

République française  
Département du Bas-Rhin



**PROCÈS-VERBAL DU COMITÉ SYNDICAL DU 15 DECEMBRE 2025 À 14 HEURES  
TRUCHTERSHEIM - MAISON DES SERVICES  
SIÈGE DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU KOCHERSBERG  
Le Trèfle – 32 rue des Romains**

Convocation du 1<sup>er</sup> décembre 2025

Membres en exercices	30 titulaires	Membres présents :	Titulaires	17
	30 suppléants		Suppléants	6

**Membres présents :**

**Communauté de communes du Kochersberg :**

**Titulaires :** Claudine HUCKERT, Alain NORTH, Justin VOGEL

**Suppléants :** Alain HABER, Jean-Charles LAMBERT, Raymond ZILLIOX

**Communauté de communes du Pays de la Zorn :**

**Titulaires :** Bernard FREUND, Mireille GOEHRY, Xavier ULRICH

**Communauté de communes du Canton d'Erstein :**

**Titulaires :** Benoît DINTRICH, Jean-Pierre ISSENHUTH, Stéphane SCHAAL, Fernand WILLMANN

**Eurométropole de Strasbourg :**

**Titulaires :** Jacques BAUR, Danielle DAMBACH, Pia IMBS, Anne-Marie JEAN\*, Alain JUND, Michèle KANNENGIESER, René SCHAAL, Françoise SCHAETZEL

**Suppléants :** Camille BADER, Michèle LECKLER, Laurent ULRICH

\*participant en visio (non compté pour le quorum)

**Membres absents excusés :**

**Communauté de communes du Kochersberg :**

**Titulaires :** Alain GROSSKOST

**Communauté de communes du Canton d'Erstein :**

**Titulaires :** Marie-Berthe KERN, Denis SCHULTZ

**Suppléants :** Bernard SCHNEIDERLIN

**Eurométropole de Strasbourg :**

**Titulaires :** Vincent DEBES, Marc HOFFSESS, Thierry SCHAAL, Doris TERNOY

**Suppléants :** Suzanne BROLY, Cécile DELATTRE, Benjamin SOULET, Joël STEFFEN

**Membres titulaires absents :**

**Communauté de communes du Canton d'Erstein :** Jean-Jacques BREITEL, Julien KOEGLER

**Eurométropole de Strasbourg :** Jeanne BARSEGHIAN, Claude FROEHLI, Anne-Pernelle RICHARDOT

**Assistaient :** Enzo DAUPHINOT, Conseiller Urbanisme-habitat/ville et Eurométropole de Strasbourg, Jessy MUCKENSTURM, chargée de mission/syndicat mixte pour le SCOTERS ; Pierre-Olivier PECCOZ, chargé d'étude principal en planification/ADEUS ; Isabelle ROERHY, DGA/communauté de communes du Kochersberg, Anne-Marie SCHLONSOK, responsable de gestion administrative et comptable /syndicat mixte pour le SCOTERS, Ève ZIMMERMANN, directrice/syndicat mixte pour le SCOTERS

Accusé de réception en préfecture  
067-256702705-20251218-5-PV\_CS-DE  
Date de réception préfecture : 18/12/2025

**Ordre du jour**

1. Approbation du procès-verbal du comité syndical du 7 octobre 2025
2. Convention financière ADEUS 2026 et programme de travail
3. Budget primitif 2026
4. Déclaration de projet relative à la modernisation et restructuration par extension du magasin IKEA à Cronembourg (Strasbourg) emportant mise en compatibilité du SCOTERS et du PLUi de l'Eurométropole de Strasbourg
5. Approbation du SCOTERS révisé
6. Divers

Accusé de réception en préfecture  
067-256702705-20251218-5-PV-CS-DE  
Date de télétransmission : 18/12/2025  
Date de réception préfecture : 18/12/2025

Conformément à l'article L.2541-6 du Code général des collectivités, sur proposition de la présidente, le comité syndical, à l'unanimité, désigne Ève ZIMMERMANN secrétaire de séance.

### **1. Approbation du procès-verbal du comité syndical du 7 octobre 2025**

Le procès-verbal du comité syndical du 7 octobre 2025 a été adressé à tous les membres le 9 octobre 2025. Il est soumis à l'approbation.

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

Approuve le procès-verbal du comité syndical du 7 octobre 2025.

### **2. Convention financière ADEUS 2026 et programme de travail**

La convention de travail et de financement entre le syndicat mixte pour le SCOTERS et l'ADEUS a été redéfinie pour 2026, compte tenu de la finalisation de la révision approuvée en décembre 2025.

Le programme de travail partenarial avec l'ADEUS pour 2026 portera notamment sur :

- accompagnement du SM SCOTERS dans la mise en œuvre du SCOTERS révisé et suite à la réinstallation des instances :
  - co-animation et pilotage ADEUS sur le SCOTERS : échanges techniques, présentations aux élus et partenaires, etc. ;
  - suivi et analyse des indicateurs, notamment de consommation foncière : traitement statistique, analyse et qualification, à l'échelle SCOTERS et par EPCI ; accompagnement de secteurs à enjeux ;
  - territorialisation et exploitation à l'échelle du SCOTERS et des EPCI membres de l'enquête modes de vie et de l'enquête mobilité : sensibilisation des élus sur les spécificités locales et les attentes de la population, approfondissement des sujets à enjeux et aspirations des ménages ;
  - poursuite et approfondissement des réflexions sur les enjeux de renaturation, l'accompagnement des centralités et du commerce, la qualité des aménagements.
- valorisation de l'expertise et des travaux divers de l'agence au bénéfice du territoire du SCOTERS et de ses membres, ainsi qu'en lien avec les échelles supra (SCoT voisins, département, Région, transfrontalier) : selon le PTP (Programme de Travail Partenarial) de l'ADEUS pour 2026
- mobilisation des ressources et outils techniques de l'agence (SIG-cartographie, INDESIGN, INTEO, etc.) et de son réseau de partenaires.

La contribution du SCOTERS à l'ADEUS pour 2026 est fixée à 105 000 € pour la réalisation des missions présentées ci-dessus.

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

Accusé de réception en préfecture 067-256702705-20251218-5-PV-CS-DE Date de télétransmission : 18/12/2025 Date de réception préfecture : 18/12/2025
--

Charge la présidente du syndicat mixte, de la signature de la convention financière 2026 avec l'Agence d'urbanisme de Strasbourg Rhin supérieur (ADEUS) pour un montant de 105 000 € et de l'exécution de la présente délibération, qui sera transmise au Préfet du Bas-Rhin.

### 3. Budget primitif 2026

Le budget primitif 2026 a été établi d'après les éléments suivants, conformément au DOB qui a eu lieu lors du comité syndical du 7 octobre 2025.

**Contribution des membres :** Les statuts du syndicat mixte pour le SCOTERS (article 9), adoptés en juillet 2017, fixent la répartition suivante pour les contributions financières des membres :

- 80% pour l'Eurométropole de Strasbourg ;
- 20% pour les autres membres au prorata de leur population.

**En 2026, la contribution des membres sera augmentée à hauteur du taux de l'inflation 2024, encadré à 1,5 %, et ajustée à la population Insee 2022.**

Le total des contributions serait alors de 370 927 €, soit + 5 481 € par rapport à 2025, répartis de la façon suivante :

	Population 2021	Participations 2025	Population 2022	Participations 2026
<b>Eurométropole de Strasbourg</b>	514 651	292 357 €	517 386	296 742 €
<b>CC du Canton d'Erstein</b>	48 676	38 882 €	49 088	39 617 €
<b>CC du Pays de la Zorn</b>	16 175	12 921 €	16 195	13 070 €
<b>CC du Kochersberg</b>	26 648	21 286 €	26 637	21 498 €
<b>TOTAUX</b>	606 150	365 446 €	609 306	370 927 €

**Principaux postes, en dépenses et en recettes, de la proposition budgétaire pour l'exercice 2026 :**

	Pour mémoire BP 2025	BP 2026
<b>DÉPENSES DE FONCTIONNEMENT</b>		
Coût du personnel	201 500 €	213 000 €
Gestion courante et autres charges	31 436 €	51 667 €
Études ADEUS et autres charges de gestion courantes	75 010 €	45 010 €
Charges exceptionnelles	500 €	500 €
Dotation aux amortissements	57 000 €	63 000 €
<b>TOTAL</b>	<b>365 446 €</b>	<b>373 177 €</b>
<b>DÉPENSES D'INVESTISSEMENT</b>		
Action de mise en œuvre du SCOTERS, études et licences	48 300 €	53 100 €
Immobilisations incorporelles	10 000 €	10 000 €
<b>TOTAL</b>	<b>58 300 €</b>	<b>63 100 €</b>
<b>RECETTES DE FONCTIONNEMENT</b>		
Participation des membres (Eurométropole pour 80% et ComCom pour 20%)	365 446 €	370 927 €
Produits divers de gestion courante	2 250 €	2 250 €
<b>TOTAL</b>	<b>365 446 €</b>	<b>373 177 €</b>

<b>RECETTES D'INVESTISSEMENT</b>		
Amortissements	57 000 €	63 000 €
FCTVA	1 300 €	100 €
<b>TOTAL</b>	<b>58 300 €</b>	<b>63 100 €</b>

Le budget supplémentaire, adopté avant le 30 juin 2026 après le vote du compte administratif et la reprise des résultats comptables, permettra d'abonder le budget.

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

Approuve, chapitre par chapitre, le budget primitif 2026 présenté comme suit :

### FONCTIONNEMENT

#### DÉPENSES

Chapitres	Intitulés	Montants
11	Charges à caractère général	51 667 €
12	Charges de personnel	213 000 €
65	Autres charges de gestion courante	45 010 €
67	Charges exceptionnelles	500 €
68	Dotations aux amortissements et provisions	63 000 €
<b>TOTAL</b>		<b>373 177 €</b>

#### RECETTES

Chapitres	Intitulés	Montants
74	Dotations et participations	370 927 €
75	Autres produits de gestion courante	2 250 €
<b>TOTAL</b>		<b>373 177 €</b>

### INVESTISSEMENT

#### DÉPENSES

Chapitres	Intitulés	Montants
20	Immobilisations corporelles	53 100 €
21	Immobilisations incorporelles	10 000 €
<b>TOTAL</b>		<b>63 100 €</b>

#### RECETTES

Chapitres	Intitulés	Montants
10	Dotations, Fonds divers et réserves	100 €
28	Amortissements des immobilisations	63 000 €
<b>TOTAL</b>		<b>63 100 €</b>

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

Date de réception en préfecture  
867-256702705-20251218-5-PV-CS-DE  
Date de télétransmission : 18/12/2025  
Date de réception préfecture : 18/12/2025

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

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

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

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

### ▪ Présentation du projet

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

Avec le développement de son activité et l'évolution des modes de consommation, dédiant une part de plus en plus importante au digital, le magasin IKEA de Strasbourg fait désormais face à un manque d'espace logistique, source de difficultés d'exploitation.

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

### Principaux objectifs du projet

Le projet vise une amélioration qualitative du site et nécessite le développement de la surface de plancher à hauteur de 7 000 m<sup>2</sup> dont 2 500 m<sup>2</sup> de surface de vente supplémentaires. Les objectifs du projet de modernisation et restructuration du site IKEA sont les suivants :

- étendre la surface de plancher des bâtiments d'environ 5 500 m<sup>2</sup> en vue de créer de nouveaux espaces logistiques ;
- aménager un point de retrait de commandes en ligne au sein de l'extension et dédier des places de stationnement réservées à ce type de commandes, sur une emprise de l'ordre de 250 m<sup>2</sup> pour le chargement des véhicules ;
- étendre la surface de vente actuelle du magasin d'environ 540 m<sup>2</sup> sur les anciennes zones de stockage logistiques et procéder à une régularisation de 1131 m<sup>2</sup> de la surface de vente, conformément à la circulaire du 15 novembre 2023 ;
- améliorer la qualité des espaces extérieurs et augmenter les surfaces de pleine terre et perméables ainsi que la végétalisation du site ;
- diminuer l'effet d'îlot de chaleur urbain, notamment à travers la re-végétalisation du parking et de ses abords, le traitement de la toiture liée à l'extension du bâtiment, ainsi que l'utilisation de revêtements spécifiques de couleurs claires pour les zones piétonnes ;
- prendre part à la transition énergétique du territoire portée par le Plan climat air énergie territorial (PCAET) de l'Eurométropole de Strasbourg, notamment par la mise en place de panneaux et ombrières photovoltaïques ;
- repenser les accès au site et la sécurisation des flux : améliorer l'accessibilité du site pour les piétons et les cycles pour encourager les modes alternatifs à la voiture individuelle et mieux répartir les flux de véhicules internes (IKEA) et externes (clients).

Usé de réception en préfecture  
0674256702705-20251218-5-PV-CS-DE  
Date de télétransmission : 18/12/2025  
Date de réception préfecture : 18/12/2025

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

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

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

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

Motifs et considérations justifiant l'intérêt général du projet

✓ Intérêt majeur pour l'activité économique locale ou nationale

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

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

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

Enfin, le projet d'IKEA participe d'une dynamique économique du secteur marché-gare. L'implantation du magasin Côté Nature en 2019, celle de la brasserie PERLE en 2023 ainsi que le projet de transformation du Marché d'Intérêt National porté par le groupement SAMINS-SERS dans le cadre du renouvellement de la délégation de service public permettent d'envisager une dynamisation économique ainsi qu'une amélioration globale de la qualité urbaine du quartier à moyen et long terme.

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

Avec l'application progressive du Zéro artificialisation nette (ZAN), le foncier économique disponible sur le territoire va se raréfier. Le premier intérêt environnemental majeur du projet IKEA est donc le maintien d'une activité économique sur un espace déjà artificialisé.

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

En matière de transition énergétique, le projet s'appuie sur une meilleure efficacité thermique du bâtiment, une réduction de l'usage des énergies fossiles, des mobilités « propres » et l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture et de panneaux photovoltaïques sur le parking.

Le dossier a été déposé en préfecture le 18/12/2025  
067-256702705-20251218-5-PV-CS-DE  
Date de réception préfecture : 18/12/2025

Le projet va également participer à l'amélioration des mobilités dans le secteur avec des aménagements facilitant les mobilités douces. Un corridor végétal en accès direct depuis la place de l'Abattoir permettra de traverser la zone de stationnement du magasin de manière agréable et sécurisée améliorant ainsi l'accès piéton depuis l'arrêt de bus de la ligne 18. Un nouvel accès piéton depuis la rue Jean-Jacques Kristler permettra également un accès direct et sécurisé à l'entrée du magasin depuis la rue de la Villette. Un nouvel espace de stationnement couvert pour les vélos et vélos-cargos sera également aménagé. Enfin, les nouveaux accès prévus pour les voitures sur le parking du magasin permettront une fluidification et sécurisation des flux par rapport à la situation actuelle.

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

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

### La procédure de concertation

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

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

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

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

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

1°) La réalisation des mesures de sécurisation (surtout en ce qui concerne les piétons et cyclistes) des abords d'IKEA découlant de l'étude de trafic de juillet 2025 et des solutions préconisées notamment rue de la Villette et rue Jean-Jacques Kristler.

2°) La réalisation des mesures et travaux préconisés suite aux résultats de « l'étude « mobilités » dans la temporalité du projet porté par l'enseigne « IKEA », qui permettra de réfléchir au réaménagement du secteur du « marché gare » dans son ensemble » (selon proposition de l'Eurométropole de Strasbourg dans sa réponse du 24 septembre 2025).

3°) La mise en place d'aménagements temporaires (ex : ralentisseurs, mobilier urbain, jalonnement, etc.) (selon proposition de l'Eurométropole de Strasbourg dans sa réponse du 24 septembre 2025).

Secours régional en préfecture  
067236702703-20251218-3-PV-CS-DE  
Date de télétransmission : 18/12/2025  
Date de réception préfecture : 18/12/2025

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

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

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

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

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

#### ▪ Mise en compatibilité du Schéma de cohérence territoriale de Strasbourg (SCOTERS)

Le SCOTERS a été approuvé par délibération du Comité syndical le 1<sup>er</sup> juin 2006. Il a depuis fait l'objet de plusieurs modifications et une révision a été engagée par le Comité syndical du 11 octobre 2018. Son approbation est prévue le 15 décembre 2025.

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

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

*À l'échelle de la région de Strasbourg, le projet vise à développer l'activité économique et l'emploi, en priorité dans les zones urbanisées bien desservies par les transports publics (...).*

Le magasin IKEA est ainsi considéré comme un « commerce isolé » au regard de la disposition 4.b. du chapitre VI du DOO.

*« 4.b. Le commerce isolé  
La création ou le développement des commerces ou ensembles commerciaux isolés, qui ne sont pas rattachés à des centralités urbaines, ni situés dans des pôles d'aménagement commercial, ne sont pas autorisés au-delà de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de vente. [...]»*

L'extension projetée, d'une surface de plancher d'environ 7 000 m<sup>2</sup> dont une surface de vente supplémentaire supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> nécessaire au bon fonctionnement du magasin IKEA, est donc incompatible avec les dispositions du SCOTERS actuellement en vigueur.

Accusé de réception en préfecture  
067-256702705-20251218-5-PV-CS-DE  
Date de télétransmission : 18/12/2025  
Date de réception préfecture : 18/12/2025

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

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

- *le développement de la surface de plancher à hauteur de 7 000 m<sup>2</sup> est autorisé dont 2 500 m<sup>2</sup> de surface de vente supplémentaires. »*

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

*« Dispositions spécifiques concernant le magasin spécialisé dans la vente de mobilier et d'objets de décoration situé dans le quartier Cronembourg Est, face à la place de l'Abattoir à Strasbourg : le développement de la surface de plancher à hauteur de 7 000m<sup>2</sup> est autorisé dont 2 500m<sup>2</sup> de surface de vente supplémentaires - tel que prévu dans la déclaration de projet de 2025 ».*

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

- Page 70, le chapitre « 3.1.4. La typologie des pôles commerciaux au sein du SCOTERS » justifie la hiérarchie des implantations commerciales au sein de l'armature du SCOTERS. Il est notamment indiqué que « cette typologie découle donc du croisement de critères commerciaux (la taille de l'équipement commercial et de ses principales unités), et de critères urbains (l'échelle de rayonnement, les caractéristiques de localisation, les impacts en termes d'aménagement du territoire). »
- Page 70c, les cinq niveaux d'armature du SCOTERS (Typologie des pôles commerciaux) sont détaillés dans un tableau récapitulatif. Le magasin d'IKEA ne rentre dans aucun des 5 niveaux et est par conséquent considéré comme un commerce isolé sur les flux.
- Page 70a, le cas des commerces isolés sur les flux est justifié ainsi :  
 « Les commerces isolés sur des axes de flux ne présentent pas d'enjeux d'évolution. Dans la mesure où il ne s'agit pas de pôles commerciaux structurés répondant à une demande mais d'implantations d'opportunité, ils n'ont pas été pris en compte dans la typologie des pôles commerciaux. Leur développement n'est donc pas souhaité. En effet, le développement de ces secteurs 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 pour permettre l'extension de plus de 1 000 m<sup>2</sup> dans la limite de 2 500 m<sup>2</sup> de surface de vente supplémentaire.

Approuvé en séance plénière  
 0872286702705-20251218-5-PV-CS-DE  
 Date de télétransmission : 18/12/2025  
 Site supplémentaire

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

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

La mise en compatibilité du PLUi vise à faire évoluer :

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

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

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

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

\*\*\*\*\*

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

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

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

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

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

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

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

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

Accusé de réception en préfecture  
067-256702705-20251218-5-PV-CS-DE  
Date de télétransmission : 18/12/2025  
Date de réception en préfecture : 18/12/2025

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

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

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

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

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

## **5. Approbation du SCOTERS révisé**

Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) est un document d'urbanisme stratégique qui définit les grandes orientations d'aménagement et de développement d'un territoire à moyen et long terme, dans le respect des objectifs fixés par les articles L. 101-2 et suivants du code de l'urbanisme.

Son contenu est défini par les articles L.141-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

### **✓ Rappel de la procédure de révision du SCOTERS**

Par délibération du 11 octobre 2018, le syndicat mixte a prescrit la **révision du SCOTERS** en vigueur depuis 2006.

Les **objectifs de révision** définis en 2018 sont les suivants :

- définir le modèle de développement du territoire du SCOTERS, par l'affirmation d'une logique de fonctionnement métropolitain et dans le respect des principes d'organisation territoriale et d'équilibre énoncés à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme :
  - articuler la métropole (Eurométropole de Strasbourg) avec les autres territoires constitutifs du SCOTERS ;
  - affirmer le positionnement du territoire au sein de la Région Grand Est, en complémentarité avec les SCoT voisins ;
- faire évoluer le projet et les orientations en tenant compte des conclusions de l'analyse des résultats d'application du SCOTERS, telles qu'énoncées dans la délibération du comité syndical du 17 mai 2018 ;
- intégrer les évolutions législatives, réglementaires et territoriales applicables au SCoT :
  - adapter le contenu et les pièces constitutives du SCoT, par application du code de l'urbanisme ;
  - mettre le SCoT en compatibilité et prendre en compte les plans, programmes et schémas tels que prévus par le code de l'urbanisme et interposés depuis

Accusé de réception en préfecture  
N° : 2502789204  
Date de télétransmission : 18/12/2025  
Date de réception préfecture : 18/12/2025

l'approbation de la dernière modification du SCOTERS (SRADDET de la Région Grand Est, etc.) ;

- intégrer les projets des PLUi approuvés et en cours sur le territoire.

Par délibération du 13 décembre 2020, la révision s'est inscrite de façon volontaire dans la démarche des **SCoT modernisés** comme prévu par l'ordonnance n°2020-744 du 17 juin 2020 prise en application de l'article 46 de la loi ELAN.

**La concertation** s'est déroulée selon les modalités définies par la délibération de prescription, à savoir :

- Au titre de l'information du public :
  - Communication sur le site Internet du SCOTERS, avec mise en ligne de l'ensemble des informations relatives à la révision ;
  - Mise à disposition des documents d'information relatifs à la révision au siège du syndicat mixte, actualisé au fur et à mesure de l'avancement des travaux ;
- Au titre de la participation du public :
  - Recueil des observations et contributions du public au moyen de registres disponibles dans les locaux du syndicat mixte pour le SCOTERS ainsi qu'aux sièges des EPCI membres, aux heures habituelles d'ouverture des bureaux ;
  - Recueil des observations et contributions du public par messagerie électronique ;
  - Organisation de réunions publiques aux différentes étapes de la révision, sur le territoire du SCOTERS.

Le bilan de la concertation a été arrêté par la délibération du Comité syndical du 4 mars 2025.

Par ailleurs, les membres du Comité syndical ainsi que les élus des 4 EPCI membres ont participé, tout au long de la procédure de révision, à de nombreux temps d'échanges (ateliers politiques, rencontres annuelles, comités syndicaux, conseils communautaires).

- 2019-2021 : débats sur la préfiguration du nouveau projet de territoire
- 2022-2023 : construction et partage du projet politique (PAS)
- 2023-2024 : définition des modalités d'application des choix retenus (DOO)
- 2025 : procédures de concertation

Les techniciens des EPCI et des communes ainsi que les partenaires ont été associés de façon continue tout au long de la procédure.

Les élus locaux ont été régulièrement destinataires de documents de travail afin d'amender progressivement le projet soumis à l'approbation.

Le processus d'élaboration a permis d'enrichir le projet et de conforter les choix et la rédaction des différentes pièces constitutives du SCOTERS révisé. Il a permis d'assurer la cohérence d'ensemble du projet et son appropriation par les acteurs locaux.

Les orientations du **Projet d'Aménagement Stratégiques (PAS)** ont été débattues en comité syndical le 20 mars 2023, conformément aux dispositions de l'article L.143-18 du code de l'urbanisme.

Le projet de SCoT de la région de Strasbourg révisé a été **arrêté** par **délibération du comité syndical** du 4 mars 2025.

067-256702705-20251218-5-PV-CS-DE  
Date de télétransmission : 18/12/2025  
Date de réception préfecture : 18/12/2025

✓ **Le projet de SCOTERS révisé**

Le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) décline le projet de territoire. Il s'articule autour de 3 axes :

**Axe 1 : Territoire SOLIDAIRE**

Le projet s'inscrit dans une croissance maîtrisée de l'habitat, un aménagement durable favorable à la santé et à la qualité de vie, ainsi que dans le respect des sols. Il vise à répartir l'offre de logements, d'emplois, de services et d'équipements de façon à réduire les déplacements obligés et à favoriser les mobilités décarbonées.

1. Renforcer la **mobilité décarbonée** comme pilier de l'aménagement du territoire
2. S'inscrire dans une **croissance mesurée** et un **développement raisonné** de l'habitat
3. Un projet de territoire favorable à la **santé, à la qualité de vie** et au bien-être de la population

**Axe 2 : Territoire RESSOURCE**

Le projet entend renforcer la nature comme socle fondamental du cadre de vie tout en préservant l'identité des territoires (paysage, patrimoine bâti) et les ressources, identifiées comme leviers de transition. Il s'inscrit ainsi dans une trajectoire de sobriété et de neutralité carbone s'appuyant sur des stratégies foncières et énergétiques.

4. Renforcer la **nature** comme socle fondamental
5. Préserver le **capital sol**
6. Promouvoir une économie locale et une stratégie énergétique **s'appuyant sur les ressources** du territoire

**Axe 3 : Territoire RAYONNANT**

Le projet vise à assumer à l'échelle du territoire du SCOTERS le rôle de moteur régional et local, y compris européen, en capitalisant sur le rayonnement des équipements et sites structurants et en facilitant l'accès pour tous aux fonctions métropolitaines. Il vise à structurer l'aménagement économique du territoire en accompagnant l'évolution de l'offre économique, et de faire du commerce un vecteur de lien social et d'animation des centralités définies au sens du SCOTERS.

7. Capitaliser sur les **fonctions métropolitaines**
8. Structurer l'**aménagement économique** du territoire
9. Vivre dans une région métropolitaine **au cœur de l'Europe**

Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) traduit les orientations du Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) en fixant des objectifs et des orientations permettant de les atteindre. Il est structuré autour de 4 axes :

- Axe transversal : changer le modèle d'aménagement
  - Axe 1. Répondre aux besoins de la population
  - Axe 2. Permettre la résilience du territoire
  - Axe 3. Favoriser les dynamiques territoriales
- Incluant le DAACL (Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique)

Les annexes ont pour objet de présenter le fondement des choix réalisés dans le PAS et le DOO. Elles portent sur :

Comité syndical/SCOTERS du 15.12.2025

Accusé de réception en préfecture  
 le 18/12/2025 à 18h15  
 Date de télétransmission : 18/12/2025  
 Date de réception préfecture : 18/12/2025

- l'articulation avec les documents de rang supérieur,
- le diagnostic territorial et l'État Initial de l'Environnement ;
- l'analyse des incidences environnementales et l'évaluation Environnementale ;
- la justification des choix retenus pour établir le PAS et le DOO ;
- l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du schéma, et la justification des objectifs chiffrés de la trajectoire ZAN ;
- les modalités de suivi ;
- le bilan de la concertation

#### ✓ **Les consultations et l'enquête publique**

Le projet de SCOTERS révisé a été soumis pour avis aux personnes publiques associées et consultées, aux EPCI membres et à la MRAe, dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme.

L'ensemble des avis émis par les personnes publiques associées et consultées étaient favorables. De nombreux points positifs ont été relevés : approche globale et engagement sur le changement de modèle et l'équilibre territorial, pilier mobilité, approche du foncier et qualité du document ainsi que des échanges amont.

Les EPCI membres ont émis des réserves, notamment sur le volet habitat, qui ont été approfondies et pour lesquelles des évolutions répondant aux attentes ont pu être trouvées. D'autres remarques ont porté sur les projets de mobilité, la trame verte et bleue, les milieux humides, l'impact des besoins en énergie et le foncier économique ou encore les risques.

La teneur des avis est développée plus avant dans le rapport d'enquête joint à la présente délibération.

Le projet a ensuite fait l'objet d'une enquête publique, qui s'est déroulée du 25 août au 30 septembre 2025. 24 observations ont été formulées dans ce cadre.

Le 8 novembre, le commissaire enquêteur a rendu son rapport ainsi que les conclusions exprimant un **avis favorable** assorti de 4 réserves et 5 recommandations, listées ci-après.

Le rapport et les conclusions sont joints à la présente délibération.

#### ✓ **Évolutions apportées au document arrêté soumis à approbation**

Les avis exprimés et les contributions du public ont permis d'enrichir les pièces constitutives du SCOTERS révisé, par la précision de certains points et des ajustements d'écriture. Les évolutions apportées sont présentées en annexe.

Afin de tenir compte des avis, des observations du public et du rapport de la commission d'enquête, le projet de révision de schéma de cohérence territoriale a été adapté dans une logique d'amélioration de la cohérence et de la compréhension du projet.

En particulier, certaines orientations du DOO (7.4 - logements aidés ; 7.6 – densités ; 10 - équilibres écologiques), ont fait l'objet de réécritures afin de :

Accusé de réception en préfecture  
067-256702705-20251218-5-PV-CS-DE  
Date de télétransmission : 18/12/2025  
Date de réception préfecture : 18/12/2025

- moduler les objectifs de production de logements aidés, de façon à garantir l'atteinte des objectifs sans créer de situations de blocage, notamment dans la déclinaison des objectifs via l'évolution des documents locaux (PLU-i et PLHi) tout en confirmant des attentes fortes pour les projets soumis à compatibilité avec le SCOTERS ;
- préciser l'application des seuils de densité, avec l'introduction d'une dérogation pour un projet précis (ZAC Europe à Erstein) ;
- réaffirmer les attentes du principe ERC, et préciser les principes de protection applicables en milieux écologiques majeurs et en secteurs à enjeux environnementaux multiples.

Concernant les conclusions motivées du commissaire enquêteur :

- **Réserve 1** : Cf. l'orientation 7.4 du DOO « Amplifier et mieux répartir l'offre en logements aidés » :
  - prévoir que pour les opérations d'aménagement ciblées par les minimums de densité ET situées à moins de 300 mètres de pôles d'échanges multimodaux, la part des logements aidés est d'au moins 30 % dans ces opérations ;
  - mentionner qu'une gouvernance soit mise en place afin de permettre la mise en œuvre de la production de logements aidés à cette échelle supra-intercommunale. »

Le DOO du SCoT identifie les secteurs cibles dans lesquels les densités sont applicables et vise une majoration des densités dans un rayon de 300m autour des PEM.

L'orientation 7.4 indique par ailleurs que « le SCoT privilégie le développement des logements aidés dans les communes les mieux équipées et les mieux desservies ».

L'orientation 7.4 du DOO est complétée en ciblant plus précisément les secteurs autour des gares et des pôles multimodaux, en cohérence avec l'orientation 8.4 qui précise des vocations différenciées en matière d'intensification des fonctions urbaines, économiques et/ou résidentielles selon la typologie des gares.

La gouvernance est précisée dans la recommandation du DOO.

Cette évolution permet de lever la réserve n°1.

- **Réserve 2** : « prévoir dans le dossier l'impossibilité pour les collectivités de se servir de surfaces fléchées de « l'enveloppe verte » pour des projets en lien avec « l'enveloppe bleue », et ce pour ne pas déséquilibrer l'aménagement du territoire par des projets relevant de « l'enveloppe bleue » dont les besoins ont été finement déterminés et justifiés à la lumière du diagnostic territorial. »

La justification des besoins fonciers, reconnue pertinente par les partenaires, distingue les besoins liés au développement et ceux relevant des enjeux de transition, en cohérence avec les attentes de la loi climat et résilience et en tenant compte du caractère métropolitain du territoire et du SRADDET en cours de modification. Ces besoins fonciers par EPCI devront dans tous les cas être justifiés localement au moment de l'évolution des documents de planification.

L'orientation 4.2 du DOO est complétée en précisant que la déclinaison des enveloppes foncières dans les documents de planification devra également identifier une enveloppe foncière dédiée aux besoins des EPCI ou des communes, propre à leur adaptation au changement climatique.

Cette évolution permet de lever la réserve n°2.

- **Réserve 3** : « prévoir dans le DOO un cadre précis qui permet d'encadrer le développement des 7 types de secteurs stratégiques complémentaires à l'armature urbaine, développement ne devant pas remettre en cause le projet de territoire tel qu'il est porté par cette armature urbaine (renforcement des centralités et développement des secteurs bien desservis en offre de transports en commun). »

067-256702705-20251218-5-PV-CS-DE  
Date de télétransmission : 18/12/2025  
Date de réception préfecture : 18/12/2025

Dans un territoire sous pression comme celui du SCOTERS, et eu égard aux enjeux fonciers définis par le ZAN, il apparaît que des secteurs fonciers parfois localisés en dehors de l'armature urbaine, présentent un potentiel de mutation à considérer et susceptible d'être support à certains types de projets. Le DOO définit les caractéristiques de ces secteurs, ainsi que leurs potentielles vocations (urbaine, support de production d'énergie ou de renaturation par exemple).

L'orientation 6.2 du DOO est complétée pour indiquer que la mobilisation de ces secteurs ne pourra se faire qu'à condition de ne pas déstructurer l'armature urbaine et sous réserve d'en justifier les besoins (en cohérence avec l'orientation 3.1).

Cette évolution permet de lever la réserve n°3.

- **Réserve 4** : « *Mettre en place des indicateurs de suivis InterSCoT pour appréhender au mieux les dynamiques à l'œuvre sur les territoires bas-rhinois, et notamment sur le territoire du SCOTERS, ce qui permettra lors du bilan du SCOTERS à 6 ans de revoir certaines orientations si nécessaire.* »

L'annexe « modalités, critères et indicateurs de suivi » a été complétée en ce sens, permettant de lever la réserve n°4.

- **Recommandation 1** : « *fixer dans le DOO (qui ne fixe pas un taux de vacance cible) aux communes pour lesquelles la vacance du parc de logements augmente, un objectif de contenir la part de logements vacants sous un seuil à définir, comme préalable à la possibilité d'ouverture à la production de logements par consommation d'ENAF, en dehors du tissu urbain* » ;

Le SCOTERS ne fixe pas de taux de vacance cible, compte tenu des éléments de diagnostic, à savoir un taux de vacance établi à 7,4% en 2020 pour le territoire, de nature à permettre une rotation utile du parc dans le cadre du parcours résidentiel). Par ailleurs, le territoire est attractif et le sera encore à horizon du SCOTERS.

En réponse aux enjeux fonciers et aux attentes du ZAN, le DOO demande néanmoins de mobiliser prioritairement le parc bâti existant, tant pour le résidentiel que pour d'autres activités (économie, EnR, équipements, etc.) indispensable pour respecter les enveloppes foncières définies par EPCI. Chaque EPCI membre définira ses besoins locaux après identification des potentiels et gisements, y compris la vacance, tel qu'attendu par le code de l'urbanisme.

Il est ainsi proposé, de compléter l'orientation 7.8 sur la remobilisation du bâti existant, par une incitation à la veille sur l'évolution de la vacance structurelle et un accompagnement des communes pour enrayer un éventuel phénomène exponentiel.

- **Recommandation 2** : « *intégrer une disposition dans le DOO (dans l'orientation en lien avec l'agriculture) qui incite les collectivités compétentes en matière de planification de l'urbanisme à recenser localement les besoins de leurs exploitants agricoles, en collaboration avec la Chambre d'Agriculture, et de définir les zones non « constructibles agricoles » sur leur règlement graphique, du fait de la sensibilité écologique et de proximité avec les habitations, ceci afin de permettre l'émergence de filières à haute valeur pour le territoire, pour une consommation locale en circuit-court.* »

Le DOO soumis à l'approbation intègre cette proposition.

- **Recommandation 3** : « *Lister les friches d'importance à mobiliser en priorité sur le territoire, ce qui permettrait d'avoir une idée du potentiel foncier mobilisable pour développer des projets sur le territoire.* »

Accusé de réception en préfecture  
067-256702705-20251218-5-PV-CS-DE  
Date de télétransmission : 18/12/2025  
Date de réception préfecture : 18/12/2025

Il existe sur le territoire du SCOTERS une grande hétérogénéité de types de friches (taille, localisation, vocation passée, etc.), dont la plupart sont en cours de réaménagement ou en phase d'études. Très peu de sites sont encore disponibles ou seraient à considérer comme des friches car des projets sont très rapidement envisagés. Ces circonstances font obstacle à un recensement exhaustif au niveau du SCOT.

Le SCOTERS précise que la vocation économique des friches en milieu urbain doit être maintenue en priorité lors de leur réhabilitation.

Enfin, les EPCI et communes membres seront tenues de construire leur projet de territoire et de justifier leurs besoins fonciers eu égard des potentiels fonciers locaux dont les friches. Les sites d'envergure sont concernés par l'orientation 6.2 en tant que potentiels « secteurs stratégiques ». Une attention est à porter aux conditions et aux capacités, notamment économiques et juridiques, de restructuration de ces sites, ainsi que sur leur localisation et leur accessibilité.

- **Recommandation 4** : « Préciser dans le DOO la disposition relative :
  - à la largeur de la bande des 30 mètres par rapport aux lisières forestières ;
  - au risque de rupture de barrage, ce qui ira dans le sens de la protection des populations. »

Le DOO soumis à l'approbation intègre cette proposition.

- **Recommandation 5** : « Apporter les corrections/précisions et revoir certaines formulations dans son dossier, tel qu'il s'y est engagé dans son mémoire en réponse à l'avis de la MRAe et des personnes publiques associées. »

Le dossier soumis à l'approbation intègre les reformulations, corrections et précisions pour lesquelles le syndicat mixte s'est engagé dans son mémoire en réponse à l'avis de la MRAe et des PPA.

L'ensemble de ces évolutions, détaillées dans le tableau de synthèse présenté en annexe, ont été intégrées aux documents constitutifs du SCOTERS révisé soumis à approbation.

Elles ne remettent pas en cause l'économie générale du projet de SCOTERS révisé.

L'ensemble des documents soumis à l'approbation du comité syndical a été adressé aux délégués au SCOT via un lien de téléchargement.

## ÉCHANGES

*Pia IMBS* retrace la démarche de révision et rappelle les fondements du projet. Elle rappelle qu'il intègre les enjeux de société tels que les besoins en logements, les pratiques de mobilité et de consommation, ou encore la santé, ainsi que les défis tels que le changement climatique ou le foncier. L'ambition du SCOTERS révisé est bien de reconsidérer les modèles et les pratiques d'aménagement, en responsabilité et fort des spécificités de chacun. Le cadre est posé. La phase de mise en œuvre qui s'ouvre après l'approbation visera à concrétiser les objectifs et à accompagner les démarches et projets locaux. Elle précise enfin que le document, conforté au fil des étapes, a été salué et reconnu par l'ensemble des parties prenantes et remercie les élus et techniciens pour leur implication tout au long des travaux de révision jusqu'à l'approbation.

Danielle DAMBACH souligne l'importance d'adapter le territoire pour faire face aux crises et se félicite de la prise en compte par le SCOTERS révisé de l'enjeu de résilience et de la responsabilité collective  
Comité syndical/SCOTERS du 15.12.2025

assumée sur l'enjeu du ZAN. Elle rappelle l'importance de l'appropriation des objectifs et la concrétisation du projet par les nouveaux élus, et met l'accent sur les solidarités à confirmer notamment dans la déclinaison du SCoT dans les PLU-i et l'application des densités dans le respect de la qualité de vie.

*Françoise SCHAETZEL* souligne la démarche participative d'élaboration du SCOTERS révisé qui a permis le dialogue et de mieux comprendre les réalités de chacun. Elle salue la place et l'ambition donnée au cadre de vie et à la santé au sein du document.

*René SCHAAL* reconnaît la qualité du travail mené mais souhaite à l'avenir une plus grande prise en compte des attentes de la population.

*Pia IMBS* rappelle que sur le territoire du SCOTERS, le foncier, rare et cher, représente un produit de luxe et qu'il y a un équilibre à trouver entre développement et préservation.

*Pierre-Olivier PECCOZ* indique que l'exploitation des enquêtes ménages et mobilités menées en 2024 permettra de mieux saisir les attentes sociétales exprimées et souligne l'enjeu à venir de mener une politique foncière stratégique ainsi qu'un travail de plus en plus fin et adapté aux situations spécifiques.

*Alain JUND* précise que la responsabilité et le rôle de l' élu est de trouver un juste équilibre entre le rêve et la réalité. Le travail sur le SCOTERS révisé illustre la solidarité des territoires pour progresser ensemble et de façon cohérente, en complémentarité au sein du territoire comme avec les espaces voisins dont le transfrontalier.

*Justin VOGEL* remercie ses collègues élus pour leur bonne volonté qui a permis de créer une intelligence collective même si tous n'étaient pas forcément d'accord sur certains sujets. Il souhaite une application du SCOTERS révisé dans l'esprit et non à la lettre pour préserver une agilité.

\*\*\*\*\*

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L. 103-2 et suivants, L. 141-1 et suivants, R. 141-1 et suivants, L. 143-1 et suivants, L. 143-28, L. 143-29, L. 143-30, R. 143-1 et suivants, pris dans leur version applicable à la présente procédure ;

Vu l'ordonnance N°2020-744 relative à la modernisation des schémas de cohérence territoriale du 17 juin 2020 ;

Vu l'ordonnance N°2020-745 relative à la rationalisation de la hiérarchie des normes applicables aux documents d'urbanisme du 17 juin 2020 ;

Vu la loi N° 2021-1104 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets du 22 août 2021 ;

Vu la loi N°2023-630 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux du 20 juillet 2023 ;

Vu la délibération du Comité syndical du 17 mai 2018 prenant acte de l'analyse des résultats d'application du SCOTERS approuvé le 1<sup>er</sup> juin 2006 ;

Accusé de réception en préfecture 067-256702705-20251218-5-PV-CS-DE Date de télétransmission : 18/12/2025 Date de réception préfecture : 18/12/2025
--

Vu la délibération du comité syndical du 11 octobre 2018 décidant de prescrire la révision du SCOTERS approuvé le 1<sup>er</sup> juin 2006 ;

Vu la délibération du comité syndical du 3 décembre 2020 inscrivant par anticipation la révision dans le cadre du SCoT modernisé ;

Vu la délibération du comité syndical du 20 mars 2023 prenant acte du débat sur le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) du SCOTERS ;

Vu la délibération du comité syndical du 25 mars 2024 prenant acte de l'analyse des résultats d'application du SCOTERS réalisée en 2024 et décidant de maintenir le SCOTERS actuel en attendant sa révision ;

Vu la délibération du comité syndical du 4 mars 2025 arrêtant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de SCOTERS révisé ;

Vu les avis émis par les personnes et organismes consultés ;

Vu le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur, désigné par le tribunal administratif par la décision n°E2500063/67 en date du 12 juin 2025, suite à l'enquête publique qui s'est déroulée du 25 août au 30 septembre 2025 ;

Vu le SCOTERS révisé annexé à la présente délibération, intégrant les évolutions issues des avis exprimés et des conclusions de l'enquête publique ;

CONSIDÉRANT que le projet de révision du SCOTERS répond aux objectifs définis par les délibérations du comité syndical des 11 octobre 2018 et du 3 décembre 2020 ;

CONSIDÉRANT les enjeux du territoire mis en lumière à la suite des deux analyses des résultats de l'application du SCOTERS en vigueur, réalisées en 2018 et en 2024 ;

CONSIDÉRANT les évolutions législatives et réglementaires applicables aux SCoT ;

CONSIDÉRANT les travaux d'élaboration et la concertation menés tout au long de la procédure de révision du SCOTERS ;

CONSIDÉRANT que les modifications apportées au projet arrêté ne portent pas atteinte à l'économie générale du projet de SCOTERS révisé ;

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

Approuve le SCOTERS révisé tel qu'annexé à la présente délibération ;

Autorise la Présidente à prendre tous les actes nécessaires à l'exécution de la présente délibération ;

Conformément aux articles L.143-24 et suivants du code de l'urbanisme, le SCoT révisé et la délibération qui l'approuve sont :

- transmis à l'autorité administrative compétente de l'État ;
- publiés sur le portail national de l'urbanisme prévu à l'article L. 153-1 du code de l'urbanisme.

Accusé de réception en préfecture 067-256702705-20251218-5-PV-CS-DE Date de télétransmission : 18/12/2025 Date de réception en préfecture : 18/12/2025
---

Ils sont exécutoires deux mois après leur transmission à l'autorité administrative compétente de l'État, sauf si dans ce délai elle a décidé de mettre en œuvre les dispositions de l'article L. 143-25. Dans ce cas, le schéma ne devient exécutoire qu'après que les modifications demandées et la délibération qui les approuve ont été publiées dans les conditions prévues au 1° du I ou au II de l'article L. 143-24 et transmises à l'autorité administrative compétente de l'État.

Conformément aux articles R143-14 et suivants du code de l'urbanisme concernant les mesures de publicité et l'entrée en vigueur des actes relatifs à l'évolution du schéma de cohérence territoriale, la présente délibération fera l'objet :

- d'un affichage pendant un mois au siège du syndicat mixte pour le SCOTERS, au siège des établissements publics membres du syndicat et dans les communes du territoire ;
- d'une information dans la presse locale ;
- d'une publication sur le site internet du syndicat mixte.

Le SCoT exécutoire sera :

- transmis au Personnes Publiques Associées, aux EPCI membres ainsi qu'aux communes du territoire ;
- tenu à la disposition du public et des membres du comité syndical, au siège du syndicat mixte et des EPCI membres.

## 6. Divers

- Actualité SRADDET :  
L'approbation du SRADDET révisé est prévue le 18-19 décembre.  
La liste des projets d'intérêt régional a été présentée en conférence régionale de gouvernance du 22 octobre. Le projet Europavallée n'a pas été retenu, le critère de maturité n'étant pas rempli.
- Évolution du REMe :  
Alain JUND évoque les phases à venir de l'évolution du REMe, notamment en direction des EPCI voisins de l'Eurométropole de Strasbourg, avec le développement des cars urbains.
- Échéances 2026 :
  - ✓ 1<sup>er</sup> semestre : finalisation administrative de la révision ; échéances électorales et renouvellement des instances ;
  - ✓ 2<sup>nd</sup> semestre : intégration des nouveaux élus ; lancement de la mise en œuvre.

**Certifié exécutoire compte tenu de :**

La transmission à la Préfecture le **18 DEC. 2025**

La publication le **18 DEC. 2025**

Strasbourg, le **18 DEC. 2025**

La Présidente  
Pia IMBS

La secrétaire de séance  
Ève ZIMMERMANN

Accusé de réception en préfecture  
067-256702705-20251218-5-PV-CS-DE  
Date de télétransmission : 18/12/2025  
Date de réception préfecture : 18/12/2025

**Membres présents :****Communauté de communes du Kochersberg :**

Titulaires : Claudine HUCKERT, Alain NORTH, Justin VOGEL

Suppléants : Alain HABER, Jean-Charles LAMBERT, Raymond ZILLIOX

**Communauté de communes du Pays de la Zorn :**

Titulaires : Bernard FREUND, Mireille GOEHRY, Xavier ULRICH

Suppléants :

**Communauté de communes du Canton d'Erstein :**

Titulaires : Benoît DINTRICH, Jean-Pierre ISSENHUTH, Stéphane SCHAAL, Fernand WILLMANN

**Eurométropole de Strasbourg :**

Titulaires : Jacques BAUR, Danielle DAMBACH, Pia IMBS, Anne-Marie JEAN\*, Alain JUND, Michèle KANNENGIESER, René SCHAAL, Françoise SCHAETZEL

Suppléants : Camille BADER, Michèle LECKLER, Laurent ULRICH

\*participant en visio (non compté pour le quorum)

**Membres absents excusés :****Communauté de communes du Kochersberg :**

Titulaires : Alain GROSSKOST

**Communauté de communes du Canton d'Erstein :**

Titulaires : Marie-Berthe KERN, Denis SCHULTZ

Suppléants : Bernard SCHNEIDERLIN

**Eurométropole de Strasbourg :**

Titulaires : Vincent DEBES, Marc HOFFSESS, Thierry SCHAAL, Doris TERNOY

Suppléants : Suzanne BROLY, Cécile DELATTRE, Benjamin SOULET, Joël STEFFEN

**Membres titulaires absents :****Communauté de communes du Canton d'Erstein :** Jean-Jacques BREITEL, Julien KOEGLER**Eurométropole de Strasbourg :** Jeanne BARSEGHIAN, Claude FROEHLI, Anne-Pernelle RICHARDOT

**Assistaient :** Enzo DAUPHINOT, Conseiller Urbanisme-habitat/ville et Eurométropole de Strasbourg, Jessy MUCKENSTURM, chargée de mission/syndicat mixte pour le SCOTERS ; Pierre-Olivier PECCOZ, chargé d'étude principal en planification/ADEUS ; Isabelle ROERHY, DGA/communauté de communes du Kochersberg, Anne-Marie SCHLONSOK, responsable de gestion administrative et comptable /syndicat mixte pour le SCOTERS, Ève ZIMMERMANN, directrice/syndicat mixte pour le SCOTERS

**Ordre du jour**

1. Approbation du procès-verbal du comité syndical du 7 octobre 2025
2. Convention financière ADEUS 2026 et programme de travail
3. Budget primitif 2026
4. Déclaration de projet relative à la modernisation et restructuration par extension du magasin IKEA à Cronembourg (Strasbourg) emportant mise en compatibilité du SCOTERS et du PLUi de l'Eurométropole de Strasbourg
5. Approbation du SCOTERS révisé
6. Divers

Accusé de réception en préfecture 067-256702705-20251218-5-PV-CS-DE Date de télétransmission : 18/12/2025 Date de réception préfecture : 18/12/2025
--