprises en France ferment ou se délocalisent...



Zone de chalandise du magasin IKEA de Strasbourg (Source. IKEA)

De plus, le renforcement de l'activité d'IKEA **s'inscrit dans un mouvement plus large de redynamisation du secteur Marché-gare**. Plusieurs initiatives commerciales et culturelles (ouverture du magasin Côté Nature en 2019 et de la brasserie PERLE en 2023) consolident la diversité de l'offre commerciale autour du marché d'intérêt national et participent à rendre ce quartier toujours plus attractif, pour les habitants comme pour les visiteurs.

Il s'intègre aux orientations métropolitaines du Schéma régional de développement économique, d'innovation et d'internationalisation - SRDEII, feuille de route économique et Pacte pour une économie locale durable, **en optimisant l'usage du foncier existant, en évitant toute délocalisation périphérique et en favorisant la décarbonation des véhicules logistiques et des déplacements**.

Les réflexions du SAMINS (étude de restructuration du Marché d'Intérêt National) sur la restructuration de son site offrent des perspectives de revitalisation économique à moyen et long terme pour ce quartier.



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

**Les ambitions d'IKEA concernant son magasin de Strasbourg sont les suivantes :**

- moderniser les infrastructures logistiques et commerciales
- améliorer la qualité des espaces extérieurs
- réduire l'impact environnemental du site
- renforcer l'accessibilité et la sécurité des mobilités
- participer à la transition énergétique et écologique du territoire

Le projet prévoit une extension de 5.500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, principalement dédiée à un nouveau dépôt logistique de 4.969 m<sup>2</sup>. **Cette extension permettra de regrouper les opérations logistiques sur un seul site, de supprimer les navettes entre entrepôts, et de réduire les émissions liées au transport.** Cinq nouveaux quais de livraison seront ajoutés, et une zone Click & Collect (Cliquez & Emportez) sera aménagée avec des consignes automatiques et des places de stationnement dédiées. **Le projet intègre également une réorganisation des flux de circulation, une amélioration des accès pour les mobilités douces, et une refonte des espaces sociaux pour les salariés.**



**Le projet d'IKEA illustre une prise en considération accrue des enjeux environnementaux**, devenus particulièrement importants en raison des changements climatiques tels que les inondations et les épisodes de sécheresse, observés tant en France qu'à l'échelle mondiale. Les prévisions relatives à ce sujet indiquent des perspectives préoccupantes pour l'avenir...

## ❖ Participation du projet IKEA aux politiques publiques d'aménagements nationales

### Politiques de lutte contre l'étalement urbain

Depuis 1983, toutes les collectivités doivent gérer le sol de façon économe. Les lois SRU (2000), Grenelle 1 (2010) et ALUR (2014) ont renforcé la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) pour lutter contre l'étalement urbain et préserver ces zones sensibles.

La loi Climat et résilience, votée en août 2021, fait passer cette démarche d'une simple obligation de moyens à une véritable obligation de résultats : **d'ici 2050, les collectivités doivent atteindre une sobriété foncière et réduire fortement leur consommation de nouveaux terrains.**

Le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) du Grand Est, adopté en 2020, fixe déjà des objectifs ambitieux : **diviser par deux la consommation foncière d'ici 2030 et par quatre d'ici 2050.**

En optant pour la rénovation et la restructuration de son site actuel plutôt que pour une extension sur de nouveaux terrains, **IKEA affirme son engagement envers un aménagement urbain durable et participe à une meilleure utilisation des espaces déjà urbanisés.** Le maintien d'une implantation en centre-ville, au lieu d'une délocalisation en périphérie, favorise la valorisation du foncier existant tout en limitant l'empreinte environnementale. Le projet prévoit par ailleurs différentes mesures écologiques concrètes telles que la plantation d'arbres et de haies, la lutte contre les îlots de chaleur, l'installation de panneaux photovoltaïques ainsi que la gestion maîtrisée des eaux.

## ❖ Participation du projet aux politiques publiques d'aménagement de l'Eurométropole, du syndicat mixte pour le SCoTERS et cohérence avec le plan climat-air-énergie territorial (PCAET)

### Cohérence avec le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du SCOTERS

Le projet s'inscrit dans le chapitre « *Veiller au développement équilibré de la région urbaine* » du PADD :

- Il favorise l'implantation d'emplois et d'activités dans une zone déjà urbanisée et bien desservie par les transports en commun.
- Il optimise l'occupation du sol et l'usage des infrastructures existantes.
- Il prévoit le raccordement au haut débit, l'ouverture à des modes de transport alternatifs, la gestion économe de l'eau et des déchets, ainsi que l'intégration d'énergies renouvelables.

**Le SCOTERS interdit les nouveaux centres commerciaux de grande taille hors des pôles urbains.** Ce projet constitue la restructuration et la modernisation d'un magasin IKEA existant et non une nouvelle création, donc pleinement conforme à cette règle.

## Cohérence avec le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU

- Maintien et requalification des zones d'activités existantes (optimisation foncier, accès améliorés, services pour salariés et entreprises, modes doux).
- Modernisation d'une activité commerciale existante (pas de nouvelle implantation), préservant l'armature commerciale et limitant le mitage.
- Reconnaissance du site IKEA comme pôle stratégique de développement économique.
- Recherche de qualité paysagère et d'accueil (intégration urbaine, accessibilité, conditions de travail améliorées, proximité de commerces et restaurants).

Le projet poursuivra son alignement avec le PLU de l'Eurométropole et le Plan Climat-Air-Énergie Territorial (PCAET) pour garantir une mise en œuvre cohérente de toutes les politiques d'aménagement.

## Cohérence avec le plan climat-air-énergie territorial (PCAET) 2030

**Le projet repense et valorise plus de 4 000 m<sup>2</sup> d'espaces piétons et cyclables en dissociant les flux entrants et sortants des voitures, en sécurisant les cheminements doux et en installant des parkings à vélos couverts pour encourager la mobilité durable.**

**Il réduit l'imperméabilisation du site de 80 % à moins de 70 %** grâce à la création de jardins de pluie, de noues végétalisées et de places de parking perméables, tout en récupérant les eaux pluviales pour l'arrosage et les usages non potables.

Pour lutter contre les îlots de chaleur urbains, le projet prévoit une augmentation du nombre d'arbres de 134 à 179, installe une toiture végétalisée sur 40 % de l'extension, une façade verte, et emploie des revêtements clairs "cool pavements" \* tout en déployant une stratégie d'alignement d'arbres à l'échelle de l'Eurométropole.

\* Les "cool pavements" sont des revêtements de sol conçus pour réduire la température des surfaces urbaines. Ils utilisent des matériaux spéciaux qui réfléchissent davantage la lumière solaire et absorbent moins de chaleur, ce qui aide à diminuer les îlots de chaleur urbains.

Enfin, le site s'engage dans la neutralité carbone et la transition énergétique par la pose de panneaux photovoltaïques sur les ombrières du parking, l'amélioration des performances énergétiques du bâtiment tertiaire et la préservation des corridors verts et bleus pour renforcer la biodiversité.

## **B. MISE EN COMPATIBILITE DU PLU de L'EUROMETROPOLE DE STRASBOURG**

L'Eurométropole de Strasbourg en tant que personne publique est compétente pour mettre en compatibilité son PLU et le SCOTERS. Elle considère que la modernisation et restructuration d'IKEA relèvent de l'intérêt général, s'inscrivant pleinement dans ses objectifs économiques, urbains et de développement durable.

Conformément à l'article R 104-33 du Code de l'urbanisme, l'EMS a choisi de réaliser une évaluation environnementale « Plan et Programme » réalisée par l'ADEUS pour garantir l'intégration dès l'amont des enjeux comme le climat, la biodiversité et la qualité de l'eau. Cette évaluation environnementale a identifié seize enjeux classés selon trois niveaux d'importance : faible, moyen ou fort.

Les enjeux forts concernent notamment le climat urbain (îlots de chaleur) et les mobilités (pointes de trafic, accessibilité en transports doux), les enjeux moyens touchent aux émissions de gaz à effet de serre, à la consommation énergétique, à la biodiversité, aux nuisances sonores et au contexte économique local, tandis que la plupart des autres thèmes (qualité de l'air, gestion de l'eau, sols, déchets, risques naturels et technologiques, paysages, patrimoines, réseaux Natura 2000...) sont jugés d'enjeu faible.

Pour chaque enjeu des mesures d'évitement et de réduction ont été présentées : renforcement du coefficient de pleine terre et création d'espaces plantés, gestion in situ des eaux pluviales, conception bioclimatique des bâtiments, installation de panneaux photovoltaïques, couloirs de circulation douce et rabattement vers les transports collectifs, lutte contre le bruit par des zones calmes, etc.

**Grâce à ces dispositifs, l'étude conclut à des incidences résiduelles globalement neutres ou faiblement positives, sans dégradation supplémentaire des habitats, de la qualité de l'eau ou du cadre de vie.** Un suivi régulier, basé sur les indicateurs existants du PLU, détecte précocement tout impact imprévu et permet d'ajuster les mesures.

### **Synthèse de la Mise en compatibilité du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg**

#### **Non-conformité constatée**

Le diagnostic révèle que le projet IKEA, notamment son extension logistique et la reconfiguration des accès, ne respecte pas plusieurs prescriptions du PLU, que ce soit au niveau des implantations, des gabarits ou de l'occupation du sol. Cette inadéquation concerne aussi bien les dispositions écrites que la carte de zonage.

#### **Dispositions et pièces du PLU à modifier**

**Règlement écrit :** Les articles du règlement écrit portant sur les hauteurs maximales, les emprises au sol et les implantations par rapport aux limites séparatives seront ajustés pour autoriser l'extension de 4 969 m<sup>2</sup> au nord du bâtiment existant et les nouveaux aménagements externes, tels que les accès, les parkings et les zones de chargement.

**Règlement graphique :** Les plans de zonage et les documents graphiques du PLU seront mis à jour pour intégrer la nouvelle emprise au sol du dépôt logistique, la redistribution des stationnements, la création des quais de livraison et des cheminements piétons et cycles, ainsi que la délimitation des secteurs de pleine terre et de végétalisation.

**Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) :** Le texte des OAP sera complété pour prendre en compte la densité d'activités économiques, les objectifs de transition énergétique (comme l'installation de panneaux photovoltaïques et d'ombrières), la renaturation des espaces extérieurs et la meilleure desserte en modes doux.

**Rapport de présentation :** Le rapport de présentation du PLU sera enrichi pour présenter l'analyse des impacts sur la gestion du foncier et de la consommation d'espace, les justifications techniques et environnementales (telles que la diminution de l'effet d'îlot de chaleur et la maîtrise de l'imperméabilisation), ainsi que l'intégration du projet dans la politique métropolitaine de développement durable et de mobilité.

## **C. MISE EN COMPATIBILITE DU SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE DE LA REGION DE STRASBOURG (SCOTERS)**

L'Eurométropole de Strasbourg en tant que personne publique est compétente pour mettre en compatibilité son PLU et le SCOTERS. Elle considère que la modernisation et restructuration d'IKEA relèvent de l'intérêt général, s'inscrivant pleinement dans ses objectifs économiques, urbains et de développement durable.

Conformément à l'article R 104-33 du Code de l'urbanisme, l'EMS a choisi de réaliser une évaluation environnementale « Plan et Programme » effectuée par l'ADEUS pour garantir l'intégration dès l'amont des enjeux comme le climat, la biodiversité et la qualité de l'eau. Cette évaluation environnementale a identifié seize enjeux classés selon trois niveaux d'importance : faible, moyen ou fort (cf mise en compatibilité du PLU ci-dessus).

**Concernant le SCOTERS, le projet de mise en compatibilité n'introduit qu'une adaptation spécifique au projet sans bouleverser les grands équilibres commerciaux du territoire.** Aucune incidence négative supplémentaire n'est attendue sur l'environnement par rapport aux incidences du SCOTERS actuel.

### **Synthèse de la Mise en compatibilité du SCOTERS**

#### **Incompatibilité constatée**

Le projet IKEA de modernisation et d'extension du site de Strasbourg présente plusieurs points qui ne sont pas conformes au SCOTERS actuellement en vigueur. Ces incompatibilités portent principalement sur le zonage économique et stratégique défini par le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCOTERS, ainsi que sur les prescriptions du Rapport de Présentation qui encadrent la localisation et la taille des zones d'activités économiques.

#### **Dispositions et pièces du SCOTERS à modifier**

**Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO)** : Le DOO doit être mis à jour pour intégrer l'extension du site IKEA comme opération d'intérêt général. Les orientations stratégiques doivent être adaptées pour autoriser, sur cette emprise, une extension de surface de plancher et la création d'espaces logistiques supplémentaires. De nouvelles stipulations relatives au niveau d'équipement et à la transition énergétique, telles que les panneaux photovoltaïques et la gestion de l'îlot de chaleur urbain, doivent être précisées. Les objectifs doivent inclure une amélioration des accès routiers et doux conformément aux préconisations du SCOTERS sur la gestion des mobilités.

**Rapport de Présentation** : Le diagnostic territorial doit être modifié pour prendre en compte la position du site IKEA en cœur d'agglomération et sa zone de chalandise transfrontalière, ainsi que l'importance économique et l'emploi lié au magasin, avec 300 équivalents temps plein préservés et 50 créations nouvelles.

Les contraintes liées à l'artificialisation foncière et la nécessité de densification sur site déjà urbanisé doivent également être prises en compte.



La justification du projet doit être actualisée au regard des enjeux de développement durable, incluant la réduction de l'imperméabilisation des sols, la densification raisonnée du bâti existant, et le renforcement de la biodiversité par la plantation de 82 arbres et la création de noues, jardins de pluie et toiture partiellement végétalisée.

Un plan de mobilité doit être mis en place, intégrant une séparation des flux entrants/sortants, camions et véhicules légers, ainsi que le développement des circulations douces.

Enfin, les cartes et schémas d'urbanisme doivent être révisés pour y faire figurer précisément les nouvelles limites de zone et les aménagements de voirie.

**Ces adaptations permettront au SCOTERS de reconnaître officiellement l'extension d'IKEA tout en assurant une intégration cohérente dans le territoire et ses objectifs de développement durable.**

### 3. AVIS MOTIVE

#### AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Déclaration de projet 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).

Malgré le peu de contributions concrètes du public lors de l'enquête publique, la fréquentation soutenue et constante du site internet dédié à celle-ci a démontré un intérêt certain pour le projet IKEA Strasbourg. J'ai complété les contributions du public par mes propres demandes complémentaires à l'Eurométropole de Strasbourg et la Société IKEA en date du 9 septembre 2025.

Je tiens tout d'abord à remercier l'association CADR 67 pour sa contribution car ses réflexions pertinentes ainsi que ses contre-propositions ont permis de conforter mon propre ressenti des « **points noirs** » du dossier. **Ceux-ci ne concernent pas l'intérêt général proprement dit mais les abords et alentours d'IKEA.** Il s'agit avant tout des accès au magasin IKEA et au Marché Gare (Rue Jean-Jacques Kristler, Rue de la Villette et sa chaussée à voie centrale banalisée (CVCB) ainsi que le Tunnel de Rungis).

Les photographies prises pendant mes différentes visites des lieux (cf Rapport de ce jour Visite des lieux pages 30 à 33) confirment la dangerosité et/ou la vétusté de certaines voiries, abords ou tunnels ...

J'ai effectué différentes visites du site IKEA et de ses alentours (en voiture, à vélo et à pied) pour me rendre compte que **le principal problème du projet de modernisation et d'extension d'IKEA réside dans la sécurisation routière de ses abords, plus particulièrement pour les piétons et les cyclistes** ainsi que **l'étude d'impact d'avril 2024** (Chapitre 3.1 Circulation piétonne aux abords d'IKEA) **l'a justement relevé en indiquant que les cheminements piétons autour d'IKEA sont discontinus et parfois dangereux.** Le montage photo ci-dessous, issu de cette étude d'impact résume assez bien mes propos concernant la sécurisation à prévoir autour du site IKEA.

(extraits) :

« Les cheminements piétons jusqu'à l'entrée du magasin ne sont ni optimisés ni sécurisés.

- ❖ Rue du Marché Gare, les traversées piétonnes au niveau de l'arrêt de bus sont mal positionnées et peu empruntées par les usagers de la ligne18.
- ❖ le Tunnel de Rungis constitue également un nouveau point de liaison entre le futur tramway et le magasin. Toutefois, on regrette l'absence de continuité piétonne entre l'entrée du tunnel et la Place de l'Abattoir.
- ❖ Rue de la Villette, les vitesses élevées des automobilistes génèrent un sentiment d'insécurité pour les piétons.



»

Je rappelle qu'**IKEA prévoit dans son projet une amélioration de son accès direct** : les flux des véhicules entrants/sortants seront séparés ; un accès poids lourds indépendant via la rue de l'Entenloch sans traverser la place de l'Abattoir et un couloir vert reliant la place de l'Abattoir au magasin pour vélos et piétons.

ci-dessous extrait page 31 Etude de trafic Juillet 2025

[Plan masse projet](#)



Cette amélioration de l'état initial du site IKEA **doit être complétée par des mesures de sécurisation des alentours déjà évoquées par l'Eurométropole de Strasbourg en amont de l'enquête publique.**

**En effet, déjà lors de la concertation en amont de l'enquête publique** l'Eurométropole de Strasbourg avait répondu à de nombreuses observations concernant cette problématique de sécurisation en indiquant :

*« 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 (souligné par le commissaire-enquêteur)..... »*

**J'ai donc insisté auprès de l'EMS sur le côté « sécuritaire »** des abords et alentours d'IKEA tout au long de l'enquête publique et plus particulièrement lors de la réunion de fin d'enquête publique du 10 septembre 2025 en indiquant à l'Eurométropole qu'il s'agit d'une « **urgence** » et qu'il ne fallait pas attendre le prochain mandat comme indiqué dans sa réponse ci-dessus.

J'ai effectué une analyse approfondie du mémoire en réponse de l'Eurométropole de Strasbourg et d'IKEA du 24 septembre 2025 ainsi que de l'étude de trafic de juillet 2025 qui y était jointe. J'y ai également adjoint mes propres commentaires (cf mon Rapport de ce jour). Cela a permis de forger l'avis favorable que j'é mets ci-dessous.

L'étude de trafic (**Juillet 2025**) de 51 pages demandée par IKEA dans le cadre de son projet d'extension et de restructuration du magasin de Strasbourg et **dont je n'ai pu prendre connaissance qu'en annexe du mémoire en réponse de l'EMS et d'IKEA du 24 septembre 2025 conforte pleinement mes propres interrogations** soumises dans mon PV de synthèse du 9 septembre 2025 à l'EMS concernant la sécurisation des différents accès et abords d'IKEA à parfaire.

Les synthèses que j'ai pu établir concernant notamment la Rue de la Villette et la rue Jean-Jacques Kristler en témoignent.

L'étude de trafic autour de la **Rue de la Villette**, liée au projet d'extension du magasin IKEA à Strasbourg, révèle que le réseau routier est globalement fluide, mais présente quelques points sensibles. Les principaux problèmes identifiés sont :

- **Un manque de visibilité sous le pont ferroviaire de la Rue de la Villette**, aggravé par les chicanes de la chaussée à voie centrale banalisée (CVCB).
- **Des difficultés d'accès au parking IKEA**, avec une géométrie inadaptée qui provoque des croisements et des embouteillages aux heures de pointe.

**Les solutions proposées** incluent :

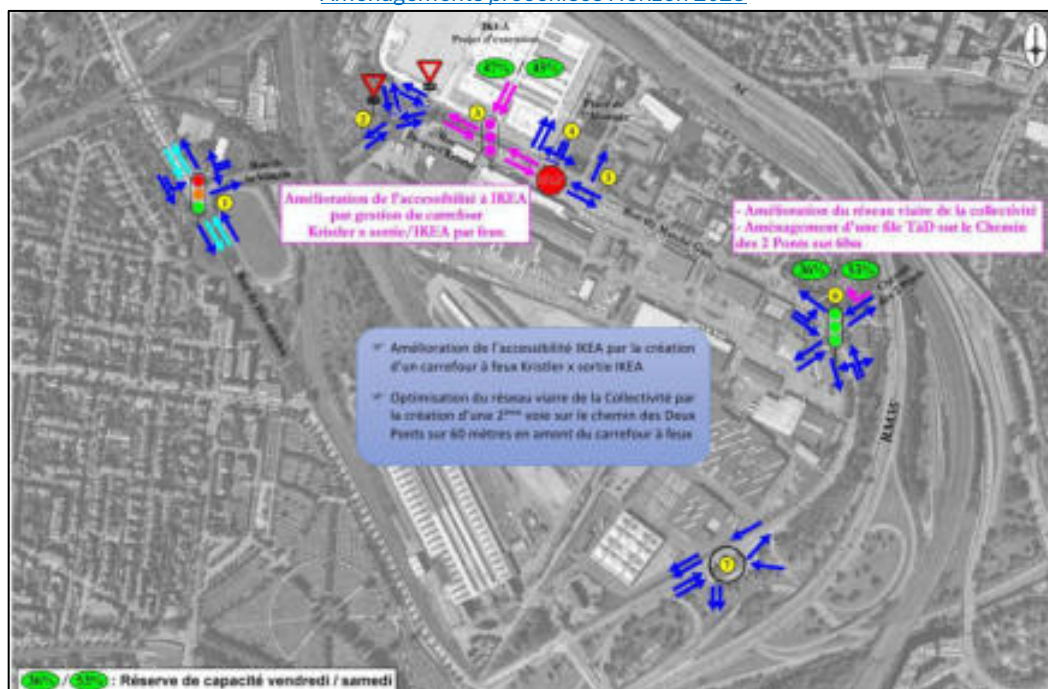
- La création d'un **carrefour à feux à la sortie du parking IKEA**, pour fluidifier et sécuriser les échanges.
- L'ajout d'une **deuxième voie sur 60 mètres du chemin des Deux Ponts**, afin d'améliorer la capacité du réseau et réduire les files d'attente.



L'étude de trafic menée autour de la **Rue Jean-Jacques Kristler** à Strasbourg, dans le cadre du projet d'extension du magasin IKEA, révèle que le réseau routier est globalement fluide, même lors des heures de pointe du vendredi et du samedi. Toutefois, deux points posent problème : l'accès au parking IKEA, jugé mal conçu et saturé, et les remontées de files sur l'échangeur RM35 dues à l'autoroute.

**Les solutions proposées sont les suivantes :**

- Créer un carrefour à feux à la sortie du parking IKEA sur la rue Kristler pour fluidifier et sécuriser les échanges.
- Ajouter une deuxième voie sur 60 mètres sur le chemin des Deux Ponts pour améliorer l'accès au carrefour à feux.





L'EMS en a pleinement conscience puisqu'il résulte de son mémoire en réponse du 24 septembre 2025 :

**extraits :**

*« Ensuite l'EMS tient à affirmer qu'elle prend pleinement la mesure des difficultés émises dans le cadre de la présente enquête publique concernant notamment :*

- *La dangerosité de la « chaussée à voie centrale banalisée » (CVCB) rue de la Villette ;*
- *Les discontinuités des cheminements dédiés aux modes actifs : piétons et cycles ;*
- *La traversée de la rue du Marché Gare entre l'arrêt de bus de la ligne 18 et la place de l'Abattoir.*

*Ces problématiques vont au-delà du site de projet et nécessitent la mise en œuvre de réflexions sur l'ensemble du secteur du marché gare. Ces réflexions ne peuvent pas se faire sans tenir compte d'une part des projets d'envergure en matière de « mobilités » en cours de réalisation ou à venir à proximité du site de projet : réaménagement de la bretelle des Halles depuis la M35, projet de gare à 360°, évolution du plan de circulation dans le quartier de Cronembourg etc. Et d'autre part du développement des activités commerciales sur le secteur du marché gare dans sa globalité.*

*Pour l'ensemble de ces raisons, l'EMS 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.*

*Cela étant dit, ayant conscience de l'importance de trouver des solutions à court terme dans l'attente d'une étude plus globale, l'EMS a déjà démarré des réflexions sur la mise en place d'aménagements temporaires (ex : ralentisseurs, mobilier urbain, jalonnement etc.). Ces réflexions portent en priorité sur les points durs mentionnés ci-avant. Elles se basent sur la connaissance du terrain de la collectivité, sur des travaux menés en parallèle (ex : établissement d'un Schéma Directeur des Itinéraires Cyclables) et sur les préconisations faites dans la seconde étude « trafic » réceptionnée au début du mois de septembre 2025.*

*Dans un premier temps, une demande d'étude a été effectuée sur notre plateforme interne le 11/09 (numéro d'engagement de la demande : 459857). Cette demande a été orientée vers la Direction des Espaces Publics et Naturels (service voies publiques). Elle vise à étudier la possibilité d'installer des ralentisseurs au droit des passages piétons et pour mieux gérer la sortie des véhicules légers depuis la place de l'Abattoir sur la rue du Marché-Gare. »*

**Une demande d'étude a été effectuée le 11 septembre 2025, lendemain de la réunion de fin d'enquête publique.** L'EMS consent également à des réflexions sur la mise en place d'aménagements temporaires en attendant le résultat de cette étude.

Mon rôle de commissaire-enquêteur n'est pas de « pinailler » mais de mettre en lumière ce qui apparaît évident et qui améliorera clairement le projet IKEA dans son ensemble : **aménager les abords et alentours d'IKEA en les sécurisant.**

**Reconnaissance de l'intérêt général du projet**

**La mise en compatibilité** du Plan local d'urbanisme (PLU) de l'Eurométropole de Strasbourg ainsi que du Schéma de cohérence territoriale de la région de Strasbourg (SCOTERS) **ne saurait être envisagée sans la reconnaissance préalable de l'intérêt général du projet de modernisation du magasin IKEA de Strasbourg.** En effet, cette reconnaissance constitue une condition sine qua non à l'engagement de la procédure de mise en compatibilité au titre de l'article L.153-54 du Code de l'urbanisme.

À ce titre, l'Eurométropole de Strasbourg a expressément considéré que le projet en question relève de l'intérêt général, justifiant ainsi la poursuite de la procédure d'évolution des documents d'urbanisme concernés.



**L'avis favorable qui suit s'appuie sur l'analyse de divers aspects positifs du projet de modernisation, de restructuration et d'agrandissement du magasin IKEA de Strasbourg.**

- **Il présente une forte cohérence avec les principales politiques publiques locales et nationales en matière d'aménagement et de transition écologique** : il respecte les orientations du SCOTERS (Schéma de cohérence territoriale de l'Eurométropole de Strasbourg), du PLU, ainsi que de la loi Climat et Résilience, notamment en ce qui concerne l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN). Par ailleurs, il répond aux engagements du Pacte pour une économie locale durable adopté par l'Eurométropole, en soutenant l'emploi local, la résilience climatique, la préservation de la biodiversité et l'équilibre commercial à l'échelle du territoire.
- **Il mise sur la sobriété foncière, la désimperméabilisation du site, la plantation d'arbres et l'intégration d'énergies renouvelables** (ombrières photovoltaïques, toiture et façade végétalisées), afin de réduire les effets d'îlot de chaleur urbain.
- **Il prévoit une requalification des accès afin d'optimiser la circulation automobile et de favoriser les mobilités douces** (vélos, piétons, transports en commun), tout en assurant des livraisons 100 % électriques. Ces aménagements s'inscrivent dans les objectifs du Plan Climat-Air-Énergie Territorial (PCAET), en contribuant à la réduction des émissions de gaz à effet de serre et à la lutte contre l'étalement urbain.
- **Enfin il est également favorable à l'emploi local** prévoyant la création de 50 emplois supplémentaires tout en consolidant les postes existants.

Le projet de modernisation, de restructuration et d'agrandissement du magasin IKEA de Strasbourg permet d'apporter une amélioration globale par rapport à la situation actuelle de l'établissement.

**J'estime personnellement que le projet IKEA présente un caractère exemplaire sur les plans réglementaire et environnemental, répondant aux exigences légales actuelles ainsi qu'aux attentes collectives en matière de développement durable. Par ailleurs, la création d'emplois prévue dans le cadre de ce projet renforce son impact positif... et mon avis favorable quant à ce projet.**

**L'avis favorable qui suit sera néanmoins assorti de recommandations à l'intention de l'Eurométropole de Strasbourg car je ne souhaitais pas mettre de réserve concernant la sécurisation des abords et alentours du site IKEA de Strasbourg. J'ai longuement hésité à adjoindre une réserve à cet avis favorable mais ne veux empêcher le projet IKEA de se concrétiser dans un avenir proche si la levée de la réserve sur la réalisation de travaux pour une sécurisation des abords d'IKEA ne se faisait pas dans les temps nécessaires.....**

Après examen de toutes les pièces du dossier et suite aux différentes visites des lieux effectuées :

Je fais référence à mon Rapport qui précède, à mes commentaires aux contributions émises par le public, mes demandes et aux réponses apportées par l'Eurométropole de Strasbourg et la Société IKEA.

J'émet donc un

**AVIS FAVORABLE**

à la Déclaration de projet 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) ainsi que détaillé dans le dossier d'enquête.

**avec les recommandations** suivantes à l'intention de l'Eurométropole de Strasbourg concernant :

- 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 y 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'EMS 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'EMS dans sa réponse du 24 septembre 2025).

En attendant de futurs travaux, **j'invite** 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 (par exemple : miroirs de trafic ; radar pédagogique bidirectionnel indiquant la vitesse maximale de 30km/h) afin de garantir une sécurité accrue des piétons et cyclistes y circulant ;
- Une sécurisation accrue du passage piétons/cyclistes à hauteur de l'arrêt de bus n° 18 (arrêt Place de l'Abattoir) en y ralentissant le trafic automobile (gendarmes couchés, ralentisseurs) voir d'envisager le déplacement de ce passage piétons/cyclistes ;
- La réparation de l'éclairage sous le tunnel de Rungis (5 lampes sur 10 fonctionnent) ainsi que le rafraîchissement de la peinture au sol pour une meilleure visibilité des usagers (piétons, cyclistes).

le 3 octobre 2025

Danièle DIETRICH  
Commissaire-enquêteur

*D. Dietrich*

Danièle DIETRICH  
Commissaire-enquêteur

**Déclaration de projet 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)**

Enquête publique du lundi 4 août au vendredi 5 septembre 2025

**PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE  
DEMANDE DE MÉMOIRE EN RÉPONSE**

Communication des observations recueillies ou adressées au commissaire-enquêteur registres « papier », courriers, courriels et registre dématérialisé Préambules.

à

**Madame la Présidente de l'Eurométropole de Strasbourg**  
(Service Aménagement du Territoire et Projets Urbains)  
1, Parc de l'Etoile 67076 STRASBOURG Cedex

Reçu le 10 septembre 2025 en 2 exemplaires + version numérique

Procès-verbal de synthèse 6 pages et ses annexes

\* extraits registre d'enquête « papier » p. 2 à 5 (observation n° 1)

\* contributions registre dématérialisé Préambules (n° 1 à n°4)

**Annexes** : extraits registre « papier » et Registre dématérialisé Préambules

**Références** :

- article R 123-18 du Code de l'environnement
- arrêté de M. le Préfet du Bas-Rhin du 7 juillet 2025 prescrivant l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique de Déclaration de projet 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)

Madame la Présidente,

L'enquête publique relative à la Déclaration de projet 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) s'est achevée le vendredi 5 septembre 2025 à 17h30. Une seule personne s'est présentée lors de ma 3<sup>e</sup> permanence.

Malgré une participation limitée en présentiel, le suivi numérique a été notable sur la plateforme du Registre numérique Préambules, avec **1.837 visiteurs** connectés, **874 téléchargements** de documents mais seulement **4 contributions** déposées.

## I.- Avis de la MRAe et des PPA

### MRAe :

L'avis de la MRAe Grand Est concernant la mise en compatibilité du PLU de Strasbourg et du SCOTERS pour le projet IKEA n'a pas été rendu dans le délai réglementaire (article R. 104-25 du Code de l'urbanisme).

Cette absence d'avis a été portée à la connaissance du public via le portail de l'évaluation environnementale.

### Personnes Publiques Associées (PPA)

Suite à l'examen conjoint des Personnes Publiques Associées (PPA) du 2 avril 2025, il apparaît que vous avez apporté des réponses aux différentes interventions formulées.

Cependant, afin de compléter ces échanges, je souhaiterais obtenir des précisions supplémentaires, notamment en ce qui concerne la circulation aux abords du projet d'extension d'IKEA (voir ci-après : III – Demandes complémentaires du commissaire-enquêteur).

## II.- Observations consignées par le public

Les observations et contributions du public ont été consignées au fur et à mesure dans le registre « papier » et le registre numérique Préambules. L'ensemble de ces éléments est transmis en pièces jointes.

Les observations et contributions inscrites dans le registre d'enquête « papier » et celles enregistrées sur le registre dématérialisé Préambules sont détaillées ci-après.

**Je vous prie d'apporter une réponse détaillée à l'ensemble des points soulevés ainsi qu'aux contre-propositions formulées ci-dessous.**

- **Registre d'enquête publique « papier » Eurométropole de Strasbourg (EMS)**

- **observation n° 1** (Mme D.M. résidente à Schiltigheim)

Cette personne est venue à ma 3<sup>e</sup> permanence du 22 août 2025 afin d'obtenir des informations concernant « *les aménagements cyclables prévus pour faciliter les accès aux commerces (Côté Nature, Perle...) la rue de la Villette et rue du Marché Gare* ». Elle m'indiquait vouloir déposer une observation ultérieurement (cf contribution n° 3 ci-dessous)

- **Registre numérique Préambules** : <https://www.registre-dematerialise.fr/6417>

- **contribution n° 1** (essai-test du site par le commissaire-enquêteur)

- **contribution n° 2** (anonyme)

« *Une enquête publique en plein été ? Pas courant sauf quand cela concerne un projet destiné au tourisme estival...* »

- **contribution n° 3**

**Synthèse** : Mme D.M. détaille ses propos tenus lors de sa venue en permanence du 22 août 2025 (cf registre « papier ») dont mobilités douces à repenser, trafic automobile en forte augmentation, Chaussée à voie centrale banalisée (CVCB), accès aux commerces...

« *Actuellement ce secteur est inadapté à un déplacement serein à bicyclette et le projet IKEA devrait obliger l'EMS à repenser les mobilités douces (vélos et piétons).*

*Le trafic automobile a fortement augmenté sur cet axe et nécessite un réaménagement cyclable sécurisé jusqu'au carrefour de la rue de Hochfelden, incluant la CVCB (chaussée à voie centrale à voie banalisée) limitée à 30, dont les automobilistes ignorent, pour la majorité d'entre eux, le fonctionnement.*

*Cela se justifie notamment par l'augmentation des commerces mais également par la densification immobilière sur Cronembourg et l'extrême ouest de Schiltigheim (Connexions, résidence étudiante, Opadia en cours, le Triangle) sans compter le flux vers l'Espace Européen de l'Entreprise.*

*De plus, l'accès aux commerces attenants doit également être repensé pour permettre aux nouveaux modes de déplacements doux d'y accéder de manière sécurisée et apaisée. »*

- **contribution n° 4 de CADR 67**

**Synthèse** : L'association indique les problématiques d'accessibilité relatives à IKEA, incluant les mobilités douces, l'utilisation des transports en commun, les discontinuités cyclistes observées Rue Jean-Jacques Kristler, l'accès aux commerces place de l'Abattoir, ainsi que le caractère peu rassurant de la Chaussée à voie centrale banalisée (CVCB) Rue de la Villette. **Le CADR 67 formule également quelques contre-propositions** : positionnement espaces vélos ; parking vélos cargos en entrée du magasin ; communication autour de la circulation du bus 18

« *Il est indéniable qu'IKEA est une alternative aux commerces de même type que ceux de la Zone Commerciale Nord. Il s'inscrit dans le paysage strasbourgeois pour répondre aux besoins de nombreuses personnes de l'agglomération comme le souligne le document présenté à l'enquête publique et sa zone de chalandise est importante. En ce sens il répond à un intérêt général tant d'un point de vue commercial, d'emploi et de dynamisme économique de l'agglomération. Son extension sur son périmètre actuel améliorera le confort des clients, celui des salariés mais également des habitants et usagers des commerces qui s'y développent (Perle, Côté Nature, Halle du Marché, le théâtre du vin, restaurants ...).*



*Le projet en « verdissant » cet espace répond également à des besoins pour limiter le réchauffement climatique et la biodiversité (maintien de continuité faunistique).*

*Toutefois, ce projet quand bien même, il évoque les mobilités douces, il n'en traite pas cette problématique laissant à la collectivité le soin de traiter cet aspect. Nous y reviendrons.*

*Concernant le projet lui-même, la division des flux automobiles est une bonne chose pour les cyclistes, cela devrait améliorer leur visibilité en tant qu'usagers de la route.*

*Si un local vélos est prévu, il est fortement excentré par rapport à l'entrée du magasin et par rapport à l'accès « modes doux ». Ce local devrait être utilisé plus par les employés (dont une responsable disait lors des discussions sur la fermeture du tunnel de Rungis, que beaucoup venaient à vélo) que par les clients eux-mêmes. Il nous semblerait plus efficace de positionner des emplacements vélos au droit des places réservées aux personnes à mobilité réduite.*

*Les emplacements pour le « click and collect » semble réservé aux seules voitures alors même que les vélos cargos ont la capacité de profiter de ce service. De plus, des places de parking automobiles en perpendiculaire de l'entrée du magasin semblent réservées aux voitures. Elles pourraient utilement accueillir des vélos cargos.*

*Concernant les aménagements de voirie annexes à ce projet, c'est la grande misère ! A croire que l'EMS n'a pas compris que ces zones commerciales doivent être de plus en plus accessibles aux mobilités douces et transports en commun. De ce point de vue, la Zone Commerciale Nord est pionnière. La dynamique commerciale de ce quartier de Cronenbourg est forte et en développement.*

*Les discontinuités cyclistes sont nombreuses (ex : la rue Jacques Kristler, accès commerces place de l'Abattoir). La CVCB de la rue de la Villette n'est pas très rassurante ni pour les cyclistes ni pour les voitures qui ignorent encore son fonctionnement. Les intersections avec le marché gare, la halle du marché, le théâtre du vin, le drive Leclerc sont autant de points de vigilance pour les cyclistes.*

*30 % des passagers de la ligne 18 descendent place de l'Abattoir. Ce chiffre pourrait être amélioré si un peu plus de communication était faite. Les clients consultent tout d'abord le site de l'enseigne et généralement se rendent ensuite au magasin pour voir le produit.*

*Simple chaland ou clients, si la part modale réservée aux mobilités douces et aux transports en commun augmentait, le nombre de voitures diminuerait et améliorerait en cela la qualité de l'air de ce quartier proche de la M35. Si nous ne nous opposons pas à cette extension commerciale, elle doit être fortement améliorée en favorisant les mobilités douces et les transports en commun. »*

### **III.- Demandes complémentaires du commissaire-enquêteur**

Je vous prie également de répondre à mes propres demandes complémentaires :

#### **A. Circulation (trafic) et modes de déplacements aux alentours d'IKEA (EMS)**

L'étude d'impact, finalisée en avril 2024, analyse les effets de l'extension du magasin IKEA situé à Cronenbourg sur les différents modes de déplacement (mobilité routière, transports collectifs, piétons, cyclistes) et propose des aménagements pour améliorer l'accessibilité et la sécurité autour du site.

Pour rappel le Conseil municipal de Strasbourg a indiqué dans sa délibération du 3 février 2025 :

*« ....- 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. »*

Par ailleurs, l'étude d'impact souligne dans son chapitre 3.1 que les itinéraires piétons aux alentours d'IKEA présentent actuellement des ruptures et des zones à risque, en particulier entre l'entrée du tunnel de Rungis, la Place de l'Abattoir et le passage sous le tunnel de la rue de la Villette.

### Questions du commissaire-enquêteur (EMS) :

1. Une étude du trafic aux alentours d'IKEA a-t-elle été réalisée après son ouverture, après la mise en place du Click & Collect et suite au développement du Marché Gare par d'autres entreprises (Perle, Côté Nature, etc...) ?
2. L'EMS prévoit-elle une étude de trafic si le projet IKEA se concrétise et à quelle date ?
3. Un plan mobilité est-il prévu une fois le projet IKEA concrétisé ?
4. Les travaux en cours sur la bretelle des Halles sont-ils susceptibles d'influencer la circulation autour d'IKEA ? (cf article DNA du 28 août 2025)

extrait : **« La bretelle sera dotée d'une toute nouvelle voie « tourne à gauche » pour le trafic routier classique afin de desservir directement le quartier de Cronenbourg »**  
ainsi que **« Une voie dédiée pour le cars et les bus en provenance des dépôts de la rue de la Gare-aux-Marchandises verra aussi le jour ».**

et disposez-vous d'un plan détaillé de cet aménagement et ses alentours (véhicules, cycles) ?

5. Avec la croissance des entreprises près du Marché Gare, de nouveaux aménagements sont-ils prévus ? Si oui lesquels ?
6. L'extension de la ligne C du tram vers Schiltigheim et Bischheim, mentionnée dans le dossier (horizon 2027), n'est pas confirmée (avis défavorable de la commission d'enquête du 9 décembre 2024). Qu'en est-il alors du projet de liaison Cronenbourg-Schiltigheim mentionné dans le dossier ?
7. Des aménagements sont-ils prévus pour les mobilités douces, notamment piétonnes et cyclistes, tenant compte des contraintes spécifiques de la Rue de la Villette (étroitesse et tunnel sous voies ferrées), de la Rue Jean-Jacques Kristler (feux ou ralentisseurs ?) de la Place de l'Abattoir et à hauteur des passages piétons/cyclistes aux arrêts du bus n° 18 ?

## **B. Concernant le projet d'agrandissement d'IKEA (IKEA)**

### **Questions du commissaire-enquêteur (IKEA) :**

#### **8. Le magasin IKEA**

- Pouvez-vous m'indiquer la surface de vente du magasin avant et après transformation ?
- L'effectif total depuis la création et taux d'évolution du nombre des salariés ?
- Disposez-vous d'un schéma organisationnel du magasin IKEA post-transformation déjà accessible ?

#### **9. Le Click & Collect**

- Depuis sa création le Click & Collect d'IKEA a-t-il augmenté les ventes ?
- Quel est le pourcentage d'augmentation de la surface du Click & Collect par rapport à celui actuel sous chapiteau ?
- Cela a-t-il eu un impact sur la circulation ?
- Quels sont les retours d'expérience concernant Click & Collect d'autres IKEA déjà équipés ?
- Plages horaires du service Click & Collect : quel est le délai prévu entre la demande et le retrait en Drive (nombre de jours) ?
- Quels sont les dimensionnements des consignes automatiques pour petits et grands paquets ?

#### **10. Le parking**

- Quel autre revêtement (parking) est prévu hors végétalisation ?
- Concernant les ombrières : est-il envisagé de réutiliser l'électricité produite afin d'alimenter les bornes de recharge pour vélos ou autres véhicules électriques tels que les cargos ?

#### **11. Récupération des eaux pluviales**

- La récupération des eaux pluviales filtrées sert à l'arrosage des espaces verts et à fournir de l'eau non potable au bâtiment. D'autres solutions, comme des brumisateurs sur les chemins végétalisés, sont-elles prévues ?

Je vous prie de m'adresser sous 15 jours, conformément aux stipulations de l'article R.123-18 du Code de l'environnement, vos avis, décisions et propositions en réponse.

Danièle DIETRICH  
Commissaire-enquêteur

*D. Dietrich*



### Votre avis nous intéresse !

Dans un souci d'amélioration continue, nous aimerions connaître votre avis sur le produit mis à votre disposition et la qualité du service rendu. Merci de prendre 5 minutes pour nous donner votre retour d'expérience.

[Je donne mon avis](#)

### Contributions

**4** contributions ont été déposées

**1** contribution a été déposée par une personne anonyme  
Soit 25% des contributions

**0** contribution modérée

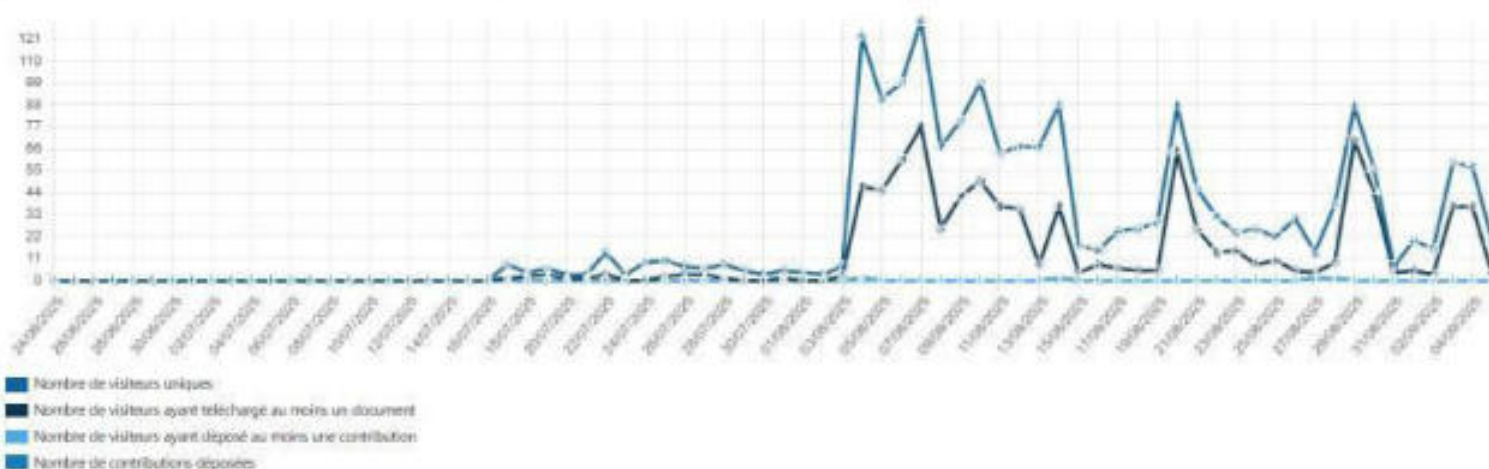


### Fréquentation

**1 837** visiteurs uniques ont consulté le site web

**874** visiteurs ont téléchargé au moins un des documents de présentation  
Soit 47,5% des visiteurs

**3** visiteurs ont déposé au moins une contribution  
Soit 0,1% des visiteurs



### Téléchargements

**1 000**  
téléchargements réalisés

#### Les 5 documents les plus téléchargés

1. Note de présentation
- Avis d'enquête publique
- 2.3 Règlement écrit
- Avis d'enquête publique
- 5.4 Analyse impacts déplacements (CDMA)

#### Nombre de téléchargement

62  
56  
48  
44  
42



#### Le saviez-vous ?

Retrouvez l'ensemble des statistiques de téléchargement dans [l'onglet "Rapport"](#) de votre menu

## Mémoire en réponse à la commissaire enquêtrice

*24 septembre 2025*

**Enquête publique portant sur la déclaration de projet  
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)**

direction **urbanisme  
et territoires**  
aménagement du territoire  
et projets urbains



## Mémoire en réponse de l'Eurométropole de Strasbourg

### Préambule

L'enquête publique qui s'est déroulée du lundi 4 août au vendredi 5 septembre 2025 porte sur la déclaration de projet 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).

La commissaire enquêteur a rendu son procès-verbal de synthèse le 10 septembre 2025. Les réponses formulées par l'Eurométropole de Strasbourg et le porteur de projet sont détaillées ci-dessous. Elles visent à répondre aux questions de la commissaire enquêtrice et aux observations du public.

### I.- Avis de la MRAe et des PPA

#### MRAe :

L'avis de la MRAe Grand Est n'a pas été rendu dans le délai réglementaire (article R. 104-25 du Code de l'urbanisme).

Cette absence d'avis a été portée à la connaissance du public via le portail de l'évaluation environnementale.

#### Personnes Publiques Associées (PPA) :

Suite à l'examen conjoint des Personnes Publiques Associées (PPA) du 2 avril 2025, il apparaît que vous avez apporté des réponses aux différentes interventions formulées.

Cependant, afin de compléter ces échanges, je souhaiterais obtenir des précisions supplémentaires, notamment en ce qui concerne la circulation aux abords du projet d'extension d'IKEA (voir ci-après : III – Demandes complémentaires du commissaire-enquêteur).

#### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Voir réponses apportées ci-dessous au III – Demandes complémentaires du commissaire-enquêteur.

## II.- Observations consignées par le public

Contribution n° 1 (essai-test du site par la commissaire enquêtrice)

Contribution n° 2 (anonyme)

« Une enquête publique en plein été ? Pas courant sauf quand cela concerne un projet destiné au tourisme estival... »

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Depuis la mise en place du registre dématérialisé, de nombreuses enquêtes publiques sont désormais organisées durant cette période. Le registre dématérialisé apporte en effet plus de souplesse pour la participation du public.

Il est également important de souligner que l'enseigne IKEA a communiqué la tenue de cette enquête à l'entrée de son magasin au-delà de la simple obligation réglementaire de l'affiche jaune au format A2. La période d'août à début septembre étant une des périodes les plus fréquentées du magasin (rentrée scolaire et étudiante), le nombre de personnes susceptibles d'avoir eu connaissance de cette enquête publique est donc nécessairement plus important.

Comme l'indique Madame la commissaire, malgré une participation limitée en présentiel, le suivi numérique a été notable sur la plateforme du Registre numérique Préambules, avec 1 837 visiteurs connectés et 874 téléchargements de documents.

Contribution n° 3

**Synthèse :** Mme D.M. détaille ses propos tenus lors de sa venue en permanence du 22 août 2025 (cf registre « papier ») dont mobilités douces à repenser, trafic automobile en forte augmentation, Chaussée à voie centrale banalisée (CVCB), accès aux commerces...

« Actuellement ce secteur est inadapté à un déplacement serein à bicyclette et le projet IKEA devrait obliger l'EMS à repenser les mobilités douces (vélos et piétons).

Le trafic automobile a fortement augmenté sur cet axe et nécessite un réaménagement cyclable sécurisé jusqu'au carrefour de la rue de Hochfelden, incluant la CVCB (chaussée à voie centrale à voie banalisée) limitée à 30, dont les automobilistes ignorent, pour la majorité d'entre eux, le fonctionnement.

Cela se justifie notamment par l'augmentation des commerces mais également par la densification immobilière sur Cronembourg et l'extrême ouest de Schiltigheim (Connexions, résidence étudiante, Opadia en cours, le Triangle) sans compter le flux vers l'Espace Européen de l'Entreprise.

De plus, l'accès aux commerces attenants doit également être repensé pour permettre aux nouveaux modes de déplacements doux d'y accéder de manière sécurisée et apaisée. »

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Voir réponses apportées ci-dessous au III – Demandes complémentaires du commissaire-enquêteur.

Contribution n° 4 de CADR 67

**Synthèse :** L'association indique les problématiques d'accessibilité relatives à IKEA, incluant les mobilités douces, l'utilisation des transports en commun, les discontinuités cyclistes observées Rue Jean-Jacques Kristler, l'accès aux commerces place de l'Abattoir, ainsi que le caractère peu rassurant de la Chaussée à voie centrale banalisée (CVCB) Rue de la Villette. Le CADR 67 formule également quelques contre-propositions : positionnement espaces vélos ; parking vélos cargos en entrée du magasin ; communication autour de la circulation du bus 18

« Il est indéniable qu'IKEA est une alternative aux commerces de même type que ceux de la Zone Commerciale Nord. Il s'inscrit dans le paysage strasbourgeois pour répondre aux besoins de nombreuses personnes de l'agglomération comme le souligne le document présenté à l'enquête publique et sa zone de chalandise est importante. En ce sens il répond à un intérêt général tant d'un point de vue commercial, d'emploi et de dynamisme économique de l'agglomération. Son extension sur son périmètre actuel améliorera le confort des clients, celui des salariés mais également des habitants



et usagers des commerces qui s'y développent (Perle, Côté Nature, Halle du Marché, le théâtre du vin, restaurants ...).

Le projet en « verdissant » cet espace répond également à des besoins pour limiter le réchauffement climatique et la biodiversité (maintien de continuité faunistique).

#### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

L'Eurométropole de Strasbourg prend note de cette observation favorable au projet.

Toutefois, ce projet quand bien même, il évoque les mobilités douces, il n'en traite pas cette problématique laissant à la collectivité le soin de traiter cet aspect. Nous y reviendrons.

Concernant le projet lui-même, la division des flux automobiles est une bonne chose pour les cyclistes, cela devrait améliorer leur visibilité en tant qu'usagers de la route.

Si un local vélos est prévu, il est fortement excentré par rapport à l'entrée du magasin et par rapport à l'accès « modes doux ». Ce local devrait être utilisé plus par les employés (dont une responsable disait lors des discussions sur la fermeture du tunnel de Rungis, que beaucoup venaient à vélo) que par les clients eux-mêmes. Il nous semblerait plus efficace de positionner des emplacements vélos au droit des places réservées aux personnes à mobilité réduite.

Les emplacements pour le « click and collect » semble réservé aux seules voitures alors même que les vélos cargos ont la capacité de profiter de ce service. De plus, des places de parking automobiles en perpendiculaire de l'entrée du magasin semblent réservées aux voitures. Elles pourraient utilement accueillir des vélos cargos.

#### Réponse du porteur de projet IKEA :

Le projet intègre sur le site pleinement les modalités douces (piéton et vélo) en leur réservant un accès privilégié et sécurisé à travers le futur parking depuis la place de l'Abattoir via un chemin végétalisé. Afin de mieux accueillir les clients privilégiant leurs déplacements en mode doux, un local à vélo couvert sera mis à disposition directement à l'entrée du magasin, offrant au total 78 emplacements dont 10 places cargos.

Les collaborateurs bénéficieront quant à eux d'un local à vélos exclusif de 100 emplacements, à proximité de l'entrée du personnel (plan de détail annexé au présent mémoire en réponse).

Concernant les aménagements de voirie annexes à ce projet, c'est la grande misère ! A croire que l'EMS n'a pas compris que ces zones commerciales doivent être de plus en plus accessibles aux mobilités douces et transports en commun. De ce point de vue, la Zone Commerciale Nord est pionnière. La dynamique commerciale de ce quartier de Cronembourg est forte et en développement.

Les discontinuités cyclistes sont nombreuses (ex : la rue Jacques Kristler, accès commerces place de l'Abattoir). La CVCB de la rue de la Vilette n'est pas très rassurante ni pour les cyclistes ni pour les voitures qui ignorent encore son fonctionnement. Les intersections avec le marché gare, la halle du marché, le théâtre du vin, le drive Leclerc sont autant de points de vigilance pour les cyclistes.

#### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Voir réponses apportées ci-dessous au III – Demandes complémentaires du commissaire-enquêteur.

30 % des passagers de la ligne 18 descendent place de l'Abattoir. Ce chiffre pourrait être amélioré si un peu plus de communication était faite. Les clients consultent tout d'abord le site de l'enseigne et généralement se rendent ensuite au magasin pour voir le produit.

Simple chaland ou clients, si la part modale réservée aux mobilités douces et aux transports en commun augmentait, le nombre de voitures diminuerait et améliorerait en cela la qualité de l'air de ce quartier proche de la M35. Si nous ne nous opposons pas à cette extension commerciale, elle doit être fortement améliorée en favorisant les mobilités douces et les transports en commun. »

#### Réponse du porteur de projet IKEA :

Selon une étude réalisée auprès des clients du magasin IKEA en 2024, 13% de la clientèle se rend déjà sur site via les transports en commun, contre 8 à 9% en moyenne pour l'ensemble des magasins IKEA de France (étude 2024).

Le site internet du magasin fait bien mention de la possibilité de rejoindre le magasin via la ligne de bus 18 et donne des précisions sur son fonctionnement :

#### **Comment venir en magasin en transports ?**

**Bus 18 : arrêt "place de l'Abattoir"**

Du lundi au samedi avec un bus toutes les 20 minutes de 6h00 à 21h00.

Extrait du site : <https://www.ikea.com/fr/fr/stores/strasbourg/> le 24/09/2025

#### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

La ligne 18 de la CTS, inaugurée en avril 2023, a pour vocation de desservir l'ensemble du quartier du Marché-Gare, et bénéficie en ce sens à la fois à la clientèle du magasin IKEA, mais aussi aux habitants du quartier de l'Abattoir (environ 200 habitants) ainsi qu'aux salariés de la zone d'activités (environ 1500 emplois). Il semble donc cohérent que les utilisateurs de la ligne au niveau de l'arrêt Place de l'Abattoir, qui dessert en priorité le magasin IKEA, représentent 30% de la fréquentation totale de la ligne.

Selon les données IKEA, la navette mise en place par l'enseigne jusqu'en 2021 servait environ 100 000 utilisateurs annuellement.

Selon l'autorité organisatrice des transports en commun, la fréquentation actuelle de la ligne 18 de la CTS est de 300 voyageurs par jour, soit 109 500 voyageurs à l'année en moyenne.



### III.- Demandes complémentaires du commissaire-enquêteur

#### A. Circulation (trafic) et modes de déplacements aux alentours d'IKEA

1. Une étude du trafic aux alentours d'IKEA a-t-elle été réalisée après son ouverture, après la mise en place du Click & Collect et suite au développement du Marché Gare par d'autres entreprises (Perle, Côté Nature, etc...) ?

#### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Le porteur de projet « IKEA » a réalisé, dans le cadre de la présente procédure de Déclaration de projet, deux études « trafic ». Une première étude a été réalisée en 2023 et est annexée au dossier soumis à enquête publique. En parallèle, le porteur de projet et les services de la collectivité ont réalisé un travail important pour estimer les impacts du projet sur le trafic existant. Une deuxième étude a été réalisée en 2025, à la demande de la collectivité, dans l'objectif d'évaluer l'impact du développement du « click & collect » dans le cadre du projet. Les résultats de cette étude ont été transmis à l'EMS au début du mois de septembre 2025 et sont annexés au présent mémoire en réponse.

Les nouveaux éléments transmis confirment que le développement du « click & collect » aura peu d'impact sur le nombre de véhicules qui entreront et sortiront quotidiennement du site « IKEA ». En effet, l'étude prévoit à l'horizon 2028 :

- Une augmentation de 7 véhicules poids-lourd (PL) par jour uniquement en horaires décalés entre 5h00 et 7h00 du matin soit aucun trafic PL en heure de pointe ;
- Une augmentation de 4 véhicules légers (20m<sup>3</sup>) par jour,
- Une augmentation de 90 à 150 passages par jour pour le « click & collect ».

Par ailleurs, étant donné que le projet n'implique pas une augmentation significative de la surface de vente du magasin ni de la zone de chalandise, l'enseigne « IKEA » ne prévoit pas d'évolution majeure en matière de fréquentation. L'ensemble des résultats est détaillé en pages 32 et suivantes de l'étude annexée au présent mémoire en réponse.

En conclusion, l'impact du projet sur le trafic existant à proximité du site de projet est très faible.

2. L'EMS prévoit-elle une étude de trafic si le projet IKEA se concrétise et à quelle date ?
3. Un plan mobilité est-il prévu une fois le projet IKEA concrétisé ?
4. Avec la croissance des entreprises près du Marché Gare, de nouveaux aménagements sont-ils prévus ? Si oui lesquels ?
5. Des aménagements sont-ils prévus pour les mobilités douces, notamment piétonnes et cyclistes, tenant compte des contraintes spécifiques de la Rue de la Villette (étroitesse et tunnel sous voies ferrées), de la Rue Jean-Jacques Kristler (feux ou ralentisseurs ?) de la Place de l'Abattoir et à hauteur des passages piétons/cyclistes aux arrêts du bus n° 18 ?

#### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg aux questions 2, 3, 4 et 5 :

Tout d'abord, l'EMS tient à préciser que les évolutions prévues dans le cadre du projet telles que :

- L'aménagement d'un nouvel accès au site permettant les entrées/sorties sur le site de projet via deux accès différenciés ;
- La mise en œuvre d'un nouveau plan de circulation interne au site de projet ;



Devraient permettre d'améliorer les flux et la sécurisation des carrefours au niveau de la place de l'Abattoir » dans le respect des dispositions de l'article L228-2 du Code de l'Environnement, issu de la loi dite LAURE (1996) et modifié par la Loi d'Orientation des Mobilités (2019).

Ensuite l'EMS tient à affirmer qu'elle prend pleinement la mesure des difficultés émises dans le cadre de la présente enquête publique concernant notamment :

- La dangerosité de la « chaussée à voie centrale banalisée » (CVCB) rue de la Villette ;
- Les discontinuités des cheminements dédiés aux modes actifs : piétons et cycles ;
- La traversée de la rue du Marché Gare entre l'arrêt de bus de la ligne 18 et la place de l'Abattoir.

Ces problématiques vont au-delà du site de projet et nécessitent la mise en œuvre de réflexions sur l'ensemble du secteur du marché gare. Ces réflexions ne peuvent pas se faire sans tenir compte d'une part des projets d'envergure en matière de « mobilités » en cours de réalisation ou à venir à proximité du site de projet : réaménagement de la bretelle des Halles depuis la M35, projet de gare à 360°, évolution du plan de circulation dans le quartier de Cronenbourg etc. Et d'autre part du développement des activités commerciales sur le secteur du marché gare dans sa globalité.

Pour l'ensemble de ces raisons, l'EMS 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.

Cela étant dit, ayant conscience de l'importance de trouver des solutions à court terme dans l'attente d'une étude plus globale, l'EMS a déjà démarré des réflexions sur la mise en place d'aménagements temporaires (ex : ralentisseurs, mobilier urbain, jalonnement etc.). Ces réflexions portent en priorité sur les points durs mentionnés ci-avant. Elles se basent sur la connaissance du terrain de la collectivité, sur des travaux menés en parallèle (ex : établissement d'un Schéma Directeur des Itinéraires Cyclables) et sur les préconisations faites dans la seconde étude « trafic » réceptionnée au début du mois de septembre 2025.

Dans un premier temps, une demande d'étude a été effectuée sur notre plateforme interne le 11/09 (numéro d'engagement de la demande : 459857). Cette demande a été orientée vers la Direction des Espaces Publics et Naturels (service voies publiques). Elle vise à étudier la possibilité d'installer des ralentisseurs au droit des passages piétons et pour mieux gérer la sortie des véhicules légers depuis la place de l'Abattoir sur la rue du Marché-Gare.

6. Les travaux en cours sur la bretelle des Halles sont-ils susceptibles d'influencer la circulation autour d'IKEA ? (cf article DNA du 28 août 2025)

*extrait : « La bretelle sera dotée d'une toute nouvelle voie « tourne à gauche » pour le trafic routier classique afin de desservir directement le quartier de Cronenbourg » ainsi que « Une voie dédiée pour les cars et les bus en provenance des dépôts de la rue de la Gare-aux-Marchandises verra aussi le jour ».*

#### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Une étude réalisée en 2025 montre que l'aménagement du tourne à gauche depuis la bretelle des Halles vers le rond-point de la gare aux marchandises :

- Permettra de réduire de l'ordre de moins 200 véhicules/jour à l'heure de pointe du soir, c'est-à-dire entre 16h et 18h, le nombre de véhicules qui empruntent la bretelle située plus au Nord dans le sens Nord/Sud et qui permet de relier la M35 au rond-point entre la rue de la Gare Aux Marchandises et la rue du Marché Gare ;
- N'aura pas d'impact sur le trafic de la rue du Marche Gare.

Le projet devrait donc être sans impact voire même permettre d'améliorer le trafic au niveau du secteur du marché gare.

et disposez-vous d'un plan détaillé de cet aménagement et ses alentours (véhicules, cycles) ?



### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

L'étude citée ci-avant et les plans détaillés du projet ont été transmis à Madame la Commissaire enquêtrice.

7. L'extension de la ligne C du tram vers Schiltigheim et Bischheim, mentionnée dans le dossier (horizon 2027), n'est pas confirmée (avis défavorable de la commission d'enquête du 9 décembre 2024). Qu'en est-il alors du projet de liaison Cronembourg-Schiltigheim mentionné dans le dossier ?

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Le devenir de ce projet étant directement lié au projet d'extension de la ligne de tramway vers Schiltigheim et Bischheim, l'EMS n'est donc pas en mesure de donner plus d'information à ce jour.

## **B. Concernant le projet d'agrandissement d'IKEA**

### **8. Le magasin IKEA**

- Pouvez-vous m'indiquer la surface de vente du magasin avant et après transformation ?

### Réponse du porteur de projet IKEA :

Le magasin de Strasbourg dispose de :

- Une surface de vente autorisée de 14 886m<sup>2</sup> (CDEC 1998),
- Une surface de vente effectivement exploitée de 16 017m<sup>2</sup> (2025)

La différence de surfaces, entre surfaces acquises en CDEC (1998) et celles mesurées par un géomètre expert en 2021, est liée à la nouvelle qualification de surface de vente donnée à certaines zones du magasin par rapport à la législation applicable en 1998.

La circulaire du 15 novembre 2023 a en effet défini les nouvelles modalités de calcul de la surface de vente, en incluant désormais les zones caisses, hall entrée/sortie et autres circulations clients, ce qui induit une différence de 1 131m<sup>2</sup> qui seront régularisées dans le cadre de la demande d'extension.

La surface commerciale future après projet projetée serait de 16 557m<sup>2</sup>

- Surface exploitée 16 017m<sup>2</sup>
  - Dont surface de régularisation (Circulaire 2023) : 1131m<sup>2</sup>
- Surface nouvelle CDAC créée (projet extension) : 540m<sup>2</sup>

Étant précisé qu'IKEA a obtenu une AEC pour la création de son « Cliquez & Emportez » de 10 places de stationnement réservées à cette activité d'une emprise au sol de 240m<sup>2</sup> (avis favorable de la CDAC 25 octobre 2021), aménagement temporaire (chapiteau) qui sera supprimé et remplacé dans le cadre du projet d'extension.

- L'effectif total depuis la création et taux d'évolution du nombre des salariés ?

### Réponse du porteur de projet IKEA :

Il nous est difficile de remonter aux données initiales de 1999, nos systèmes informatiques ayant changé et n'ayant pu garder l'historique des 26 années écoulées. Cependant, depuis l'ouverture du magasin en 1999, l'effectif du magasin a augmenté de près de 20%. A ce jour, le magasin de Strasbourg compte 250 collaborateur-ice-s auxquels se rajoutent une cinquantaine d'employé(e)s appartenant aux prestataires du magasin intervenant sur site pour des missions parallèles comme le nettoyage ou la sécurité.

- Disposez-vous d'un schéma organisationnel du magasin IKEA post-transformation déjà accessible ?

#### Réponse du porteur de projet IKEA :

L'organisation du magasin restera identique à celle déjà en place.

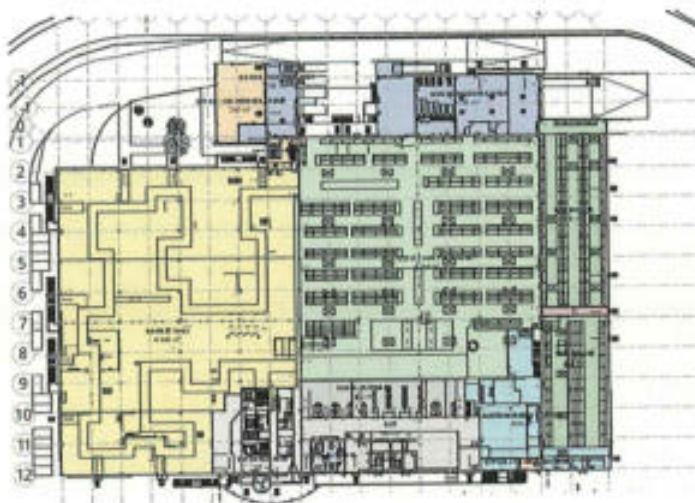
Le schéma commercial est un modèle déposé par la Suède que nous devons respecter.

Ainsi les surfaces et répartitions de zones commerciales et zones collaborateurs resteront sur les mêmes zones géographiques mais verront potentiellement une transformation dans le cadre du projet (exemple agrandissement de la surface libre services meubles sur l'actuelle zone logistique ou zones collaborateurs, etc).

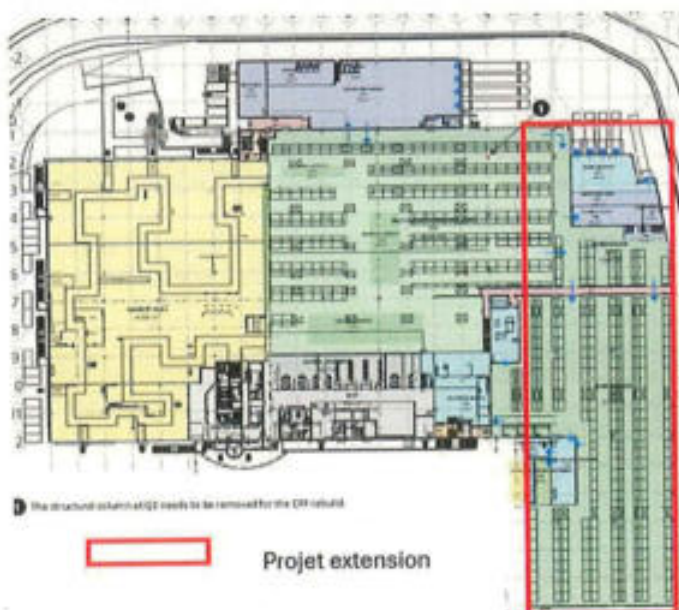
Nous avons une vision prévisionnelle des plans futurs magasin, qui sont actuellement en adaptation par notre architecte pour mise en conformité avec la législation française.

#### Plan prévisionnel du projet dessiné par la Suède :

##### **Magasin AVANT extension**



##### **Magasin APRES projet d'extension**





## 9. Le Click & Collect

- Depuis sa création le Click & Collect d'IKEA a-t-il augmenté les ventes ?

### Réponse du porteur de projet IKEA :

Le comportement d'achat client a fondamentalement évolué, en dédiant une part importante au digital, devenu un outil indispensable et s'intégrant comme un nouveau service offert en complément d'une offre magasin.

Ainsi, sur le magasin de Strasbourg, on évalue la part du chiffre d'affaires du magasin réalisée via le site internet à 17,7%, quant au niveau national la part du chiffre d'affaires réalisée sur le site internet IKEA France représente 27 %.

La crise sanitaire liée au COVID, rendant obligatoire la fermeture des magasins dits « non essentiels » a amené le magasin de Strasbourg vers une nouvelle offre commerciale du « Cliquez & Emportez » (ou « Click & Collect ») pour compenser les périodes de fermetures de l'établissement et répondre à la demande clients.

En 2021, ne pouvant plus répondre favorablement à la demande croissante de l'activité « Cliquez & Emportez », IKEA a déposé et obtenu un permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale (AEC), conduisant à l'implantation d'un chapiteau extérieur pour absorber un flux logistique devenu trop important et ce jusqu'à la mise en œuvre d'un projet d'extension.

Sur la part du chiffre d'affaires réalisée via le site internet, 30 % des commandes des clients passent par le service du « Cliquez et Emportez » en retrait magasin et 70 % sont en livraison à domicile clients.

L'expérience des années passées permet d'estimer que ce mode de vente va continuer de connaître une augmentation dans les années à venir.

- Quel est le pourcentage d'augmentation de la surface du Click & Collect par rapport à celui actuel sous chapiteau ?

### Réponse du porteur de projet IKEA :

Il n'existe à ce jour aucune surface dédiée au « Cliquez & Emportez » à proprement parler. L'organisation actuelle du « Cliquez & Emportez » s'effectue uniquement sur le parking, avec 10 places de stationnement dédiées à l'activité, représentant une surface de 240m<sup>2</sup>. La préparation des commandes passées sur internet par les clients, est réalisée à l'intérieur du magasin par les collaborateurs puis sont stockées sous le chapiteau en place depuis 2021. Les clients récupèrent alors leurs chariots à l'extérieur du chapiteau, n'ayant aucune surface actuellement dans le magasin pour un accueil satisfaisant de nos clients.

Dans le cadre du projet, le chapiteau disparaîtra.

L'organisation du « Cliquez & Emportez » restera à l'identique, à la seule différence que le chariot client préparé sera stocké dans la nouvelle zone logistique liée à l'extension et une surface intérieure de 41m<sup>2</sup> sera dédiée à l'accueil des clients.

Les 10 places de stationnement dédiées au « Cliquez & Emportez » seront quant à elles maintenues et probablement agrandies pour certaines, afin d'accueillir également des véhicules de plus larges gabarits.

- Cela a-t-il eu un impact sur la circulation ?

### Réponse du porteur de projet IKEA :

Le « Cliquez & Emportez » n'a pas d'incidence sur la circulation du fait de son organisation. En effet, l'organisation même du « Cliquez & Emportez » repose sur le choix d'un créneau horaire pour le retrait du chariot préparé, lors du passage de la commande internet par le client.



Une amplitude de douze heures (de 08 à 20h en semaine / 09h à 20h le samedi) est proposée aux clients pour le retrait de son « Cliquez & Emportez » avec une moyenne de 10 minutes de remise sur place par le collaborateur de la commande déjà préparée.

Avec une remise aujourd'hui en moyenne de 90 commandes/jour, la nouvelle capacité logistique du magasin, ambitionne dans le futur de pouvoir délivrer en moyenne 150 commandes/jour clients.

Ces 60 nouvelles commandes/jour de « Cliquez & Emportez » ne devraient pas engendrer un flux de véhicules conséquent sur les axes existants du fait de son organisation (amplitude 08h à 20h – soit 5 voitures supplémentaires dans le cadre du projet).

Pour compléter son offre de services, le projet prévoit également de mettre à disposition des « consignes automatiques » pouvant accueillir tout type de chariots préparés (articles de décoration ou ameublement), hors achats complexes (cuisine/dressing) du fait de la multitude et de la longueur des paquets plats préparés.

Lors du passage de sa commande via le site internet IKEA, le client aura la possibilité de réserver un créneau soit en retrait « Cliquez & Emportez » soit en retrait via des « consignes automatiques ».

Si son choix porte sur un retrait en « consignes automatiques », il reçoit lors du passage de sa commande sur internet, une confirmation par e-mail avec l'emplacement de son casier et fera le retrait de son chariot sur un automate grâce à un code PIN reçu lors du passage de sa commande.

Les collaborateurs chargeront les consignes depuis l'intérieur du bâtiment et les clients pourront récupérer les petits comme les grands colis à partir de la façade extérieure (consignes positionnées sur la nouvelle partie extension du bâtiment), laissant ainsi libre choix aux clients de venir récupérer sa commande à l'heure qu'il le souhaite.

L'amplitude du « Cliquez & Emportez » se trouve ainsi largement élargie.

- Quels sont les retours d'expérience concernant Click & Collect d'autres IKEA déjà équipés ?

#### Réponse du porteur de projet IKEA :

Au fil des années, l'enseigne IKEA a observé les nouvelles priorités et attentes clients dans leur expérience d'achat se traduisant par une nouvelle approche omnicanale.

Le service « Cliquez & Emportez » est aujourd'hui disponible sur l'ensemble des magasins IKEA de France.

C'est un service très apprécié de nos clients à double titre, du fait de la rapidité à récupérer la commande et ne pas avoir à préparer lui-même son chariot au fil de son cheminement commercial proposé en magasin.

Les avantages de ce service sont multiples :

- Répondre à un nouveau besoin d'expérience d'achats clients,
- Commander en ligne pour 5€ et venir retirer la marchandise préparée sur chariot sous 48h,
- Apporter une plus grande amplitude horaires à nos clients, qui souhaitent récupérer leur marchandise en toute autonomie avant l'ouverture ou après la fermeture du magasin,
- Améliorer les conditions de travail de nos collaborateurs. Les préparations commandes sont programmées sur une plus grande amplitude journée, par rapport aux achats clients réalisés en temps réel en magasin dont la marchandise doit alors être préparée au fil de l'eau.

- Plages horaires du service Click & Collect : quel est le délai prévu entre la demande et le retrait en Drive (nombre de jours) ?

#### Réponse du porteur de projet IKEA :

Les clients ont la possibilité de récupérer leurs commandes sous 48h.

Le service « Cliquez & Emportez » est ouvert du lundi au vendredi de 8h à 20h et le samedi de 9h à 20h.



Pour compléter son offre de services, le projet prévoit également de mettre à disposition des « consignes automatiques » pouvant accueillir tout type de chariots préparés (articles de décoration ou ameublement) hors achats complexes (cuisine/dressing) du fait de la multitude et de la longueur des paquets plats préparés, laissant alors libre choix aux clients de venir récupérer sa commande à l'heure qu'il le souhaite.

L'amplitude du « Cliquez & Emportez » se trouve alors largement élargie.

- Quels sont les dimensionnements des consignes automatiques pour petits et grands paquets ?

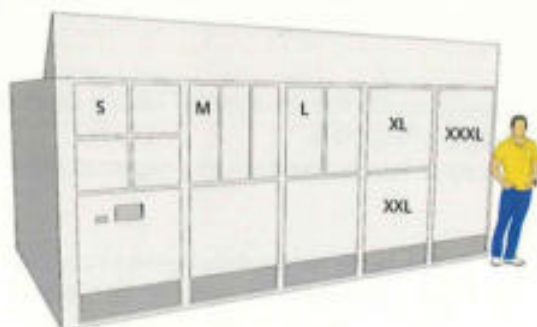
#### Réponse du porteur de projet IKEA :

Les « consignes automatiques » permettant à nos clients de récupérer leurs marchandises en toute autonomie seront proposées pour tout type d'achat : articles de décoration ou achat de meubles solitaires, hors achats complexes (cuisine/dressing) du fait de la multitude et de la longueur des paquets plats.

Au stade du projet, les dimensions des « consignes automatiques » prévues pour Strasbourg représentent un linéaire de 14m sur une hauteur de 2m50 permettant ainsi la mise à disposition d'une cinquantaine de casiers.

Les dimensions des consignes iront de 45 cm de large par 40,5 de hauteur pour la plus petite dimension, à 95 cm de large par 2,50 de hauteur pour la plus grande.

#### Exemple de « consignes automatiques »



### **10. Le parking**

- Quel autre revêtement (parking) est prévu hors végétalisation ?

#### Réponse du porteur de projet IKEA :

Concernant les parkings : Un enrobé classique est prévu sur les voies de circulation des véhicules légers et sur les zones de circulations logistiques, ainsi que sur les places de stationnement situées au-dessus du vide sanitaire.

Toutes les places de stationnement clients et collaborateurs (hors zone située au-dessus du vide sanitaire et zones implantées d'ombrières) seront traitées en evergreen permettant ainsi l'infiltration de l'eau de pluie.

Un enrobé de couleur claire est quant à lui prévu sur toutes les zones de circulation douces (accès piétons et vélos sur la zone parking, zone piétons devant la façade totale du magasin y compris de l'extension) afin de limiter l'effet d'îlot de chaleur.

- Concernant les ombrières : est-il envisagé de réutiliser l'électricité produite afin d'alimenter les bornes de recharge pour vélos ou autres véhicules électriques tels que les cargos ?

#### Réponse du porteur de projet IKEA :

L'électricité produite par l'ensemble des panneaux photovoltaïques est prévue d'être consommée en priorité en auto-consommation. Le surplus produit sera réinjecté dans le réseau public

Pour mémoire, le parking comptera :

- 57 bornes électriques voitures (dont 10 réservées au seul usage des collaborateurs)
- 6 bornes électriques pour les deux roues (solution deux roues et vélos)
- 7 bornes électriques pour les véhicules de 20m3 assurant les livraisons clients strasbourgeois

#### 11. Récupération des eaux pluviales

- La récupération des eaux pluviales filtrées sert à l'arrosage des espaces verts et à fournir de l'eau non potable au bâtiment. D'autres solutions, comme des brumisateurs sur les chemins végétalisés, sont-elles prévues ?

#### Réponse du porteur de projet IKEA :

A ce jour nous n'avons pas de solution complémentaire à celles proposées dans le réemploi des eaux de pluies, car pas de besoins supplémentaires définis.

Aucun système de brumisateur n'est prévu sur les chemins végétalisés du fait de la réglementation qui interdit le réemploi d'eau non potable pour ce type de système.

### **IV.- Annexes au mémoire en réponse**

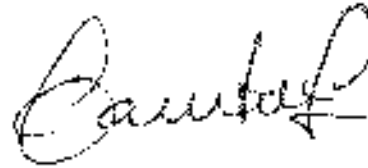
1. Etude de trafic 2025
2. Plan de masse : restructuration et extension IKEA

FIN DU MÉMOIRE EN REPONSE

---

STRASBOURG, le 24 septembre 2025

Madame Danielle DAMBACH  
Vice Présidente de l'Euremétropole  
de Strasbourg





# STRASBOURG IKEA

---

## Projet d'extension et de restructuration

---

### ETUDE DE TRAFIC



22 juillet 2025



**ACC-S**  
Aménagement de la circulation et conseils en stationnement

**OPQIBi**  
L'INGÉNIERIE QUALIFIÉE  
N° 16 08 3302





## I. CONTEXTE

IKEA développe un projet d'extension et de restructuration de son magasin de STRASBOURG intégrant le réaménagement du parking et des accès sur la rue Jean-Jacques Kristler.

Une première étude de trafic a déjà été réalisée en mai 2024 sur la base de comptages de juin / juillet et septembre 2023.

La présente étude de trafic est réalisée sur la base des comptages de 2023 complétés par un nouveau diagnostic qualitatif des 28 et 29 mars 2025 et un réajustement des flux voiture du magasin IKEA sur la fréquentation des jours forts de 2024 / 2025.

## II. PERIMETRE ET PERIODE ETUDIES

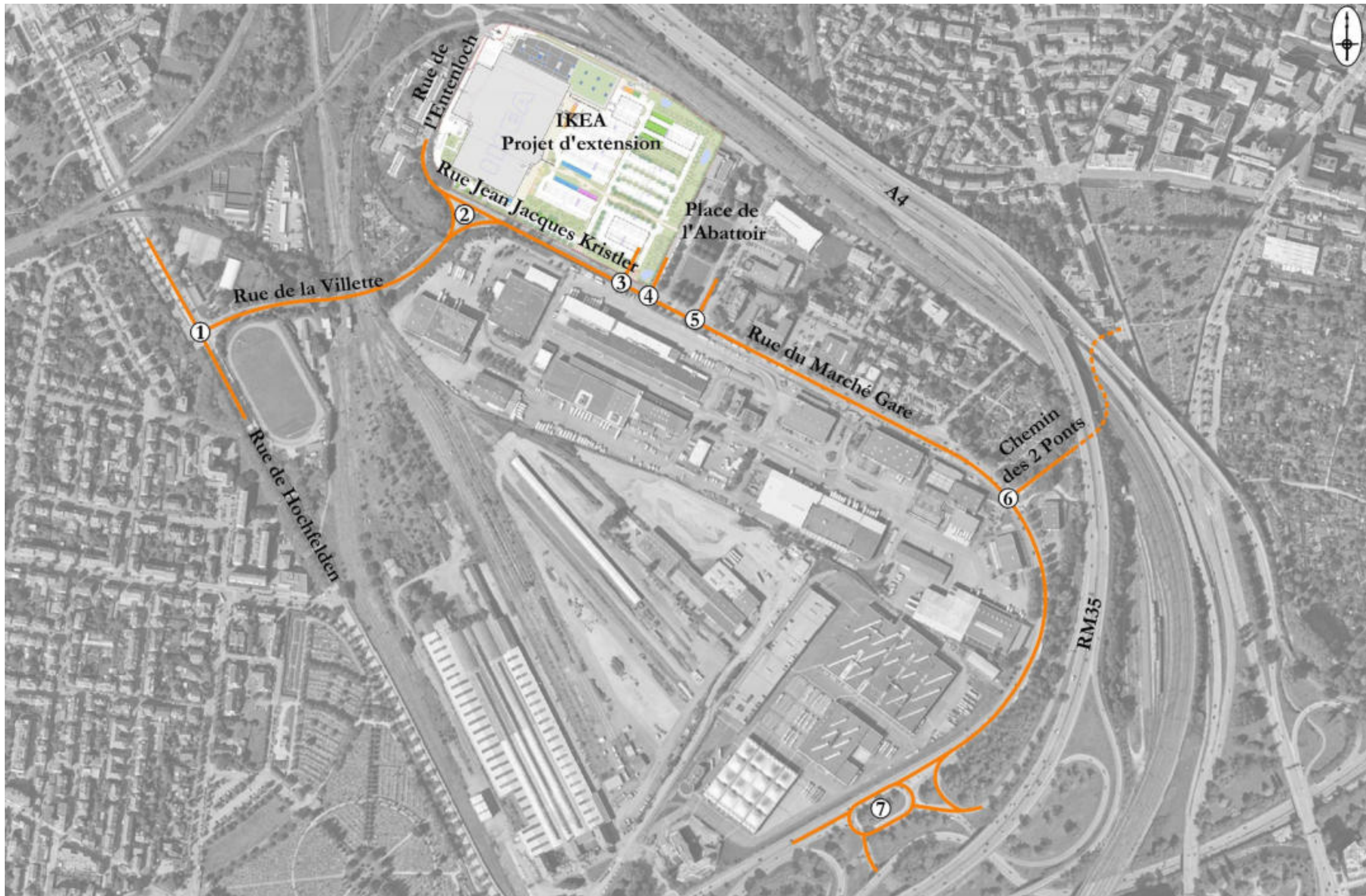
L'heure de pointe soir du vendredi et l'heure de pointe soir du samedi sont étudiées.

Le périmètre d'étude est constitué de 7 carrefours :

- ❶ Carrefour rue de Hochfelden x rue de la Villette
- ❷ Carrefour rue Jean-Jacques Kristler x rue de la Villette x rue de l'Entenloch
- ❸ Carrefour rue Jean-Jacques Kristler x entrée / sortie parking IKEA
- ❹ Carrefour rue Jean-Jacques Kristler x Place de l'Abattoir
- ❺ Carrefour rue Jean-Jacques Kristler x Place de l'Abattoir
- ❻ Carrefour Marché-Gare x Chemin des Deux Ponts
- ❼ Giratoire échangeur RM35



### Situation du site et du projet







### III. METHODOLOGIE D'ETUDE

L'étude de trafic est définie selon plusieurs étapes :

**1. Exploitation des données de trafics existantes de 2023 :**

Exploitation des données de trafic d'un vendredi et d'un samedi de septembre 2023 (comptages réalisés par IKEA) sur le périmètre de desserte, complétées par un nouveau diagnostic qualitatif de mars 2025.

**2. Situation de référence 2024 – 2025 :**

Analyse des données de fréquentation du magasin IKEA sur les années 2023, 2024 et 2025 afin de situer le diagnostic 2023 et de le recalculer sur un vendredi fort et un samedi fort de 2024 / 2025.

**3. Analyse de la desserte multimodale actuelle et future**

**4. Situation future 2028 avec le projet comprenant :**

- ☞ la prospective définissant les trafics produits par le projet
- ☞ les simulations Horizon 2028
- ☞ les diagnostics Horizon 2028
- ☞ les recommandations d'aménagement

**5. Analyse du besoin en stationnement actuel et futur**

**6. Conclusion**



## IV. ETAT ACTUEL 2023



#### IV.1. CONSTITUTION DE L'ENQUETE

Pour définir le fonctionnement actuel du réseau de desserte, une enquête de circulation a été réalisée en septembre 2023 par le bureau d'études CDVIA pour le compte d'IKEA.

L'enquête est constituée :

- ☞ de comptages directionnels des 7 carrefours le vendredi 8 septembre 2023 de 17h00 à 18h00 et le samedi 9 septembre 2023 de 16h00 à 17h00
- ☞ une observation des dysfonctionnements circulatoires

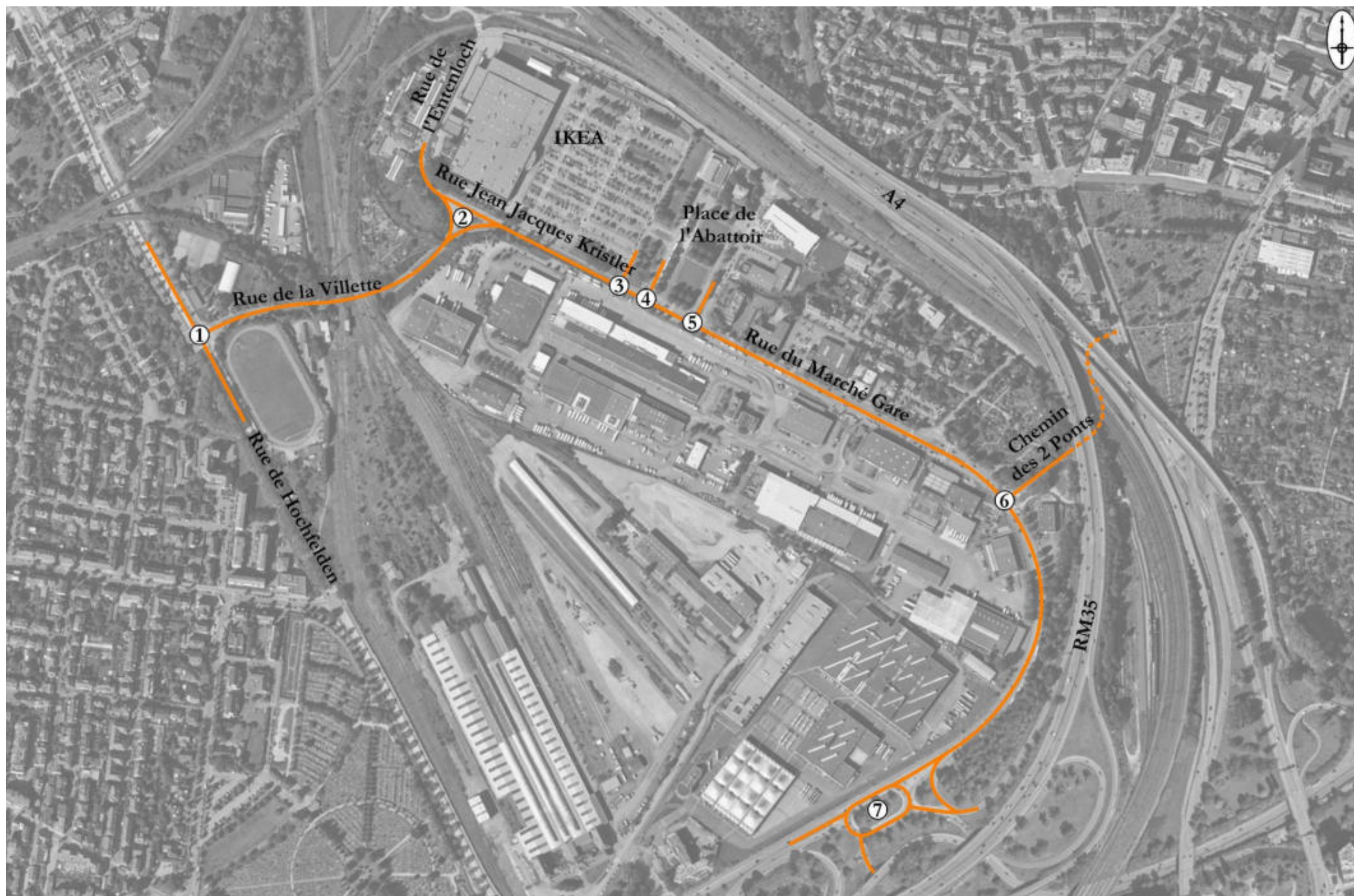
L'exploitation de ces mesures a permis d'établir les éléments ci-dessous et présentés pages suivantes :

- ☞ le trafic actuel par barreaux et détaillé par carrefour à l'heure de pointe soir du vendredi et du samedi sur l'ensemble du réseau étudié
- ☞ les origines / destinations des flux actuels fréquentant IKEA
- ☞ le diagnostic de capacité du réseau des 7 carrefours étudiés





## Situation du site existant

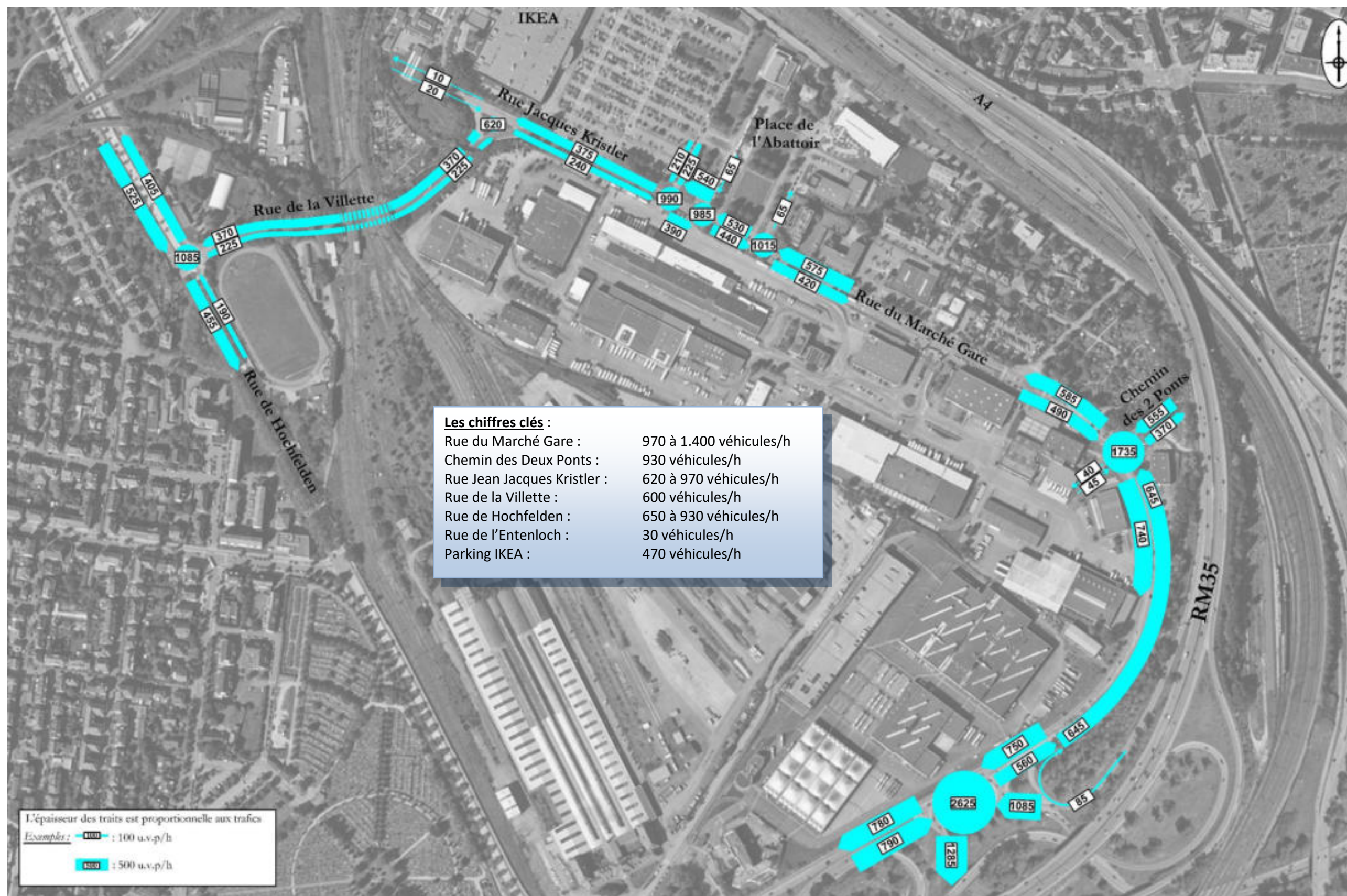






## IV.2. TRAFICS ACTUELS A L'HEURE DE POINTE SOIR DU VENDREDI 8 SEPTEMBRE 2023

### 1. PAR BARREAUX

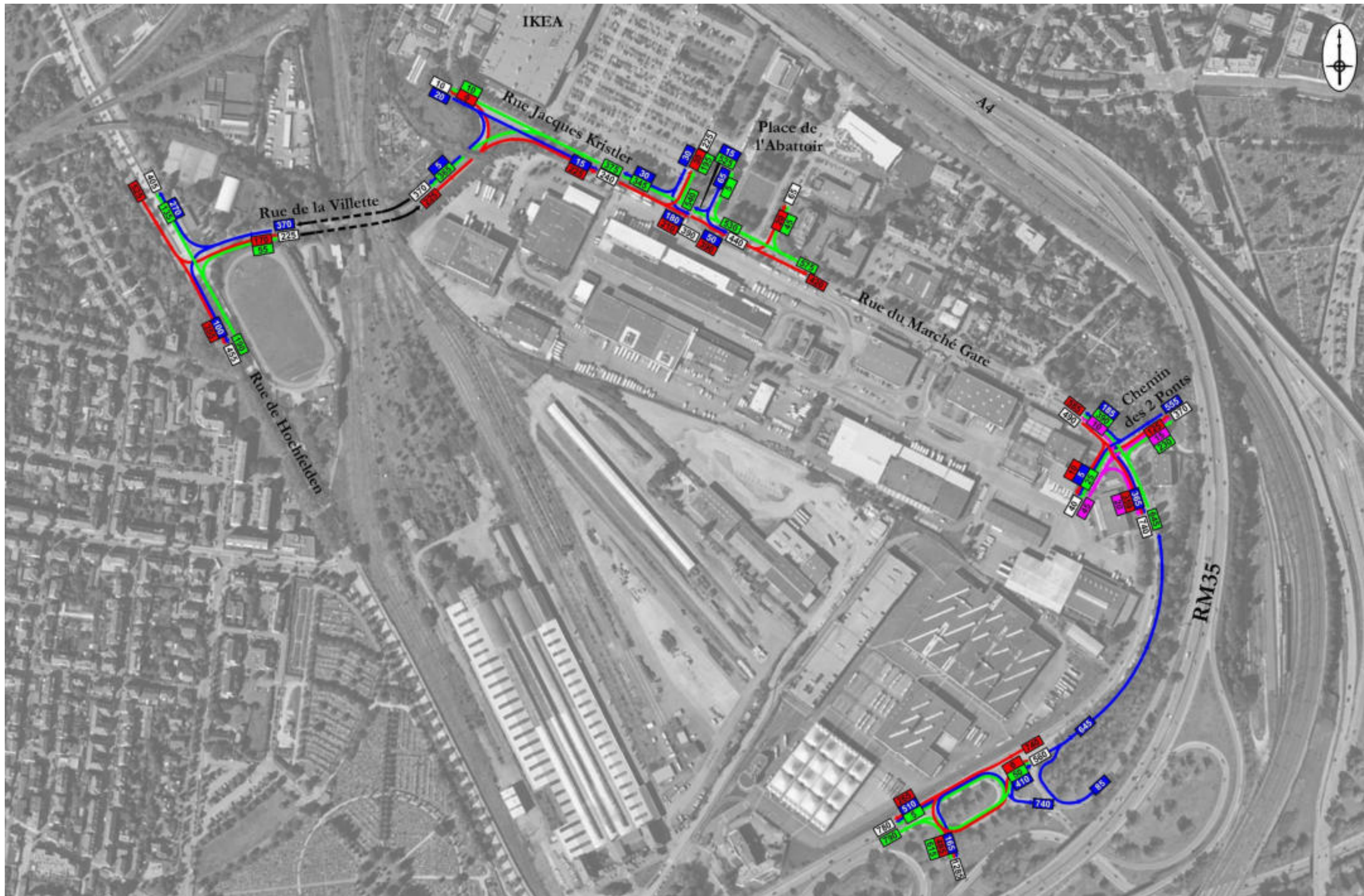






#### IV.2. TRAFICS ACTUELS A L'HEURE DE POINTE SOIR DU VENDREDI 8 SEPTEMBRE 2023

#### 2. DETAILLES

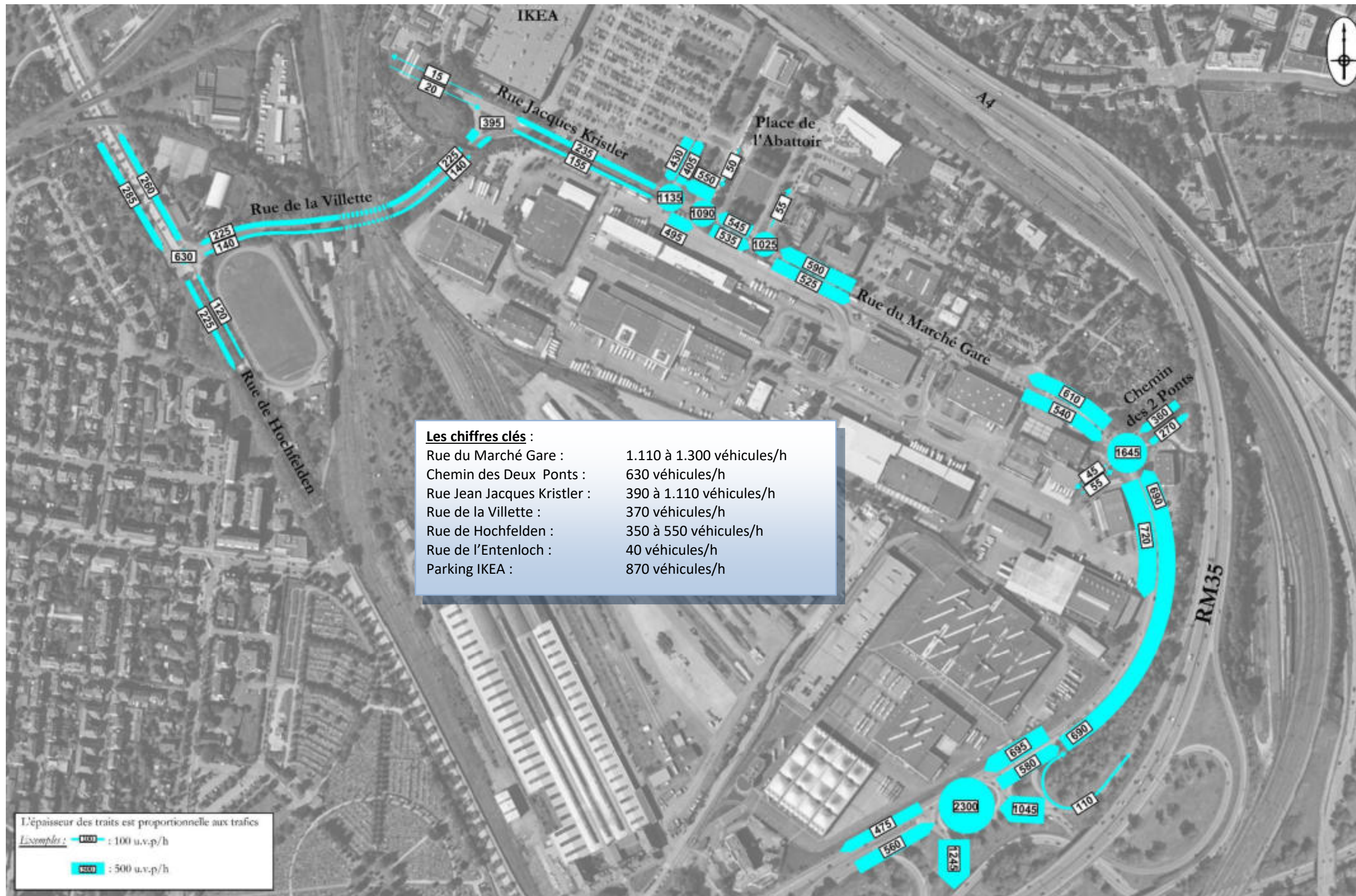






#### IV.3. TRAFICS ACTUELS A L'HEURE DE POINTE SOIR DU SAMEDI 9 SEPTEMBRE 2023

##### 1. PAR BARREAUX







#### IV.3. TRAFICS ACTUELS A L'HEURE DE POINTE SOIR DU SAMEDI 9 SEPTEMBRE 2023

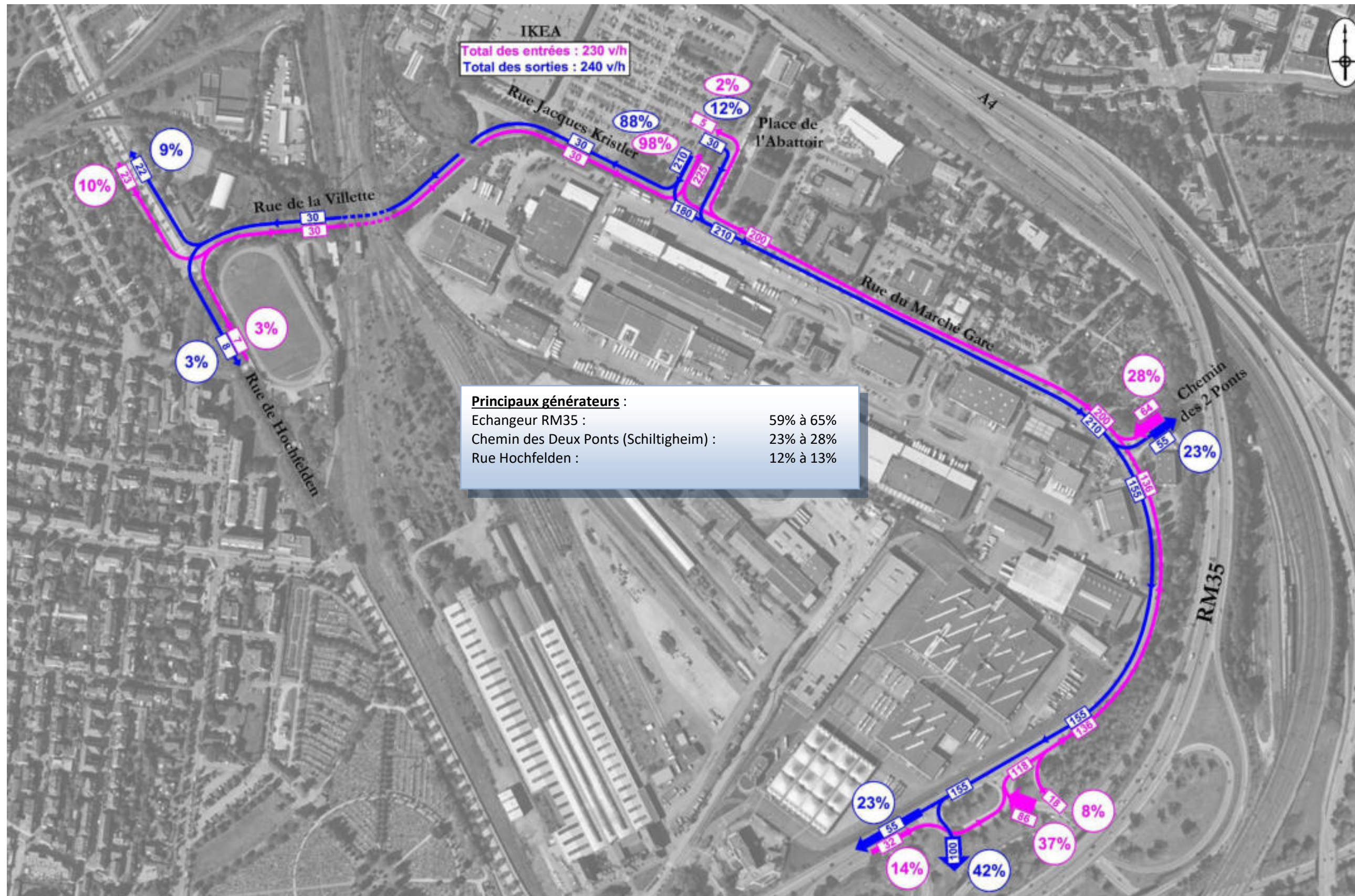
#### 2. DETAILLES







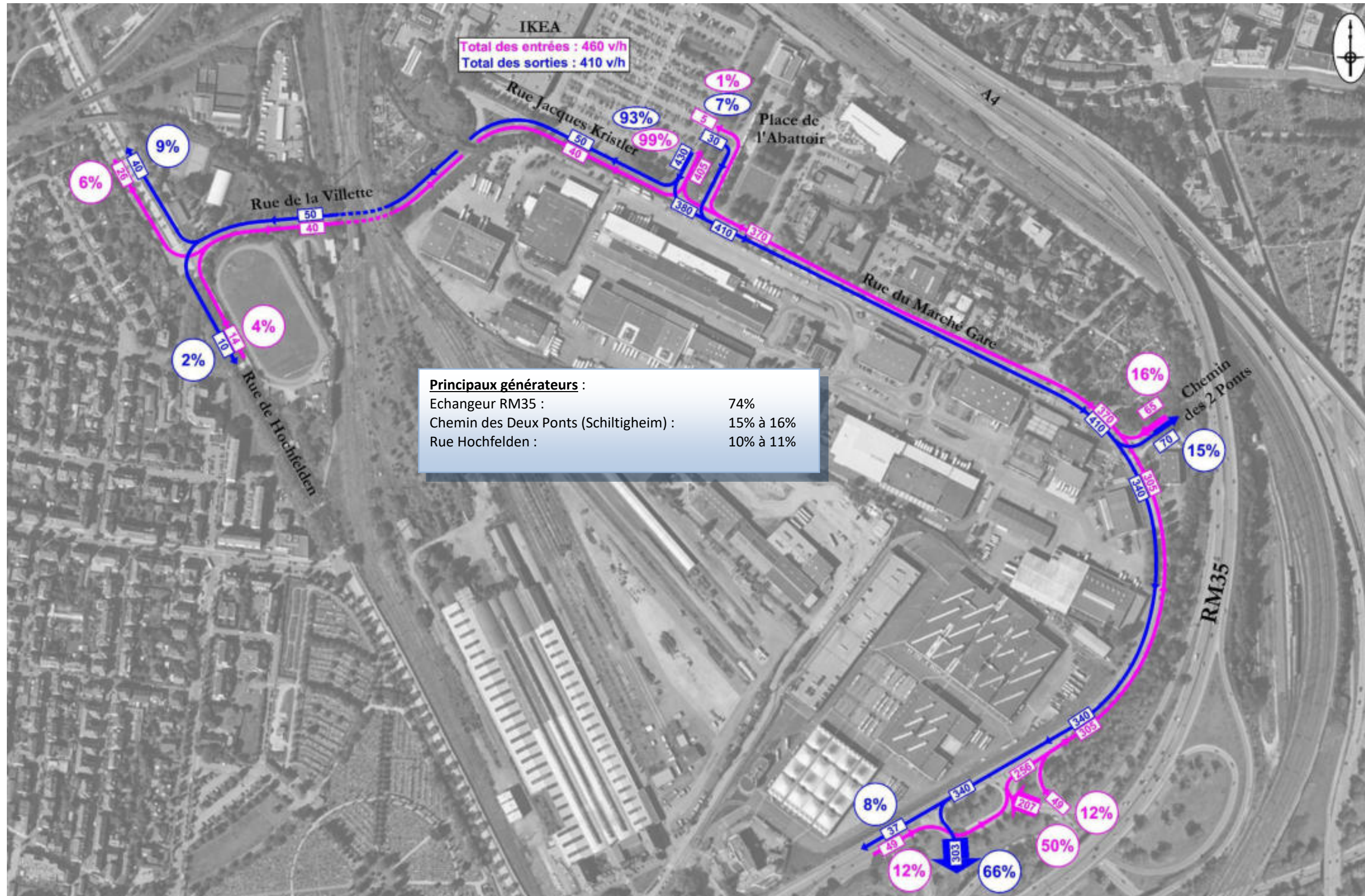
#### IV.4. ORIGINES / DESTINATIONS DES FLUX ACTUELS FREQUENTANT IKEA – VENDREDI 8 SEPTEMBRE 2023 HEURE DE POINTE SOIR







#### IV.5. ORIGINES / DESTINATIONS DES FLUX ACTUELS FREQUENTANT IKEA - SAMEDI 9 SEPTEMBRE 2023 HEURE DE POINTE SOIR







#### IV.6. DIAGNOSTIC DU FONCTIONNEMENT ACTUEL A L'HEURE DE POINTE SOIR DU VENDREDI 8 SEPTEMBRE 2023

**Nota** : La réserve de capacité d'un carrefour à feux ou giratoire est considérée satisfaisante au-dessus de 15 % assurant un fonctionnement fluide du carrefour. Entre 5 et 15% des retenues ponctuelles peuvent apparaître, en dessous de 5 % le carrefour est saturé. Le fonctionnement d'un carrefour à stop ou d'un cédez le passage est considéré : Fluide avec un temps d'attente moyen compris entre 0 et 30 secondes, acceptable entre 30 et 60 secondes à condition de vérifier les stockages et saturé au-dessus de 60 secondes

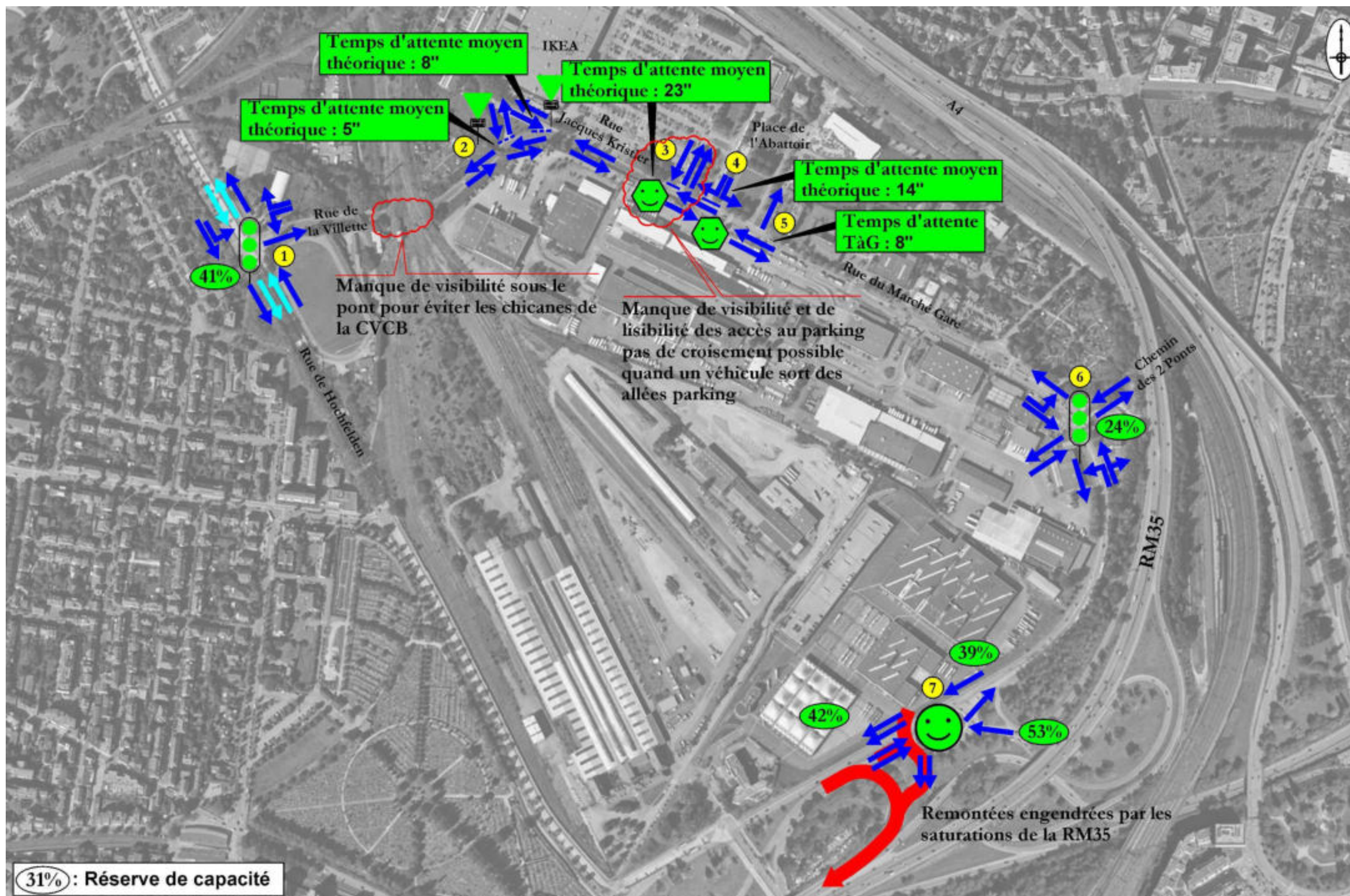
❶ Carrefour rue de Hochfelden x rue de la Villette	Fluide avec 41% de réserve de capacité
❷ Carrefour rue Jean-Jacques Kristler x rue de la Villette x rue de l'Entenloch	Fluide avec un temps moyen d'attente de 5" à 8"
❸ Carrefour rue Jean-Jacques Kristler x entrée / sortie parking IKEA	Fluide avec un temps moyen d'attente de 23" Cependant manque de visibilité et de lisibilité des accès au parking Pas de croisement possible lorsqu'un véhicule sort d'une allée de stationnement
❹ Carrefour rue Jean-Jacques Kristler x Place de l'Abattoir	Fluide avec un temps moyen d'attente de 14"
❺ Carrefour rue Jean-Jacques Kristler x Place de l'Abattoir	Fluide avec un temps moyen d'attente de 8"
❻ Carrefour Marché Gare x Chemin des Deux Ponts	Fluide avec 24% de réserve de capacité avec quelques stockages normaux sur la rue du Marché Gare Sud
❼ Giratoire échangeur RM35	Le giratoire est théoriquement fluide avec une réserve de capacité minimale de 39%, il est perturbé par des remontées de files de la RM35 Ouest

- ✓ Un réseau globalement fluide offrant de bonnes réserves de capacité mais perturbé par deux points clés :
  - l'accès à la RM35 Ouest présente des remontées liées aux saturations de l'autoroute et remonte sur le giratoire de l'échangeur
  - l'accès au parking IKEA avec une géométrie inadaptée favorisant les croisements et concentrant les trafics existants entrant et sortant
- ✓ A noter un manque de visibilité sur la rue de la Villette sous le pont de la voie ferrée pour éviter les chicanes mises en place pour la CVCB (Chaussée à voie centrale banalisée)





Diagnostic du fonctionnement actuel à l'heure de pointe soir du vendredi 8 septembre 2023







#### IV.7. DIAGNOSTIC DU FONCTIONNEMENT ACTUEL A L'HEURE DE POINTE SOIR DU SAMEDI 9 SEPTEMBRE 2023

**Nota** : La réserve de capacité d'un carrefour à feux ou giratoire est considérée satisfaisante au-dessus de 15 % assurant un fonctionnement fluide du carrefour. Entre 5 et 15% des retenues ponctuelles peuvent apparaître, en dessous de 5 % le carrefour est saturé. Le fonctionnement d'un carrefour à stop ou d'un cédez le passage est considéré : Fluide avec un temps d'attente moyen compris entre 0 et 30 secondes, acceptable entre 30 et 60 secondes à condition de vérifier les stockages et saturé au-dessus de 60 secondes

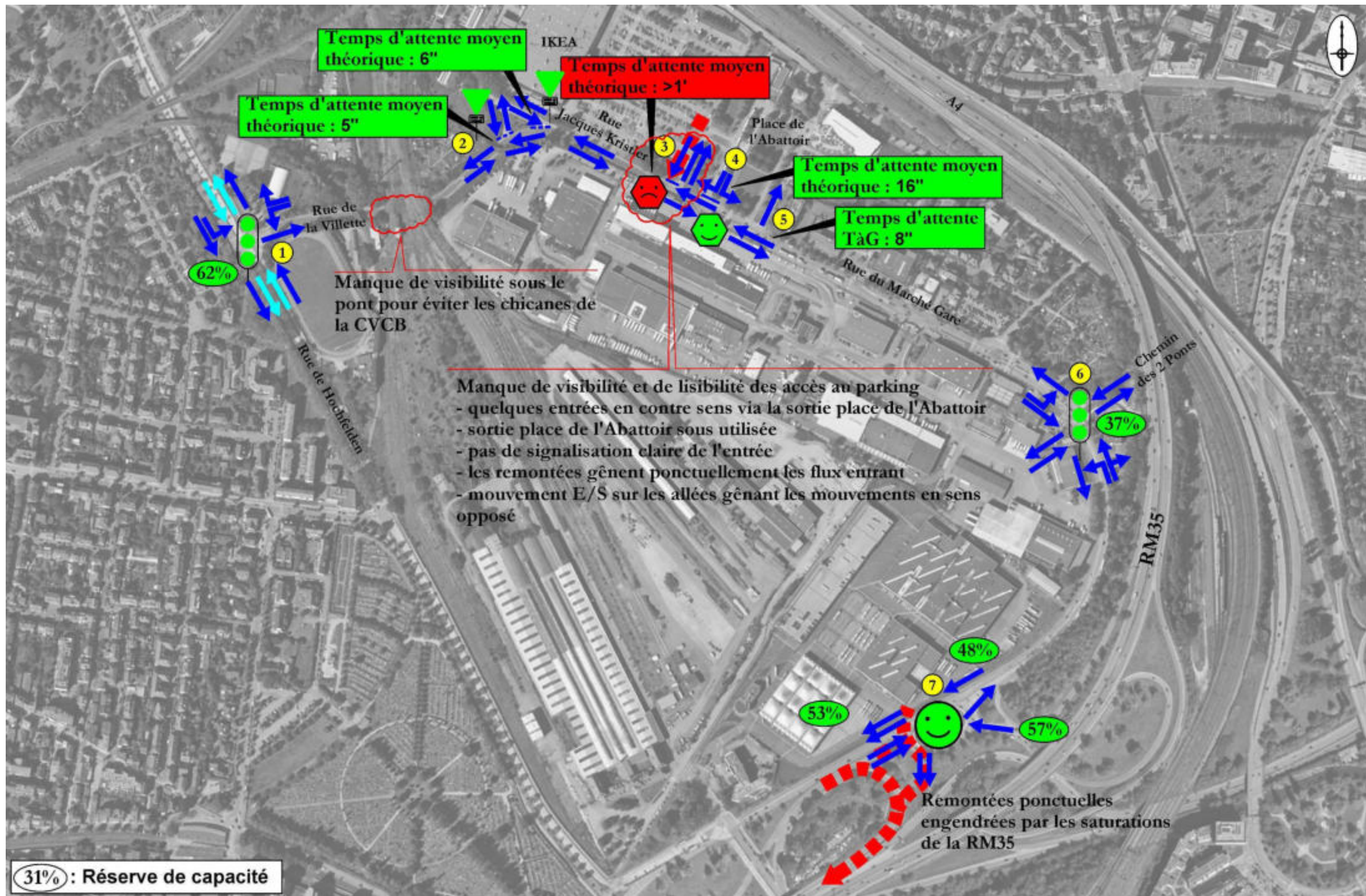
❶ Carrefour rue de Hochfelden x rue de la Villette	Fluide avec 62% de réserve de capacité
❷ Carrefour rue Jean-Jacques Kristler x rue de la Villette x rue de l'Entenloch	Fluide avec un temps moyen d'attente de 5" à 6"
❸ Carrefour rue Jean-Jacques Kristler x entrée / sortie parking IKEA	Saturé avec un temps d'attente supérieur à 1 minute mais remontées ponctuelles uniquement Manque de visibilité et de lisibilité des accès au parking Pas de croisement possible lorsqu'un véhicule sort d'une allée de stationnement
❹ Carrefour rue Jean-Jacques Kristler x Place de l'Abattoir	Fluide avec un temps moyen d'attente de 16"
❺ Carrefour rue Jean-Jacques Kristler x Place de l'Abattoir	Fluide avec un temps moyen d'attente de 8"
❻ Carrefour Marché Gare x Chemin des Deux Ponts	Fluide avec 37% de réserve de capacité
❼ Giratoire échangeur RM35	Le giratoire est théoriquement fluide avec une réserve de capacité minimale de 48% mais il est perturbé par des remontées de files ponctuelles de la RM35 Ouest

- ✓ Un réseau globalement fluide offrant de bonnes réserves de capacité mais perturbé par deux points clés :
  - l'accès à la RM35 Ouest présente des remontées liées aux saturations de l'autoroute et remonte sur le giratoire de l'échangeur
  - l'accès au parking IKEA qui devient saturé avec une géométrie inadaptée favorisant les croisements et concentrant les trafics existants entrant et sortant
- ✓ A noter un manque de visibilité sur la rue de la Villette sous le pont de la voie ferrée pour éviter les chicanes mises en place pour la CVCB (Chaussée à voie centrale banalisée)





**Diagnostic du fonctionnement actuel à l'heure de pointe soir du samedi 9 septembre 2023**



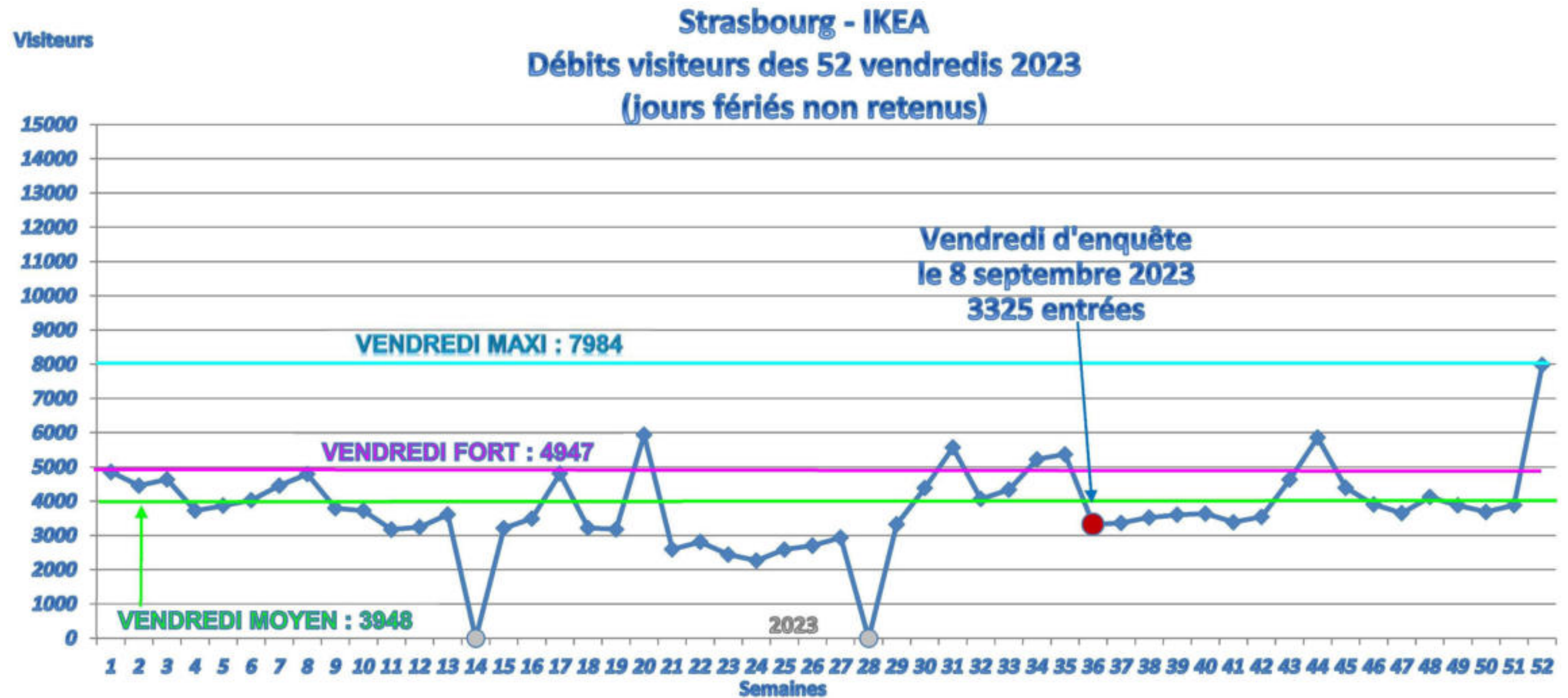




#### IV.8. EVOLUTION DE LA FREQUENTATION VISITEURS IKEA SUR 2023 ET SITUATION DES JOURS D'ENQUETES

##### 1. VENDREDI 8 SEPTEMBRE 2023

Les débits visiteurs journaliers des 52 vendredis de l'année permettent de voir l'évolution de la fréquentation IKEA de tous les vendredis de l'année.



↗ Le vendredi 8 septembre 2023 présente 3.325 visiteurs / jour

↗ Le vendredi fort présente 4.947 visiteurs / jour et se situe à + 49% du vendredi 8 septembre 2023

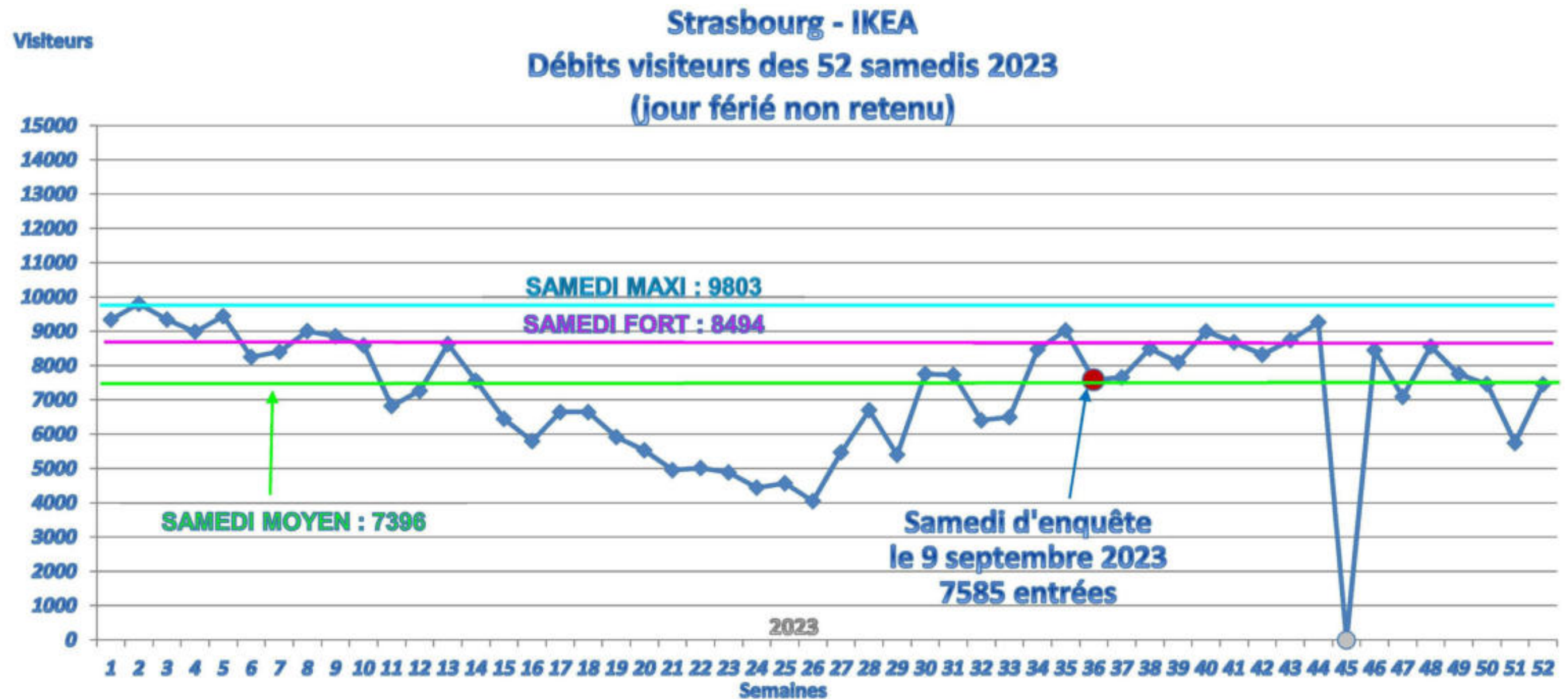




#### IV.8. EVOLUTION DE LA FREQUENTATION VISITEURS IKEA SUR 2023 ET SITUATION DES JOURS D'ENQUETES

#### 2. SAMEDI 9 SEPTEMBRE 2023

Les débits visiteurs journaliers des 52 samedis de l'année permettent de voir l'évolution de la fréquentation du IKEA de tous les samedis de l'année.



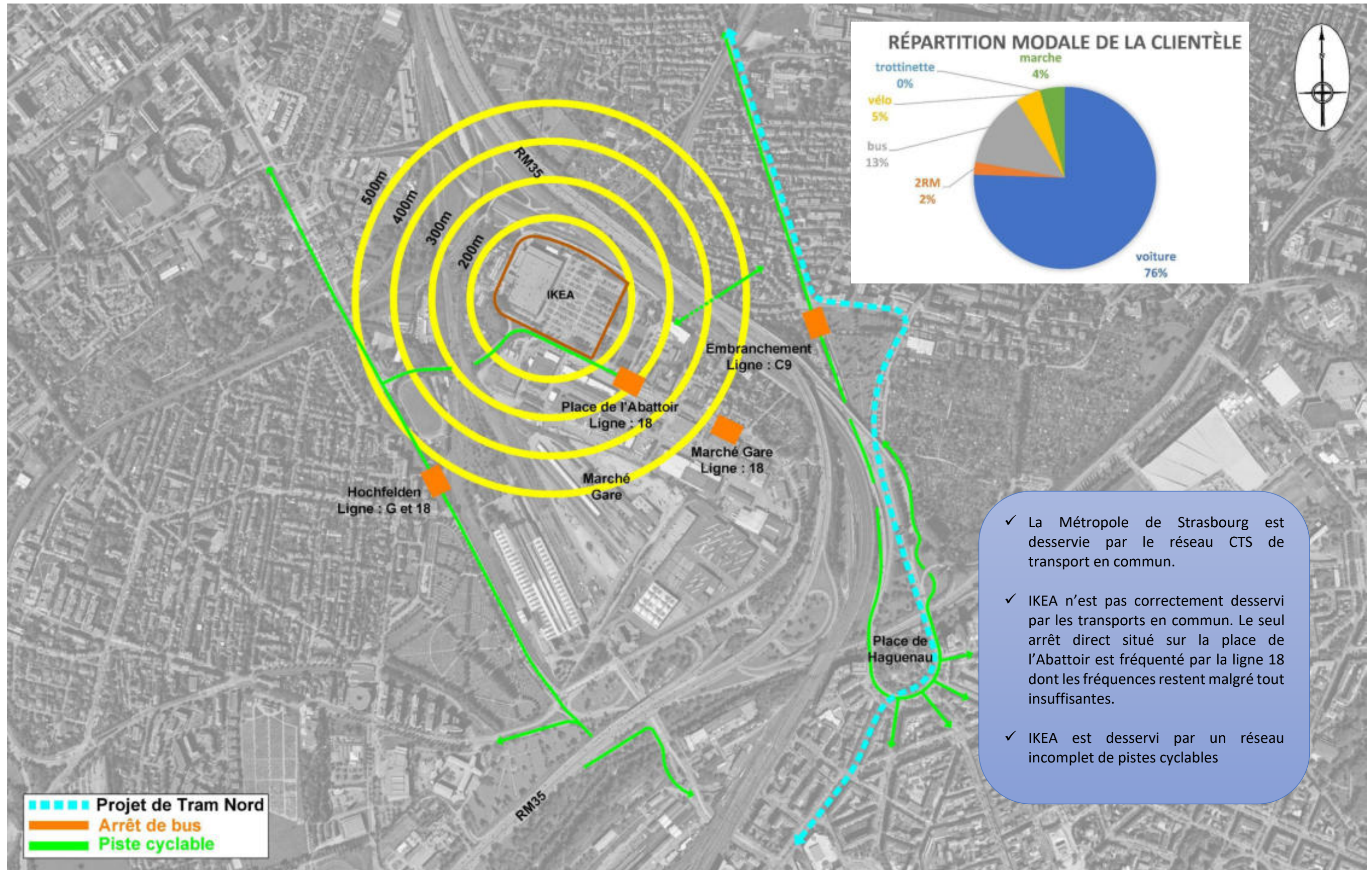
↗ Le samedi 9 septembre 2023 présente 7.585 visiteurs / jour

↗ le samedi fort présente 8.494 visiteurs / jour et se situe à + 12% du samedi 9 septembre 2023





#### IV.9. ANALYSE DE LA DESSERTE MULTIMODALE EN 2024





# **V. SITUATION DE REFERENCE**

## **2024 -2025**

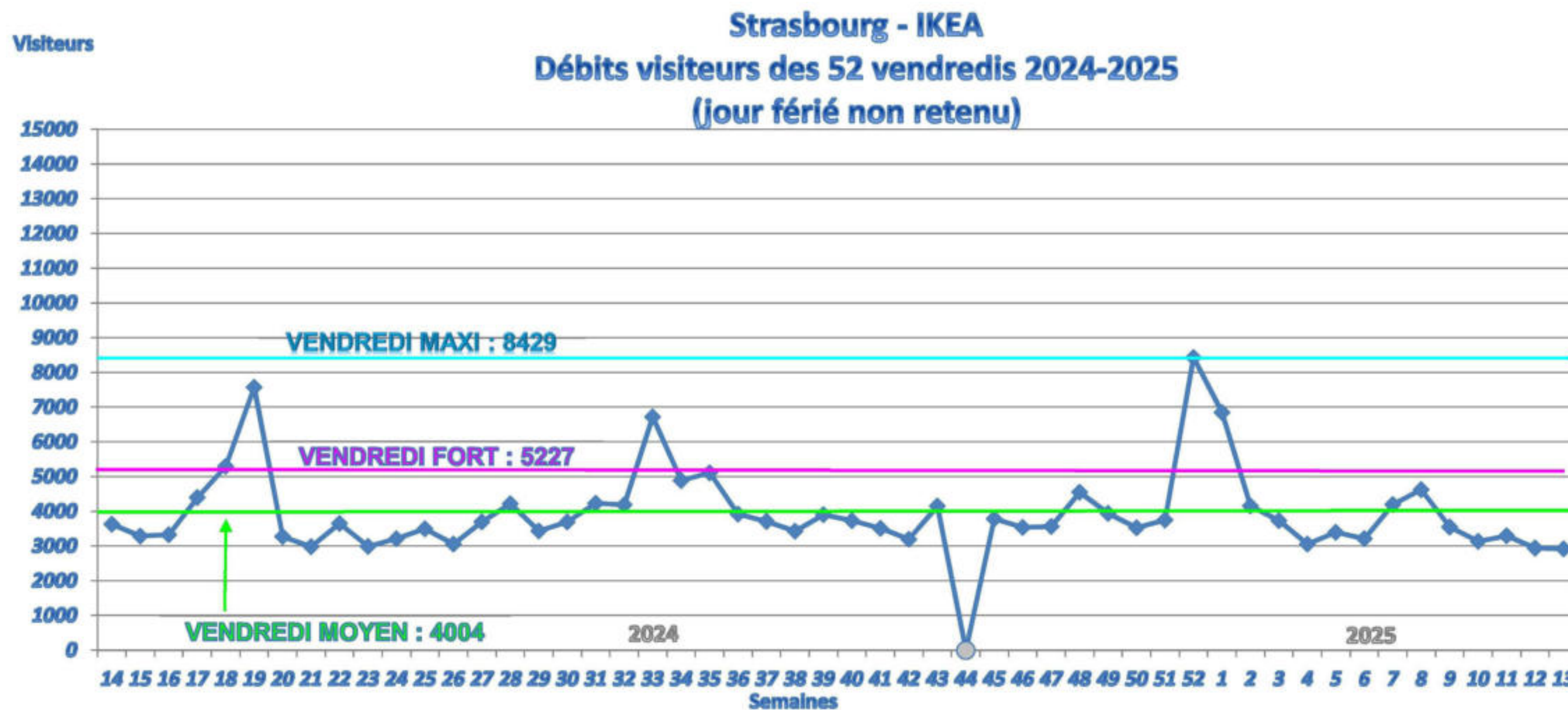




## V.1. ANALYSE DE LA FREQUENTATION VISITEURS IKEA 2024 - 2025

### 1. LES VENDREDIS 2024 - 2025

Les débits visiteurs journaliers des 52 vendredis de l'année 2024 / 2025 permettent de voir l'évolution de la fréquentation IKEA de tous les vendredis de l'année.



↳ Rappel le vendredi 8 septembre 2023 présente 3.325 visiteurs / jour

↳ Le vendredi fort 2024 – 2025 présente 5.227 visiteurs / jour et se situe à + 57% du vendredi 8 septembre 2023

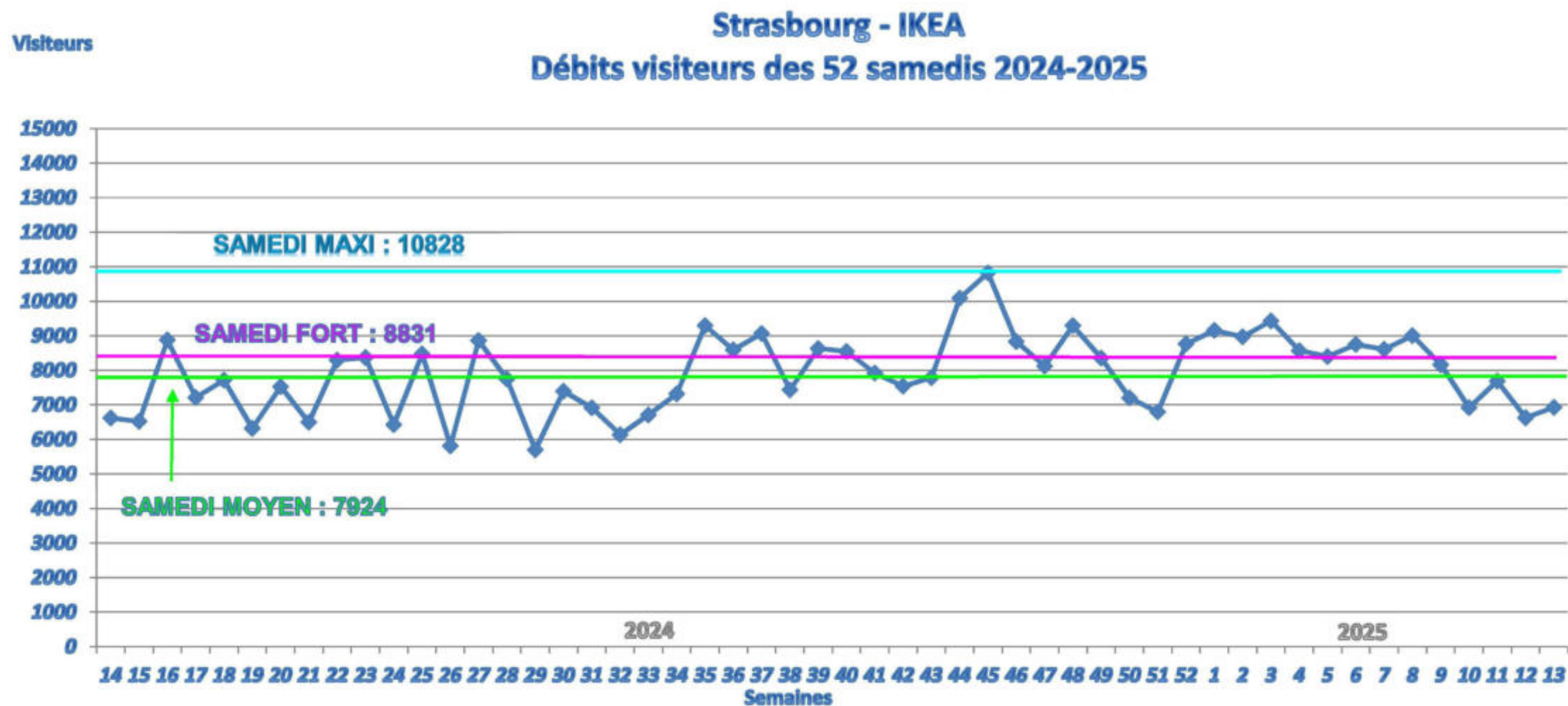
**L'étude recalera donc les flux du IKEA en les majorant de + 57%**



## V.1. ANALYSE DE LA FREQUENTATION VISITEURS IKEA 2024 - 2025

## 2. LES SAMEDIS 2024 - 2025

Les débits visiteurs journaliers des 52 samedis de l'année 2024 / 2025 permettent de voir l'évolution de la fréquentation du IKEA de tous les samedis de l'année.



↳ Rappel le samedi 9 septembre 2023 présente 7.585 visiteurs / jour

↳ le samedi fort 2024 -2025 présente 8.831 visiteurs / jour et se situe à + 16% du samedi 9 septembre 2023

**L'étude recalera donc les flux du IKEA en les majorant de + 16%**



V.2. DIAGNOSTIC DU FONCTIONNEMENT ACTUEL A L’HEURE DE POINTE SOIR DU VENDREDI FORT 2024 -2025

**Nota** : La réserve de capacité d’un carrefour à feux ou giratoire est considérée satisfaisante au-dessus de 15 % assurant un fonctionnement fluide du carrefour. Entre 5 et 15% des retenues ponctuelles peuvent apparaître, en dessous de 5 % le carrefour est saturé. Le fonctionnement d’un carrefour à stop ou d’un cédez le passage est considéré : Fluide avec un temps d’attente moyen compris entre 0 et 30 secondes, acceptable entre 30 et 60 secondes à condition de vérifier les stockages et saturé au-dessus de 60 secondes

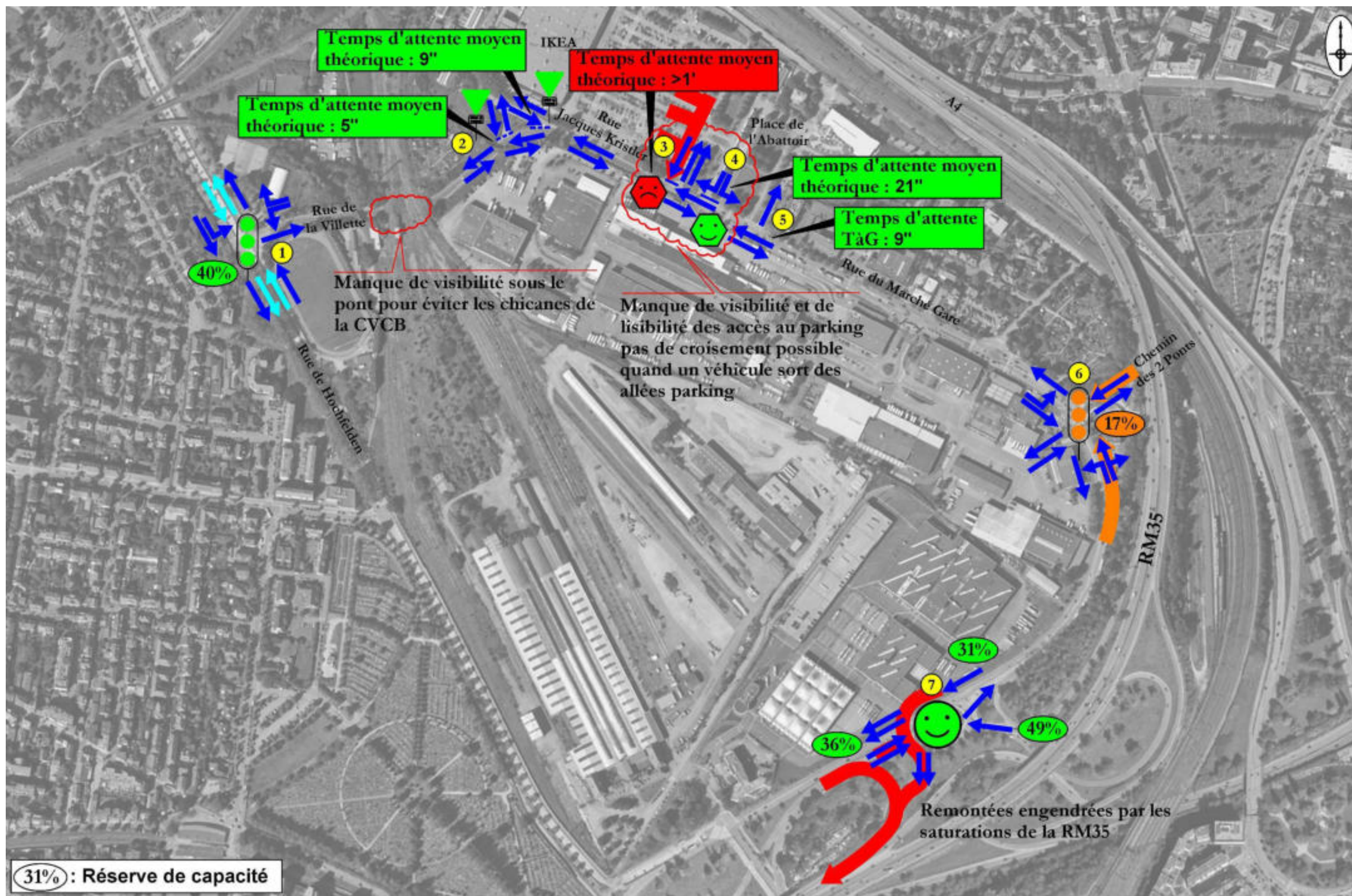
❶ Carrefour rue de Hochfelden x rue de la Villette	Fluide avec 40% de réserve de capacité
❷ Carrefour rue Jean-Jacques Kristler x rue de la Villette x rue de l’Entenloch	Fluide avec un temps moyen d’attente de 5" à 9"
❸ Carrefour rue Jean-Jacques Kristler x entrée / sortie parking IKEA	Saturé avec un temps d’attente supérieur à 1 minute et une remontée permanente sur la sortie et par conséquent sur l’entrée
❹ Carrefour rue Jean-Jacques Kristler x Place de l’Abattoir	Fluide avec un temps moyen d’attente de 21"
❺ Carrefour rue Jean-Jacques Kristler x Place de l’Abattoir	Fluide avec un temps moyen d’attente de 9"
❻ Carrefour Marché Gare x Chemin des Deux Ponts	Limite de capacité avec 17% de réserve et des retenues ponctuelles sur le chemin des 2 Ponts et la rue du Marché Gare Sud
❼ Giratoire échangeur RM35	Le giratoire est théoriquement fluide avec une réserve de capacité minimale de 31% mais il est perturbé par des remontées de files de la RM35 Ouest

- ✓ Un réseau globalement fluide offrant de bonnes réserves de capacité mais perturbé par deux points clés :
  - l’accès à la RM35 Ouest présente des remontées liées aux saturations de l’autoroute et remonte sur le giratoire de l’échangeur
  - l’accès au parking IKEA saturé avec une géométrie inadaptée favorisant les croisements et concentrant les trafics existants entrant et sortant
- ✓ A noter un manque de visibilité sur la rue de la Villette sous le pont de la voie ferrée pour éviter les chicanes mises en place pour la CVCB (Chaussée à voie centrale banalisée)
- ✓ Le carrefour à feux marché Gare x chemin des Deux Ponts commence à présenter une faible réserve de capacité et des stockages ponctuels





*Diagnostic du fonctionnement actuel à l'heure de pointe soir du vendredi fort 2024 -2025*







V.3. DIAGNOSTIC DU FONCTIONNEMENT ACTUEL A L'HEURE DE POINTE SOIR DU SAMEDI FORT 2024 - 2025

**Nota** : La réserve de capacité d'un carrefour à feux ou giratoire est considérée satisfaisante au-dessus de 15 % assurant un fonctionnement fluide du carrefour. Entre 5 et 15% des retenues ponctuelles peuvent apparaître, en dessous de 5 % le carrefour est saturé. Le fonctionnement d'un carrefour à stop ou d'un cédez le passage est considéré : Fluide avec un temps d'attente moyen compris entre 0 et 30 secondes, acceptable entre 30 et 60 secondes à condition de vérifier les stockages et saturé au-dessus de 60 secondes

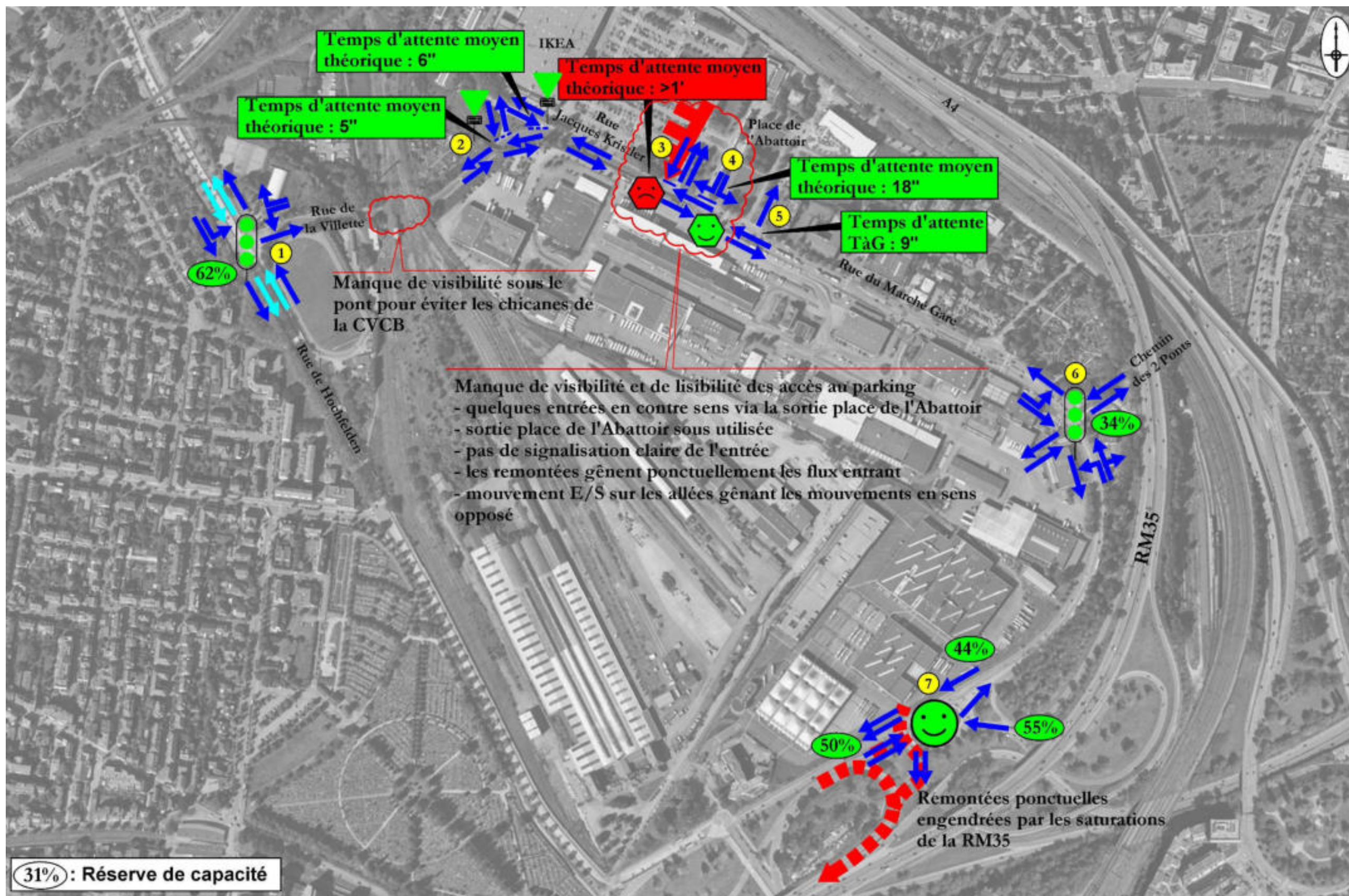
❶ Carrefour rue de Hochfelden x rue de la Villette	Fluide avec 62% de réserve de capacité
❷ Carrefour rue Jean-Jacques Kristler x rue de la Villette x rue de l'Entenloch	Fluide avec un temps moyen d'attente de 5" à 6"
❸ Carrefour rue Jean-Jacques Kristler x entrée / sortie parking IKEA	Saturé avec un temps d'attente supérieur à 1 minute et des remontées ponctuelles uniquement Manque de visibilité et de lisibilité des accès au parking Pas de croisement possible lorsqu'un véhicule sort d'une allée de stationnement
❹ Carrefour rue Jean-Jacques Kristler x Place de l'Abattoir	Fluide avec un temps moyen d'attente de 18"
❺ Carrefour rue Jean-Jacques Kristler x Place de l'Abattoir	Fluide avec un temps moyen d'attente de 9"
❻ Carrefour Marché Gare x Chemin des Deux Ponts	Fluide avec 34% de réserve de capacité
❼ Giratoire échangeur RM35	Le giratoire est théoriquement fluide avec une réserve de capacité minimale de 48% mais il est perturbé par des remontées de files ponctuelles de la RM35 Ouest

- ✓ Un réseau globalement fluide offrant de bonnes réserves de capacité mais perturbé par deux points clés :
  - l'accès à la RM35 Ouest présente des remontées liées aux saturations de l'autoroute et remonte sur le giratoire de l'échangeur
  - l'accès au parking IKEA saturé avec une géométrie inadaptée favorisant les croisements et concentrant les trafics existants entrant et sortant
- ✓ A noter un manque de visibilité sur la rue de la Villette sous le pont de la voie ferrée pour éviter les chicanes mises en place pour la CVCB (Chaussée à voie centrale banalisée)





Diagnostic du fonctionnement actuel à l'heure de pointe soir du samedi fort 2024 -2025









# **VI. ETAT FUTUR HORIZON 2028**



## **VI.1. PROSPECTIVE HORIZON 2028**

### **1. PROGRAMME**

#### **1.1. Les objectifs du programme :**

- ☞ Augmenter la capacité logistique du magasin,
- ☞ Adapter l'assortiment commercial en magasin pour pouvoir répondre à 98% des commandes du marché local,
- ☞ Coller au concept IKEA en augmentant la capacité du « Cash & Carry » et réduire ainsi le temps d'attente client à la préparation commande,
- ☞ Améliorer l'expérience d'achat des clients via internet en leur offrant un espace dédié au retrait de leurs commandes plus vaste et qualitatif,
- ☞ Répondre aux besoins clients en matière de livraison directe à domicile sur la zone de chalandise en réduisant les délais de livraison et leurs coûts, assurées en véhicules électriques,
- ☞ Améliorer les conditions de travail et de sécurité des collaborateurs grâce à des espaces plus aérés et adaptés,
- ☞ Agrandir les espaces sociaux des collaborateurs arrivés à saturation,
- ☞ Développer une politique environnementale plus ambitieuse,
- ☞ Réviser et améliorer le concept du parking clients, en offrant à ces derniers une meilleure impression visuelle, en répondant au concept IKEA et en s'adaptant aux nouvelles exigences législatives.

#### **1.2. La restructuration complète du parking :**

- ☞ Fluidifier les accès en dissociant les entrées et sorties du parking et offrir 2 voies en entrée et deux voies en sortie
- ☞ Végétaliser le parking
- ☞ Intégrer les modes doux
- ☞ Réserver un parking personnel

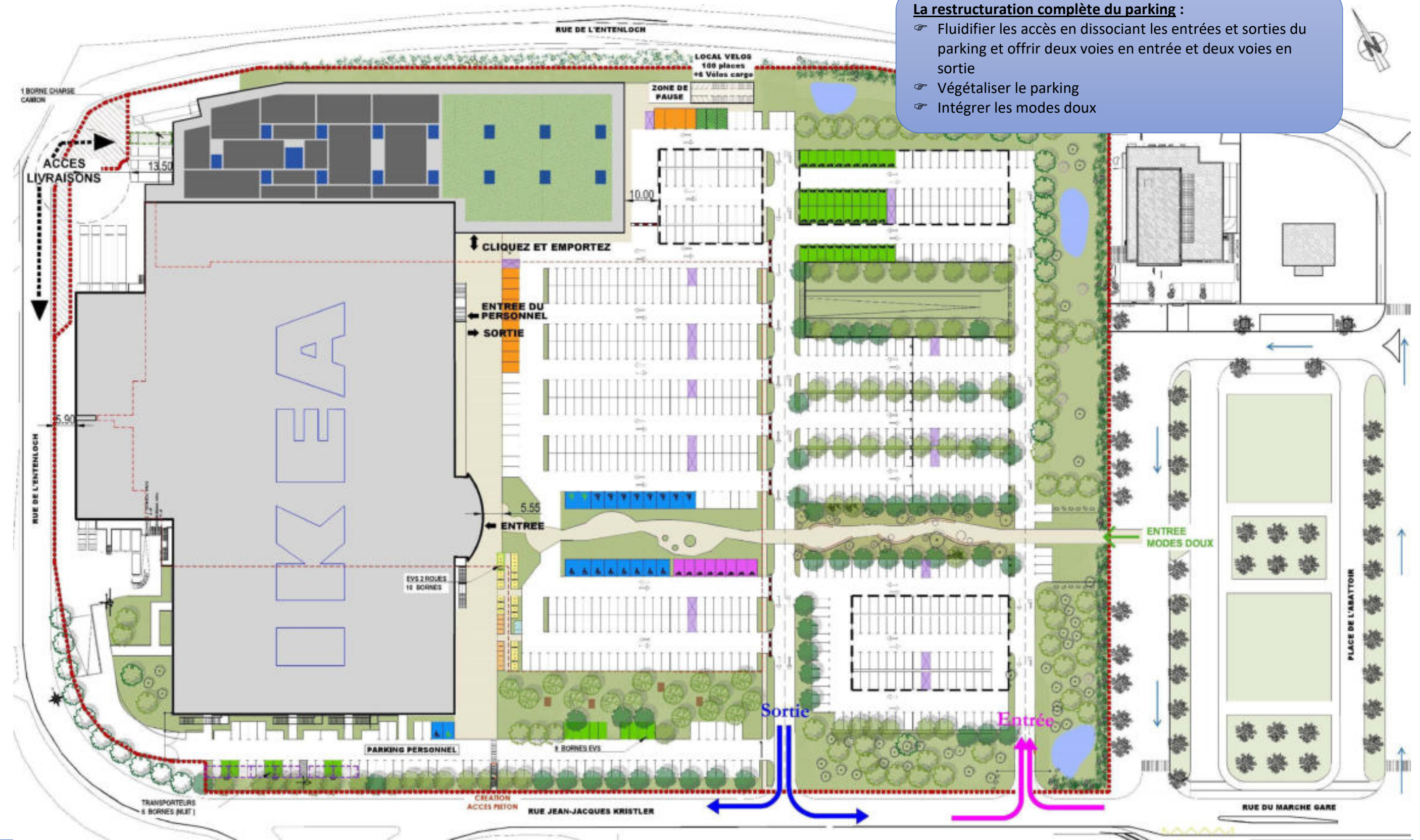
#### **1.3. La restructuration du bâtiment selon trois axes :**

- ☞ Nouvelle zone logistique avec un trafic attendu en horaire décalé réparti sur la journée de + 7 véhicules / jour pour l'approvisionnement et + 4 véhicules électriques 20m<sup>3</sup> pour la livraison à domicile
- ☞ Extension du Click & Collect avec un trafic supplémentaire attendu de + 60 commandes / jour
- ☞ Extension de la surface de vente du magasin de 540 m<sup>2</sup>





### Plan masse projet



#### La restructuration complète du parking :

- Fluidifier les accès en dissociant les entrées et sorties du parking et offrir deux voies en entrée et deux voies en sortie
- Végétaliser le parking
- Intégrer les modes doux



VI.1. PROSPECTIVE HORIZON 2028

2. TRAFIC INDUIT PAR LE PROJET

Trafic supplémentaire lié à la logistique :

- PL : + 7 véhicules / jour uniquement en horaires décalés entre 5h et 7h soit aucun trafic PL en heure de pointe soir
- 20 m³ : + 4 véhicules électriques 20m³ / jour, répartis sur une amplitude de 7h à 18h correspondant aux livraisons à domicile des Strasbourgeois en journée et en soirée sur les retours de véhicules revenant de leur tournée pour les derniers chargements et retours d'échecs de livraison soit 4 véhicules entrant et sortant

Trafic supplémentaire lié à l'extension du Click & Collect :  
Soit

Données de fréquentation journalière du Click & Collect actuel sur 1 an

	Lundi	Mardi	Mercredi	Jeudi	Vendredi	Samedi
08:00-10:00	5	7	8	7	10	
09:00-10:00						20
10:00-14:00	23	15	17	15	23	35
14:00-18:00	17	16	17	13	21	28
18:00-20:00	11	12	11	9	11	11

Prévision de fréquentation du Click & Collect d'IKEA après projet

	Lundi	Mardi	Mercredi	Jeudi	Vendredi	Samedi
08:00-10:00	7	9	10	9	13	
09:00-10:00						25
10:00-14:00	30	19	21	19	30	45
14:00-18:00	21	21	22	16	27	36
18:00-20:00	14	15	14	12	14	14

Le Click & Collect génère actuellement environ 90 passages par jour maximum et prévoit en 2028 120 passages / jour.

- Heure de pointe soir vendredi : Actuel : 21 passages sur un créneau de 4h00  
Futur : 27 passages sur un créneau de 4h00 **soit** + 6 passages en 4h00 : deux entrées / sorties en HPS vendredi
- Heure de pointe soir samedi : Actuel : 28 passages sur un créneau de 4h00  
Futur : 36 passages sur un créneau de 4h00 **soit** + 8 passages en 4h00 : deux entrées / sorties en HPS samedi

Evolution liée à la surface de vente :

Le projet prévoit quelques restructurations des surfaces de vente afin de consolider l'offre actuelle. Cette restructuration n'aura pas d'effet sur l'augmentation de fréquentation du magasin car il n'y a pas d'élargissement attendu de la zone de chalandise.

IKEA ne prévoit pas d'évolution majeure de sa fréquentation, estimée à 1,7 millions de visiteurs à l'horizon 2028.

Le projet génère globalement :

- Le vendredi en heure de pointe soir : + 6 uvp/heure entrant & + 6 uvp/heure sortant
- Le samedi en heure de pointe soir : + 6 uvp/heure entrant & + 6 uvp/heure sortant

<b>Nota :</b>	
un VL =	1 uvp (unité de véhicule particulier)
un 20 m³ =	1 uvp
un PL =	2 uvp

L'étude prend l'hypothèse maximaliste suivante : les flux fréquentant le parking ne baissent pas avec le report sur le Click & Collect, en supposant que la clientèle vient dans un premier temps repérer la marchandise et dans un deuxième temps la retire après l'avoir commandée sur internet.

L'évolution des volumes de trafic liés au projet est très faible.





## VI.1. PROSPECTIVE HORIZON 2028

### 3. SYNTHÈSE DE L'ÉVOLUTION DU TRAFIC FREQUENTANT IKEA

	Vendredi Heure de pointe soir		Samedi Heure de pointe soir	
	Entrées	Sorties	Entrées	Sortie
<b>Actuel jour fort 2024 – 2025</b>	362 véhicules / heure	377 véhicules / heure	477 véhicules / heure	536 véhicules / heure
<b>Supplémentaire projet H2028</b>	6 véhicules / heure	6 véhicules / heure	6 véhicules / heure	6 véhicules / heure
<b>Total à terme H2028</b>	368 véhicules / heure	383 véhicules / heure	483 véhicules / heure	542 véhicules / heure
Evolution actuel / futur	<b>+ 1,6 %</b>		<b>+ 1,1 %</b>	

### 4. HYPOTHESES GENERALES EXTERIEURES (VOIE PUBLIQUE)

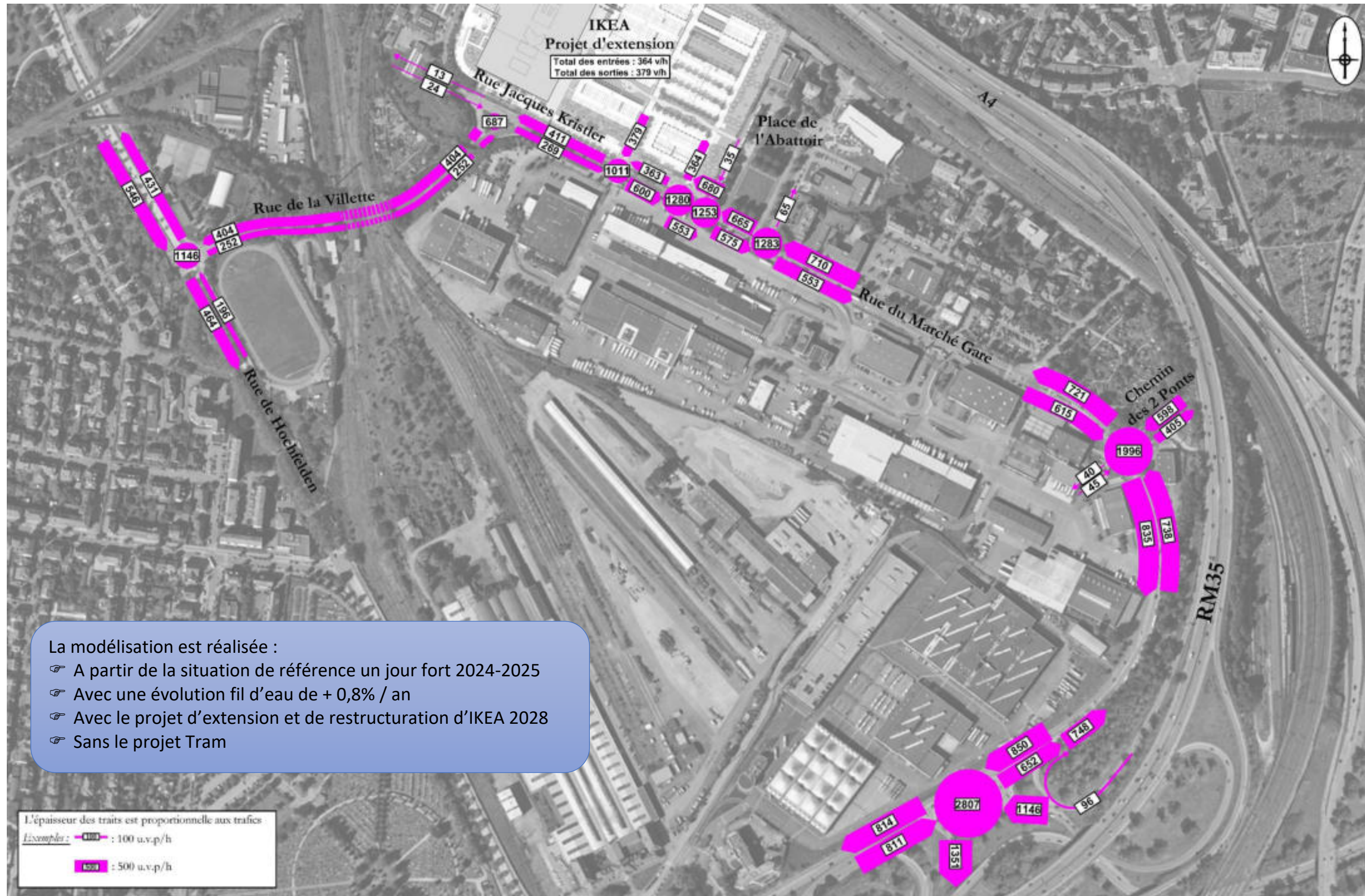
- ☞ Pas d'évolution majeure sur le réseau de desserte
- ☞ Projet Tramway Nord non pris en compte (horizon et impact précis sur l'échangeur RM35 non connus à ce jour)
- ☞ Evolution fil d'eau du trafic public : + 0,8 % / an (données INSEE)





## VI.2. SIMULATION DE TRAFIC HORIZON 2028 VENDREDI HEURE DE POINTE SOIR

### 1. TRAFICS PAR BARREAUX

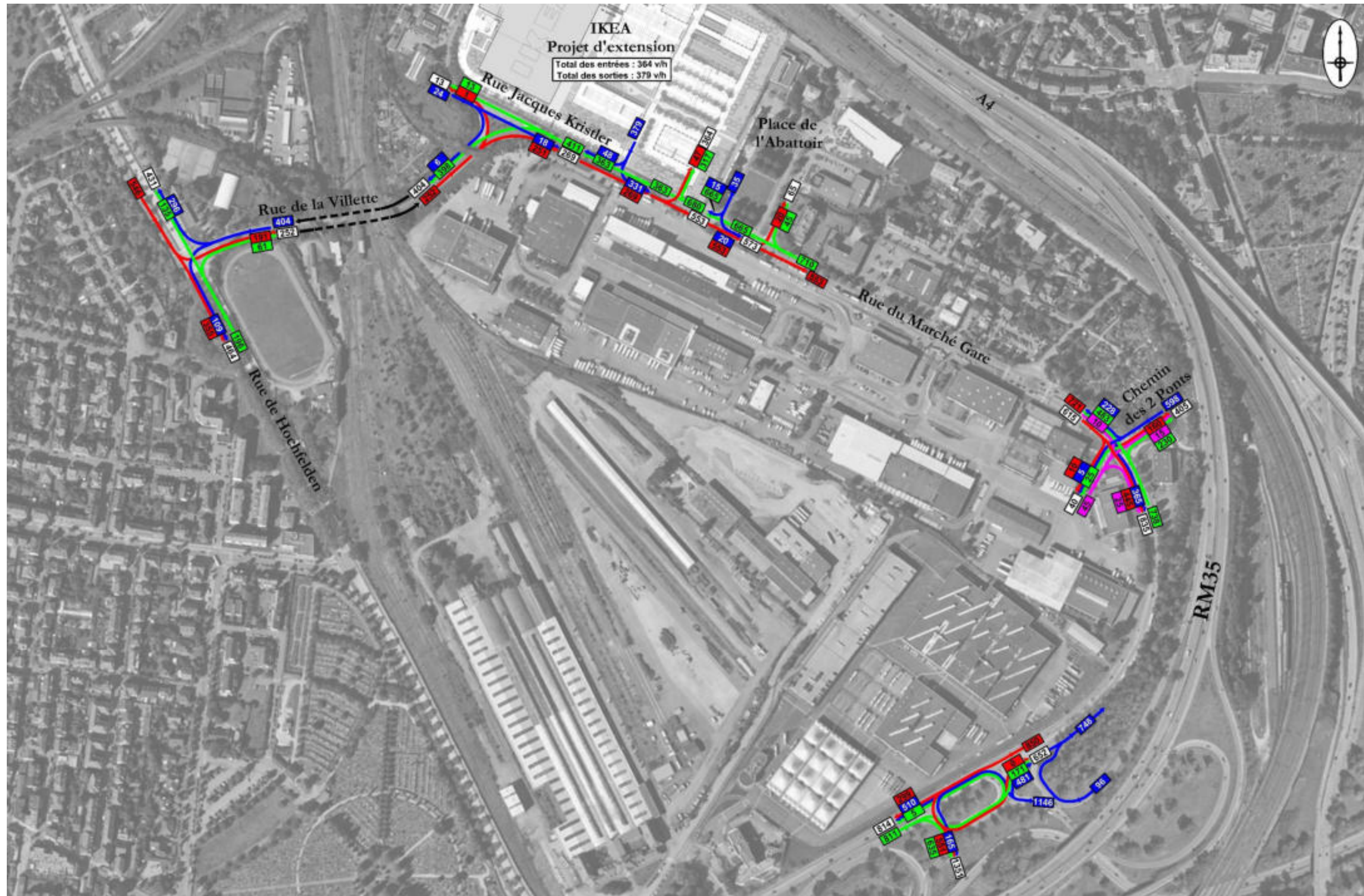






## VI.2. SIMULATION DE TRAFIC HORIZON 2028 VENDREDI HEURE DE POINTE SOIR

## 2. TRAFICS DETAILLES

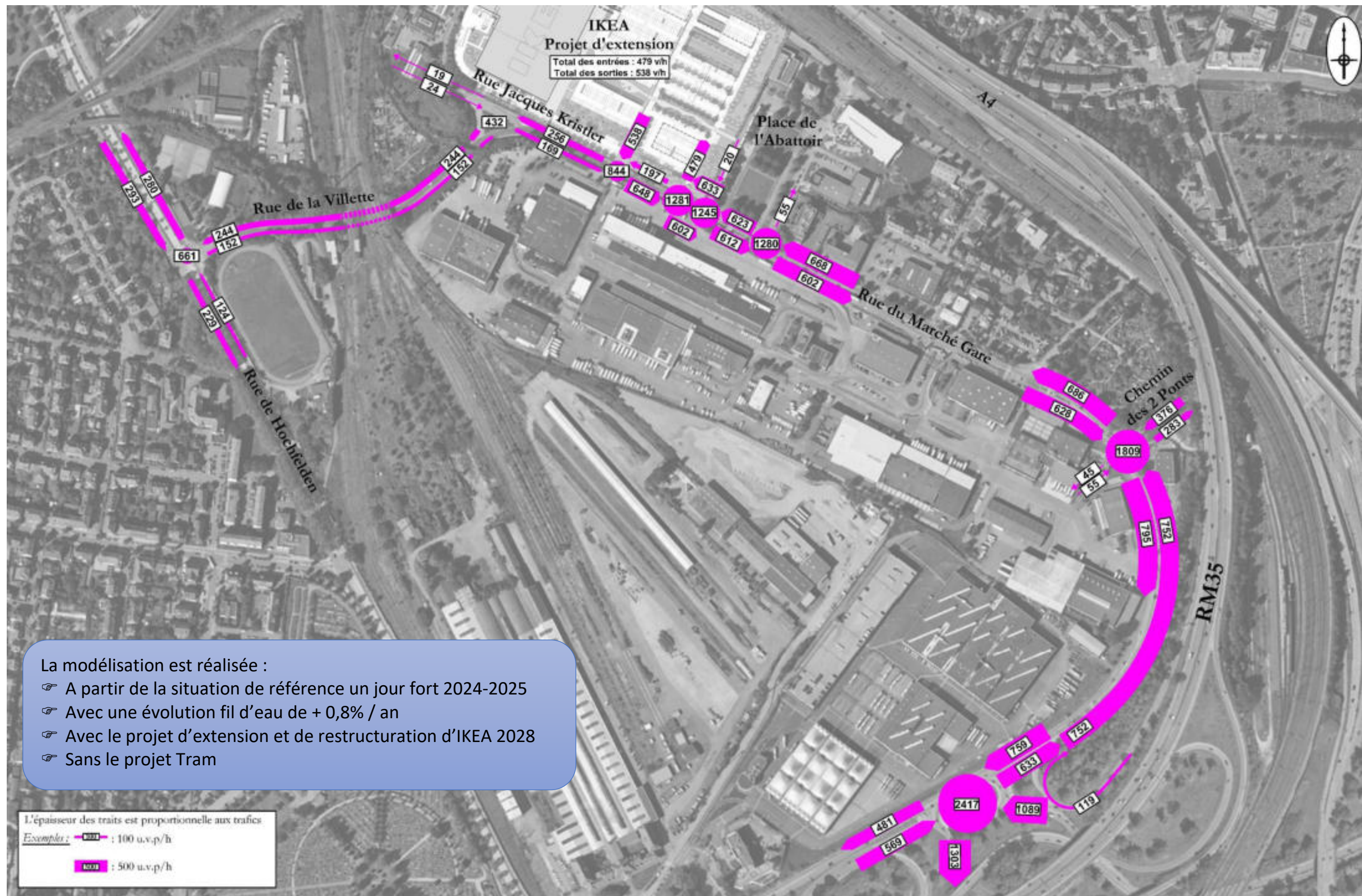






### VI.3. SIMULATION DE TRAFIC HORIZON 2028 SAMEDI HEURE DE POINTE SOIR

#### 1. TRAFICS PAR BARREAUX

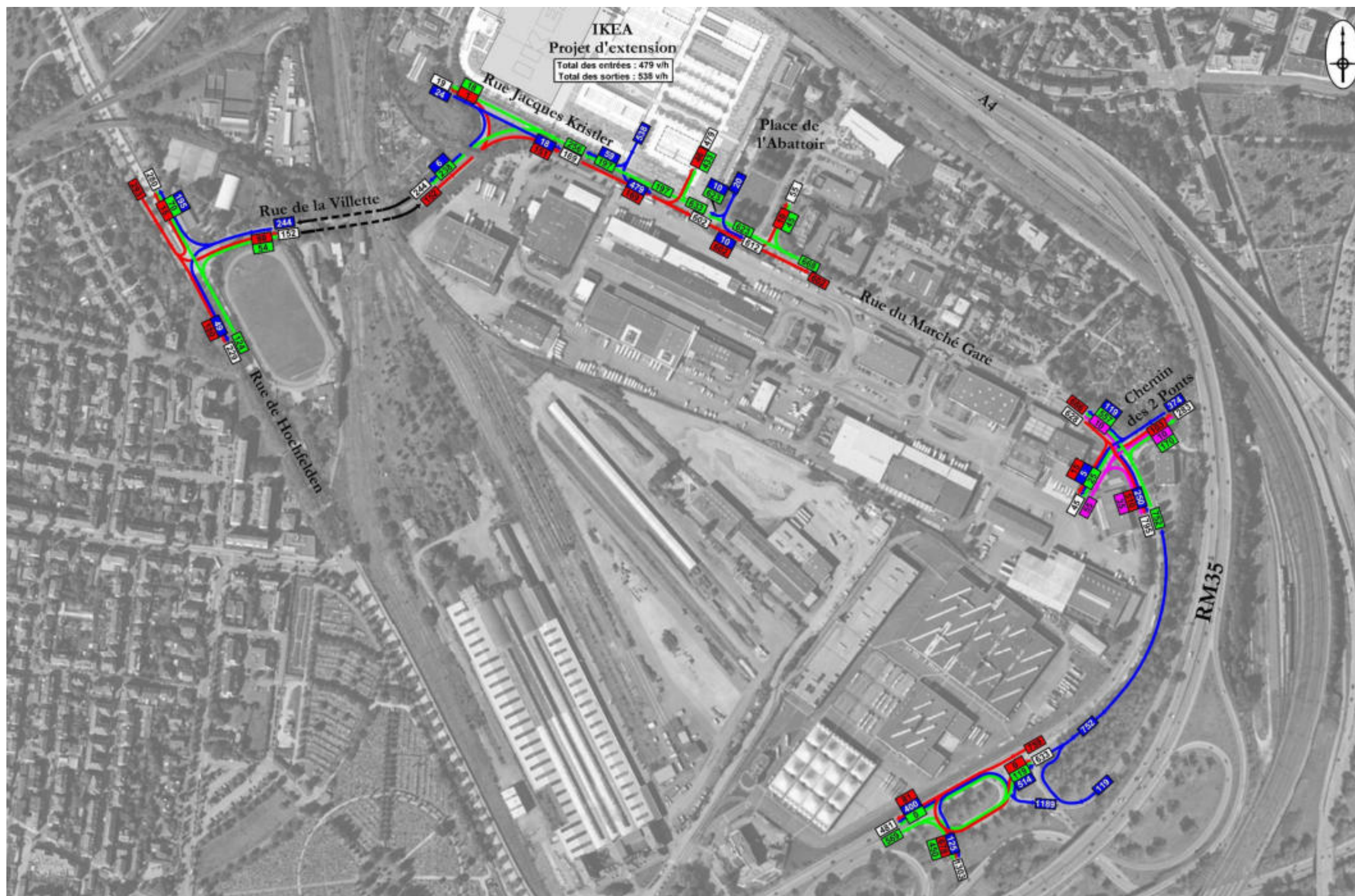






### VI.3. SIMULATION DE TRAFIC HORIZON 2028 SAMEDI HEURE DE POINTE SOIR

### 2. TRAFICS DETAILLES





#### VI.4. DIAGNOSTIC DE FONCTIONNEMENT HORIZON 2028 VENDREDI HEURE DE POINTE SOIR

**Nota** : La réserve de capacité d'un carrefour à feux ou giratoire est considérée satisfaisante au-dessus de 15 % assurant un fonctionnement fluide du carrefour. Entre 5 et 15% des retenues ponctuelles peuvent apparaître, en dessous de 5 % le carrefour est saturé. Le fonctionnement d'un carrefour à stop ou d'un cédez le passage est considéré : Fluide avec un temps d'attente moyen compris entre 0 et 30 secondes, acceptable entre 30 et 60 secondes à condition de vérifier les stockages et saturé au-dessus de 60 secondes

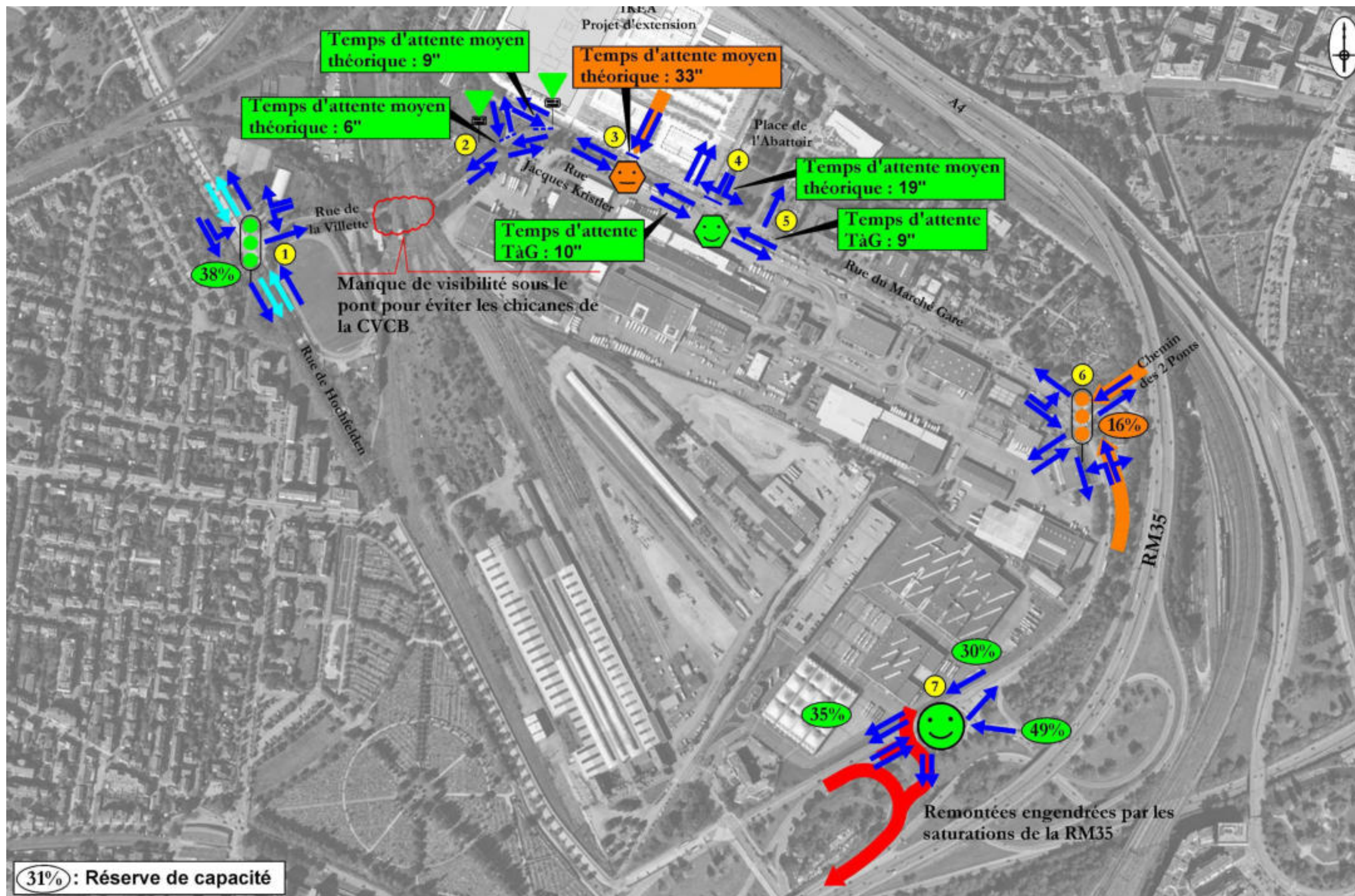
❶ Carrefour rue de Hochfelden x rue de la Villette	Fluide avec 38% de réserve de capacité
❷ Carrefour rue Jean-Jacques Kristler x rue de la Villette x rue de l'Entenloch	Fluide avec un temps moyen d'attente de 6" à 9"
❸ Carrefour sortie Parking x rue Jean-Jacques Kristler	Limite de capacité avec un temps d'attente moyen de 33" et quelques stockages sur la sortie du parking
❸bis Carrefour entrée parking x rue Jean-Jacques Kristler	Fluide avec un temps moyen d'attente de 10" sur l'entrée en TàG
❹ Carrefour rue Jean-Jacques Kristler x Place de l'Abattoir	Fluide avec un temps moyen d'attente de 19"
❺ Carrefour rue Jean-Jacques Kristler x Place de l'Abattoir	Fluide avec un temps moyen d'attente de 9"
❻ Carrefour Marché Gare x Chemin des Deux Ponts	Limite de capacité avec 16% de réserve et des retenues ponctuelles sur le chemin des 2 Ponts et la rue du Marché Gare Sud
❼ Giratoire échangeur RM35	Le giratoire est théoriquement fluide avec une réserve de capacité minimale de 30% mais il est perturbé par des remontées de files de la RM35 Ouest

- ✓ Un réseau globalement fluide offrant de bonnes réserves de capacité mais perturbé comme en situation actuelle par deux points clés :
  - l'accès à la RM35 Ouest présente des remontées liées aux saturations de l'autoroute et remonte sur le giratoire de l'échangeur
  - l'accès au parking IKEA depuis la rue Kristler qui est améliorée avec la séparation des entrées et des sorties en deux carrefours distincts :
    - La nouvelle sortie du parking n'est pas totalement fluide et présente une limite de capacité pour la sortie en TàG au stop
    - L'entrée parking est fluide
- ✓ Le carrefour à feux Marché Gare x chemin des Deux Ponts commence à présenter une faible réserve de capacité et des stockages ponctuels





Diagnostic du fonctionnement Horizon 2028 à l'heure de pointe soir du vendredi







## VI.5. DIAGNOSTIC DE FONCTIONNEMENT HORIZON 2028 SAMEDI HEURE DE POINTE SOIR

**Nota** : La réserve de capacité d'un carrefour à feux ou giratoire est considérée satisfaisante au-dessus de 15 % assurant un fonctionnement fluide du carrefour. Entre 5 et 15% des retenues ponctuelles peuvent apparaître, en dessous de 5 % le carrefour est saturé. Le fonctionnement d'un carrefour à stop ou d'un cédez le passage est considéré : Fluide avec un temps d'attente moyen compris entre 0 et 30 secondes, acceptable entre 30 et 60 secondes à condition de vérifier les stockages et saturé au-dessus de 60 secondes

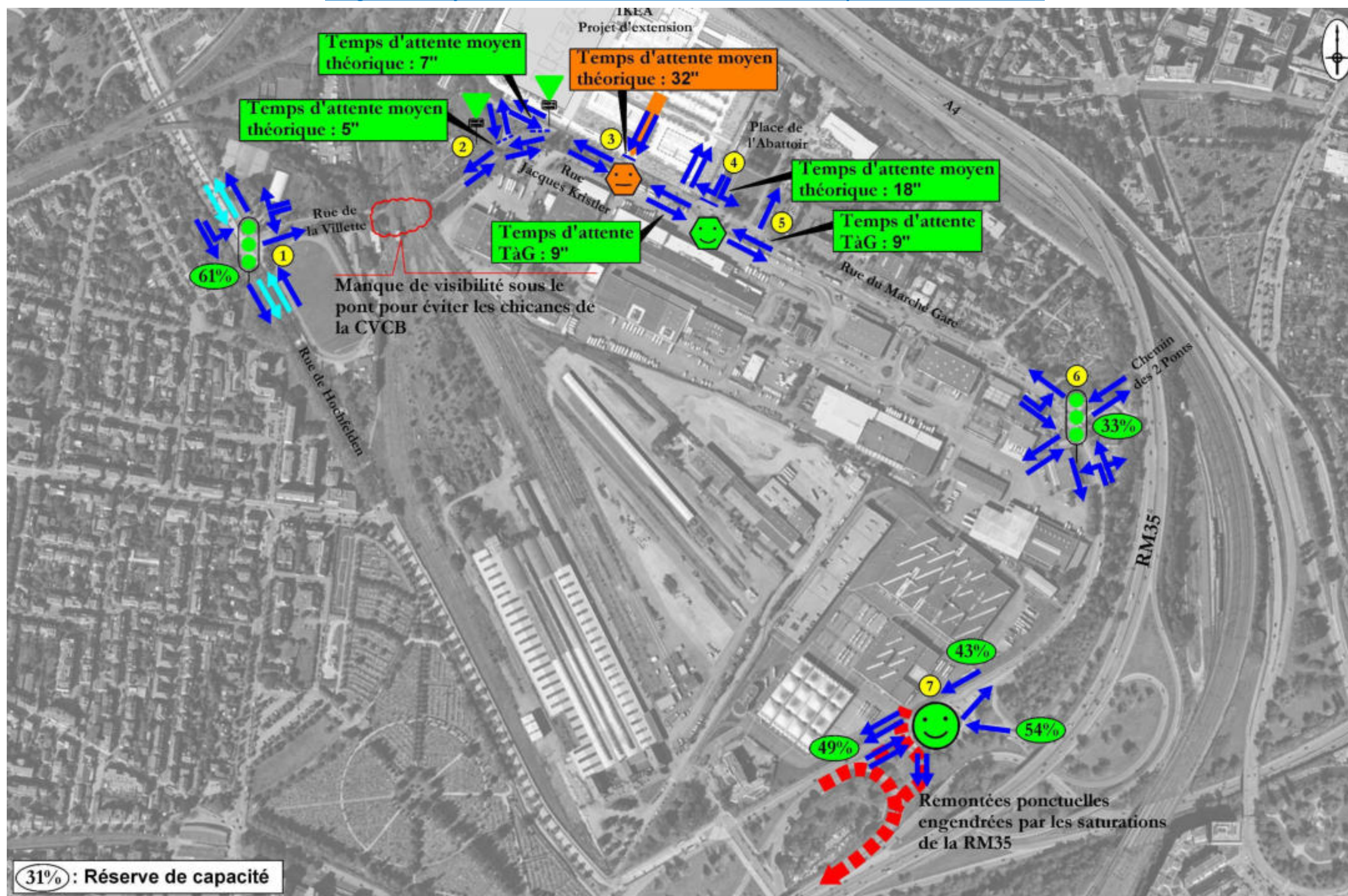
❶ Carrefour rue de Hochfelden x rue de la Villette	Fluide avec 61% de réserve de capacité
❷ Carrefour rue Jean-Jacques Kristler x rue de la Villette x rue de l'Entenloch	Fluide avec un temps moyen d'attente de 5" à 7"
❸ Carrefour sortie Parking x rue Jean-Jacques Kristler	Limite de capacité avec un temps d'attente moyen de 32" et quelques stockages sur la sortie du parking
❸bis Carrefour entrée parking x rue Jean-Jacques Kristler	Fluide avec un temps moyen d'attente de 18" sur l'entrée en TàG
❹ Carrefour rue Jean-Jacques Kristler x Place de l'Abattoir	Fluide avec un temps moyen d'attente de 18"
❺ Carrefour rue Jean-Jacques Kristler x Place de l'Abattoir	Fluide avec un temps moyen d'attente de 9"
❻ Carrefour Marché Gare x Chemin des Deux Ponts	Fluide avec 33% de réserve de capacité
❼ Giratoire échangeur RM35	Le giratoire est théoriquement fluide avec une réserve de capacité minimale de 43% mais il est perturbé par des remontées de files ponctuelles de la RM35 Ouest

- ✓ Un réseau globalement fluide offrant de bonnes réserves de capacité mais perturbé comme en situation actuelle par deux points clés :
  - l'accès à la RM35 Ouest présente des remontées liées aux saturations de l'autoroute et remonte sur le giratoire de l'échangeur
  - l'accès au parking IKEA depuis la rue Kristler qui est améliorée avec la séparation des entrées et des sorties en deux carrefours distincts :
    - La nouvelle sortie du parking n'est pas totalement fluide et présente une limite de capacité pour la sortie en TàG au stop
    - L'entrée parking est fluide
- ✓ Le carrefour à feux marché Gare x chemin des Deux Ponts commence à présenter une faible réserve de capacité et des stockages ponctuels





Diagnostic du fonctionnement Horizon 2028 à l'heure de pointe soir du samedi







## VII. CONCLUSION DE L'ETUDE DE TRAFIC

### 1. LA SITUATION ACTUELLE 2024 / 2025 LES JOURS FORTS

#### **Le vendredi fort :**

- ✓ Un réseau globalement fluide offrant de bonnes réserves de capacité mais perturbé par deux points clés :
  - l'accès à la RM35 Ouest présente des remontées liées aux saturations de l'autoroute et remonte sur le giratoire de l'échangeur
  - l'accès au parking IKEA avec une géométrie inadaptée favorisant les croisements et concentrant les trafics existants entrant et sortant
- ✓ A noter un manque de visibilité sur la rue de la Villette sous le pont de la voie ferrée pour éviter les chicanes mises en place pour la CVCB (Chaussée à voie centrale banalisée)
- ✓ Le carrefour à feux marché Gare x chemin des Deux Ponts commence à présenter une faible réserve de capacité et des stockages ponctuels

#### **Le samedi fort**

- ✓ Un réseau globalement fluide offrant de bonnes réserves de capacité mais perturbé par deux points clés :
  - l'accès à la RM35 Ouest présente des remontées liées aux saturations de l'autoroute et remonte sur le giratoire de l'échangeur
  - l'accès au parking IKEA avec une géométrie inadaptée favorisant les croisements et concentrant les trafics existants entrant et sortant
- ✓ A noter un manque de visibilité sur la rue de la Villette sous le pont de la voie ferrée pour éviter les chicanes mises en place pour la CVCB (Chaussée à voie centrale banalisée)

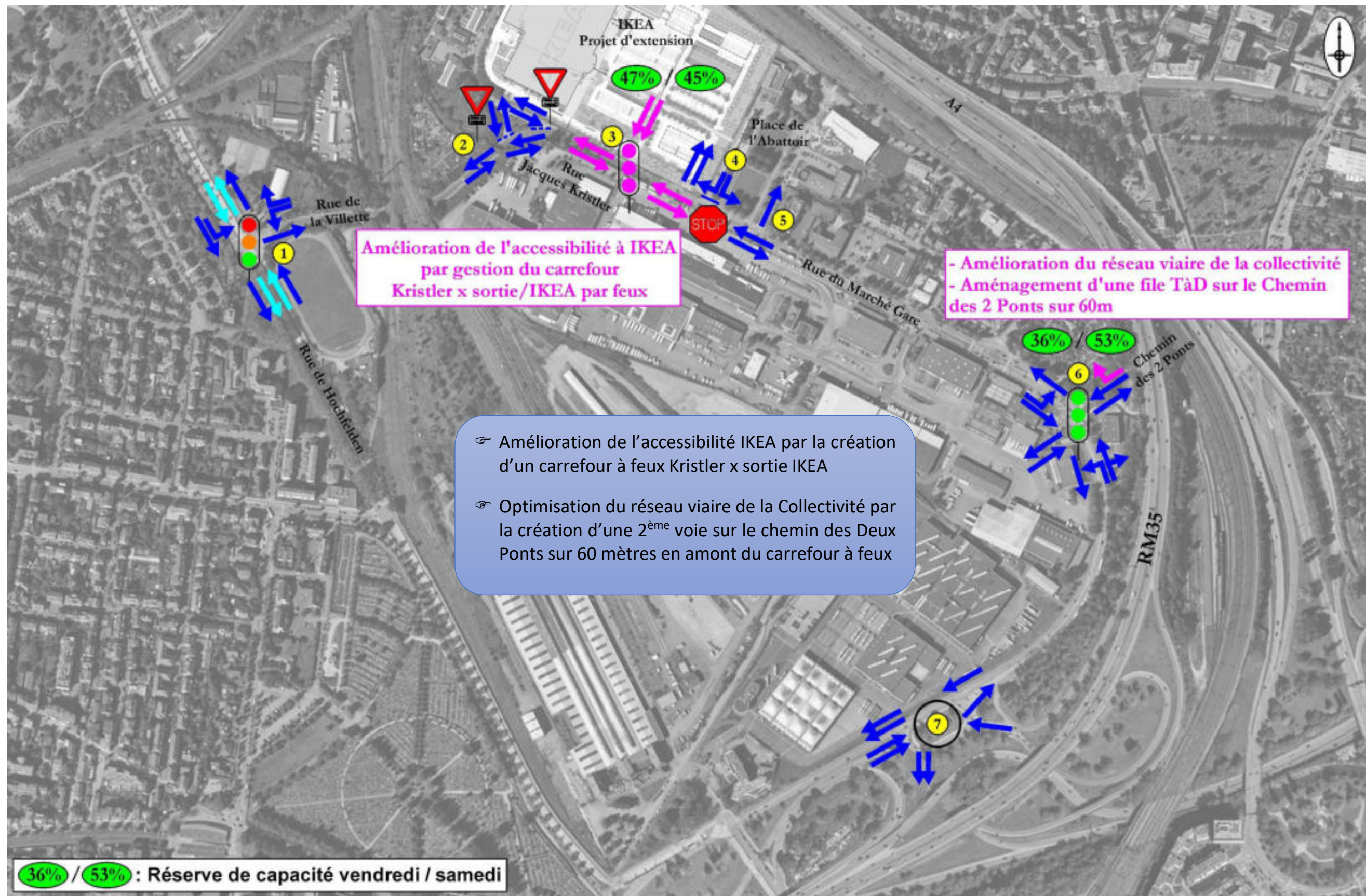
### 2. LA SITUATION FUTURE HORIZON 2028

- ✓ Des conditions de circulation quasi identiques à la situation actuelle le vendredi à l'heure de pointe soir et le samedi à l'heure de pointe soir à l'exception :
  - de l'accès au parking IKEA depuis la rue Kristler qui est améliorée avec la séparation des entrées et des sorties en deux carrefours distincts. Cependant la sortie en T-à-G sur Kristler présente une limite de capacité le samedi fort en heure de pointe soir
  - du carrefour Marché-Gare x Deux Ponts qui est en limite de saturation
- ✓ Il est donc préconisé pour l'accès IKEA d'aménager le carrefour rue Kristler x sortie parking avec des feux tricolores qui offriront un fonctionnement fluide, capacitaire avec 45% à 47% de réserve de capacité et qui sécurisera les échanges
- ✓ Pour améliorer le réseau de la Collectivité, il serait intéressant de créer une deuxième voie sur 60 mètres sur le chemin des Deux Ponts pour accéder au carrefour à feux ; cela permet d'offrir une capacité de 36% à 53% et un fonctionnement fluide.





### Aménagements préconisés Horizon 2028



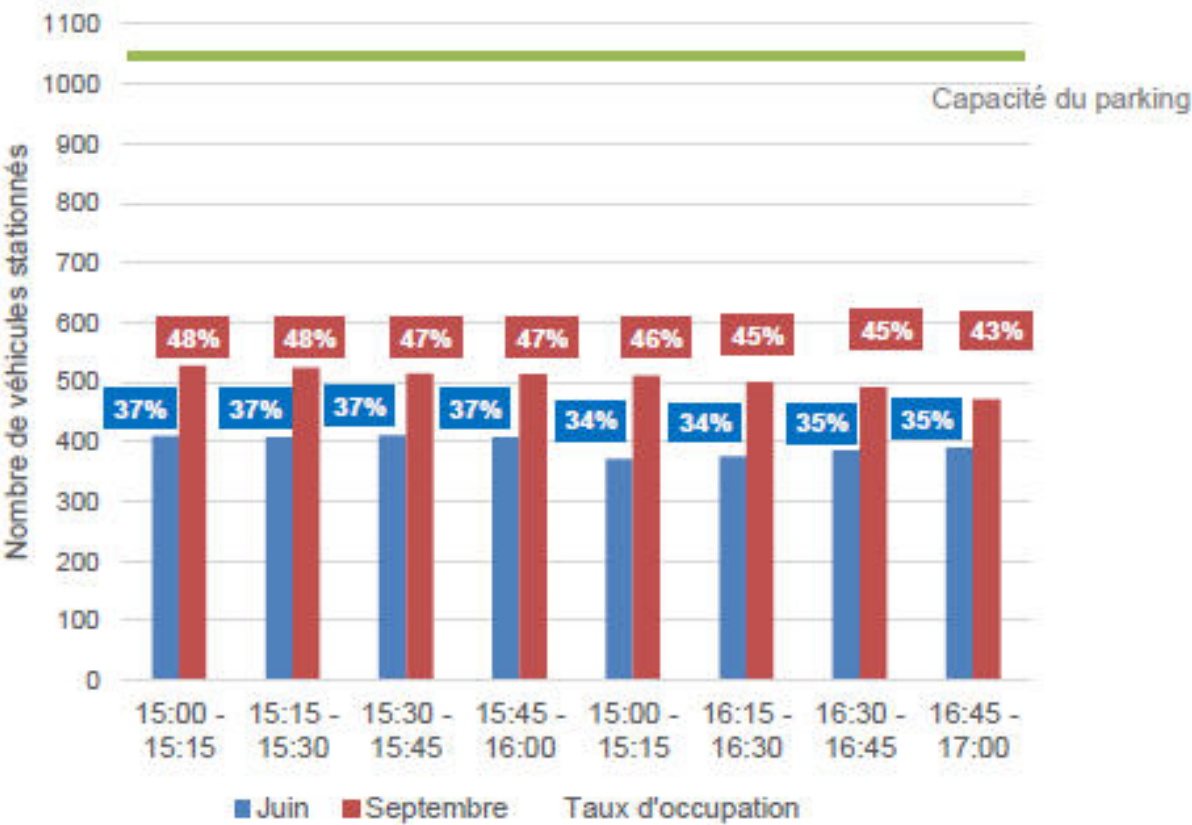




VIII. BILAN EN STATIONNEMENT

1. STATIONNEMENT CLIENTS VOITURE

Occupation du parking VL – Période de pointe du SAMEDI



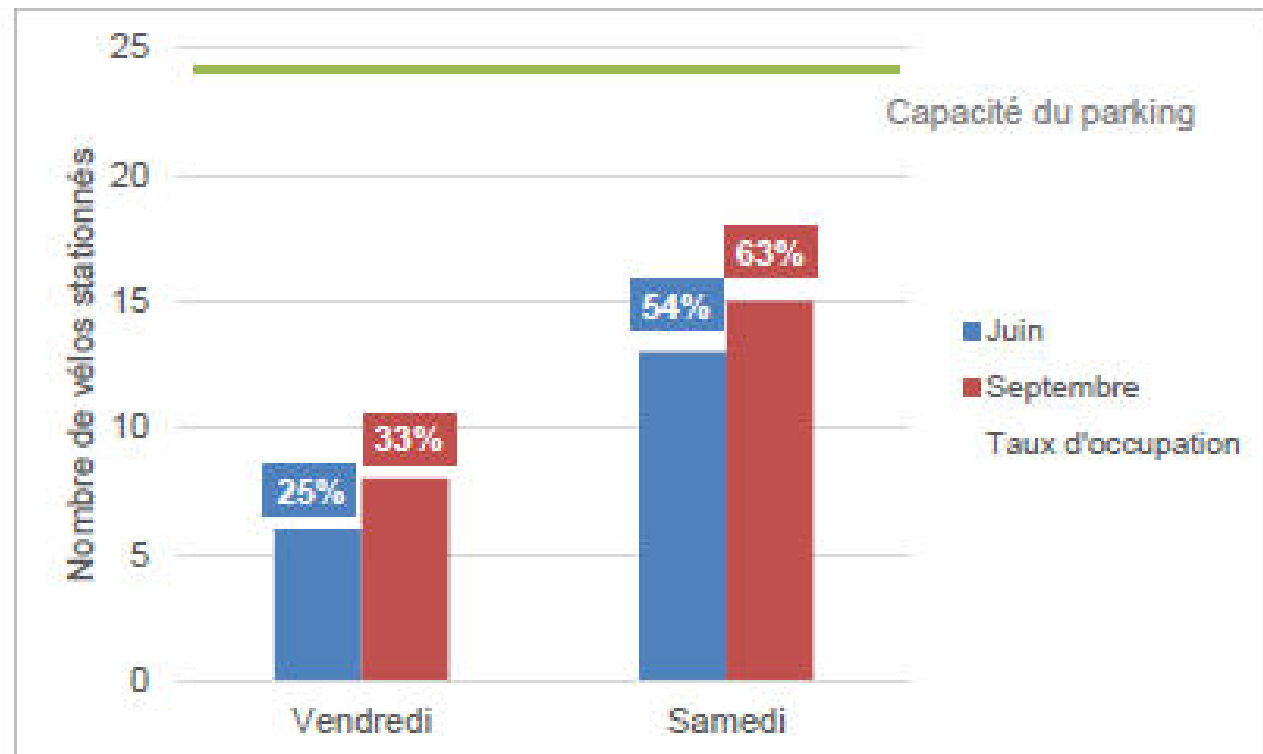
- ☞ Offre actuelle parking clients : 1.056 places
- ☞ Occupation actuelle 9 septembre 2023 : 507 places  
soit 48% de taux d'occupation
- ☞ Extrapolation le samedi fort 2024/2025 : selon la fréquentation du magasin 590 places  
soit 56% de taux d'occupation
- ☞ Extrapolation le samedi maxi 2024/2025 : selon la fréquentation du magasin 724 places  
soit 68,5% de taux d'occupation

Le parking projet à terme offre 740 places clients et 91 places collaborateurs dont 35 places pourront être accessibles aux clients les journées fortes et répondra à la demande les samedis forts avec 76% de taux d'occupation et le samedi maxi avec 94% de taux d'occupation.



## VIII. BILAN EN STATIONNEMENT

### 2. STATIONNEMENT CLIENTS VELO



- ☞ Offre actuelle parking clients : 24 places
- ☞ Occupation actuelle 9 septembre 2023 : 16 places  
soit 63% de taux d'occupation
- ☞ Extrapolation le samedi fort 2024/2025 : 19 places  
selon la fréquentation du magasin  
soit 79% de taux d'occupation
- ☞ Extrapolation le samedi maxi 2024/2025 : 23 places  
selon la fréquentation du magasin  
soit 96% de taux d'occupation

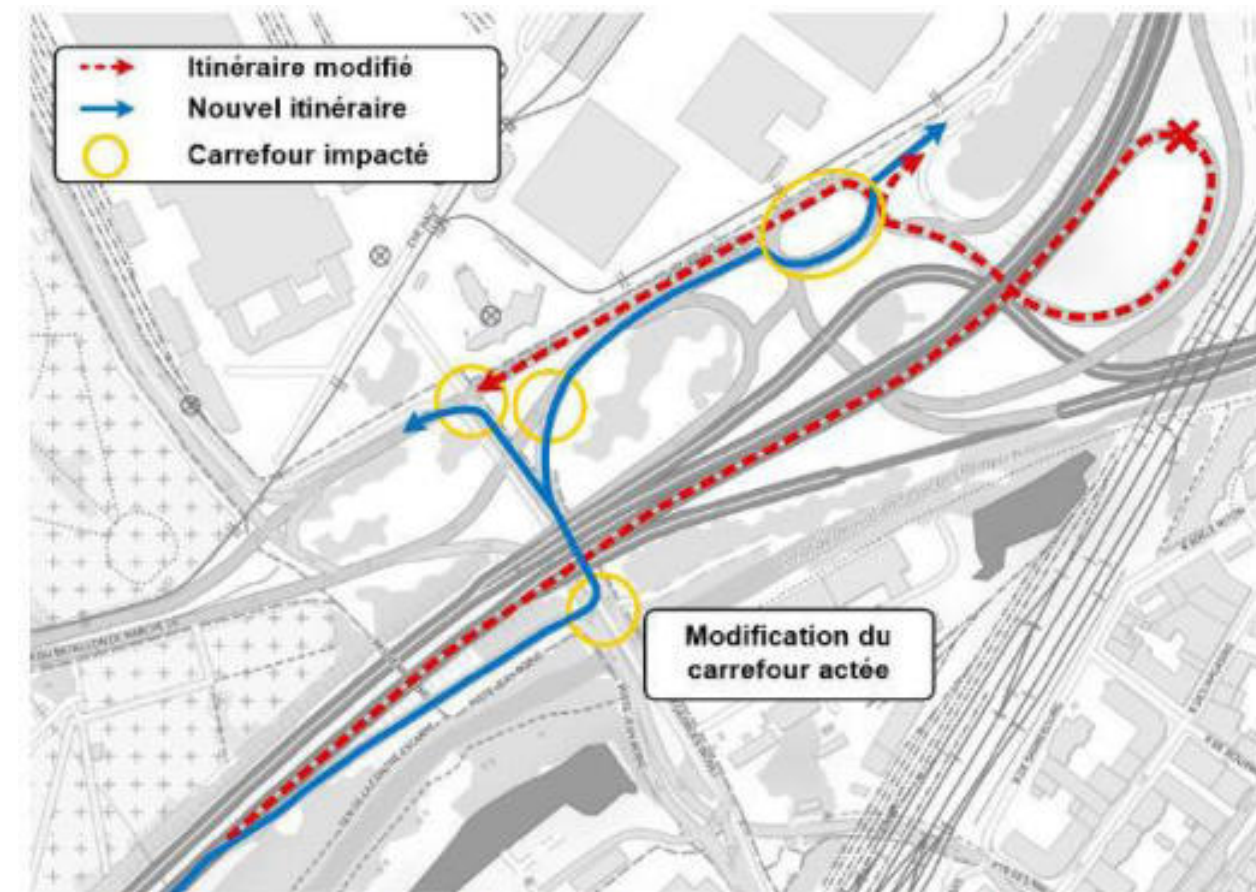
Le parking projet à terme offre 78 places clients et répondra à la demande les samedis forts avec 25% de taux d'occupation et le samedi maxi avec 30% de taux d'occupation.

Il favorisera le report modal vers le vélo.





## IX. INFORMATION SUR LE PROJET TRAM



Impacts du projet d'extension du tramway sur le réseau routier

- ➡ Impact géométrique non connu
- ➡ Horizon de mise en service non défini
- ➡ En attente des résultats de la convention citoyenne en cours





## IX. INFORMATION SUR LE PROJET TRAM







## IX. INFORMATION SUR LE PROJET TRAM







## IX. INFORMATION SUR LE PROJET TRAM







## IX. INFORMATION SUR LE PROJET TRAM

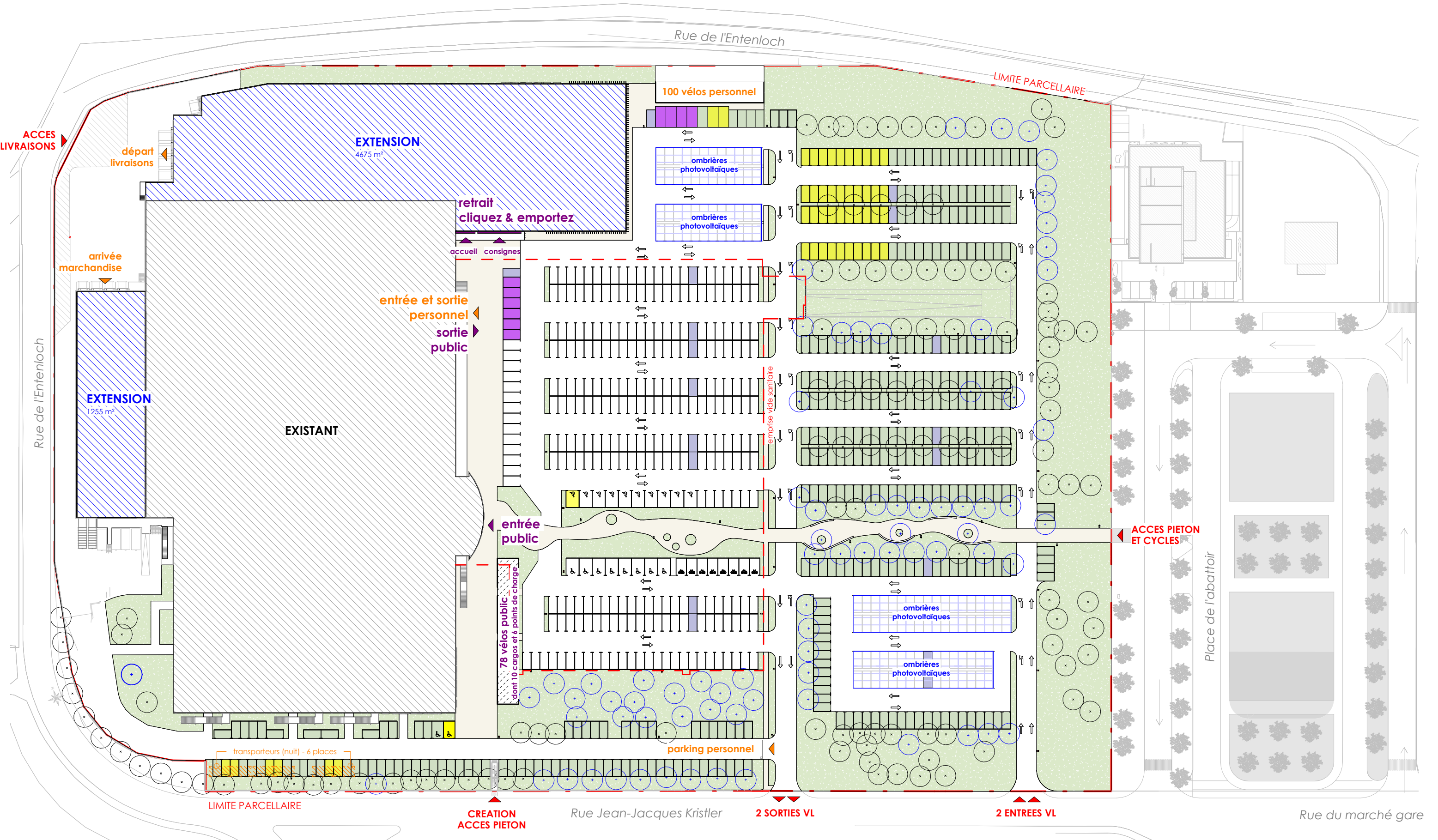




10- 12 Allée de la Connaissance – Immeuble Carré Haussmann II  
77127 LIEUSAIN  
Tél. 01 64 88 88 88 - email : [acc-s@acc-s.fr](mailto:acc-s@acc-s.fr)







<b>TOTAL PARKING - PUBLIC :</b>		<b>740 places</b>	<b>TOTAL PARKING - PERSONNEL :</b>		<b>91 places</b>
	parking PMR	18 places dont 1 élec.		parking PMR	2 places
	parking familles	8 places		véhicules électriques	7 places dont 1 PMR
	parking click & collect	10 places dont 4 util.			
	véhicules électriques	43 places dont 1 PMR, 2 util.			
	sous ombrière	114 places			
	emplacements chariots	18 places			
<b>TOTAL PARKING :</b>		<b>831 places</b>			

# IKEA Strasbourg - Restructuration et extension

PLAN DE MASSE

18/09/2025

PHASE  
APD

LOT  
ARCH

ETAGE

EMETTEUR  
S.W. AEA ARCHITECTES

ECHELLE  
1 : 1000

A102.3

